

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20992

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Štítary

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Štítary, k.ú. Štítary na Moravě
Adresa: č.p. 240, 671 02 Štítary

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwicfelhofer, soudní exekutor

Adresa: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 1013/20 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 505 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 12.3.2021

Datum místního šetření: 24.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 12.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 404 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 240 Štítary, způsob využití: bydlení a pozemků parc. č. 405 (zahrada), parc. č. 406/1 (zahrada) a parc. č. 406/2 (zahrada), vše v kat. území Štítary na Moravě, obec Štítary, část obce Štítary, okres Znojmo, zapsáno na LV 1072.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cenou zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zničí nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.2.2021 pod č.j. 144 EX 1013/20-59.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 24.2.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- vyznění o ohledání ze dne 5.2.2021.

- kopie kupní smlouvy.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Městys Štítary se nachází v Jihomoravském kraji, cca 13 km jihovýchodně od města Moravské Budějovice, cca 36 km jihozápadně od města Moravský Krumlov a cca 18 km severozápadně od města Znojmo. Jedná se o městys s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v městysu nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. V městysu se dále nachází restaurace, obchod s potravinami a knihovna. Dopravní obslužnost městysu zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní okrajové části městysu Štítary č.p. 240 v zástavbě rodinného domu.

Zastávka autobusu „Štítary, ObÚ“ se nachází cca 520 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 385/1 Městys Štítary, č. p. 149, 67102 Štítary

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou částečně plastová a částečně dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné a dřevěné s podezdívkou a zděnými sloupky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 404 stojí stavba rodinného domu č.p. 240. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 633 m². Pozemky parc. č. 404, parc. č. 405, parc. č. 406/1 a parc. č. 406/2 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada. Pozemky jsou rovinné, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným a dřevěným plotem s podezdívkou a zděnými sloupky. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, 2 přístřešky, samostatně stojící zděná garáž s kolnou se sedlovou střechou a dřevěnými vraty a zděná stodola navazující na rodinný dům se sedlovou střechou a plechovými a dřevěnými vraty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 385/1 ve vlastnickém právu městyse Štítary.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, garáž a 2 přístřešky. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 24.2.2021 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: - pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 240 Štítary

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 046,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném reálném trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem n jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům Miroslav
Lokalita: Havlíčkova 389/5
Popis: Jedná se o rodinný dům v obci Miroslav. Současná dispozice 4+kk. Sestává se ze zádveří, tří obytných místností se samostatnými vstupy, koupelny, samostatné toalety, spíže a prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Ze zádveří je vstup do sklepa a prádelny. Ven ze zádveří se dostaneme na útulný dvorek s posezením krytým pergolou, s bazénem a je odtud přístupný ještě další sklep. V roce 2005 byla namontována nová plastová okna a položena nová krytina střechy. A v roce 2016 byla velmi zdařilá rekonstrukce domu dokončena. Dům je zateplen. Podlaha domu pod jedním pokojem byla oddělena od vlhkého podloží. Nová elektroinstalace v mědi, odpady a rozvody vody v plastu, nová kuchyňská linka se spotřebiči, podlahy, koupelna a toaleta s vybavením. Vytápění domu a ohřev vody zajišťuje plynový kotel a krbová kamna s výměníkem. V koupelně a v pokoji je elektrické podlahové vytápění.

Pozemek: 441,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,16
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
7/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 490 000 Kč	0,74	2 582 600 Kč

Název: Rodinný dům Tasovice

Lokalita: č.p. 179

Popis: Jedná se o dům nacházející se v centru obce Tasovice. Původní zemědělská usedlost prošla v minulosti několika přestavbami, v současné době se jedná o dům dispozičně 5+1 s uzavřeným dvorem, hospodářskými objekty, garáží pro dvě osobní auta, s uzavřenou užitkovou - relaxační zahradou orientovanou na jižní stranu a krásným vinným sklípkem. Po vstupu do zádveří se nachází komunikační prostor, vpravo je kuchyně se stolováním a spížírnou, koupelna, pracovna a dětský pokoj, vlevo se nachází samostatný obývací pokoj. Dále po směru chodby je průchod na uzavřený dvorek, samostatná toaleta a dvě za sebou situované ložnice, kde jedna je těsně před dokončením. Vytápění zajišťuje plynový kotel, ale není problém zabudovat i kotel na tuhá paliva, dům je zateplen ve dvou fázích v průběhu užívání, 5-8 cm polystyren, střešní taška je betonová a krov domu je v pořádku, okna jsou plastová. Na zahradě se nachází kamenná studna s dostatkem vody, průjezd z ulice, hospodářské budovy a dvě garáže. Před domem se nachází vlastní parcela umožňující parkování dalším 3 osobním automobilům.

Pozemek: 966,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,11
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
7/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 600 000 Kč	0,76	2 736 000 Kč

Název: Rodinný dům Vranovská Ves

Popis: Jedná se o rodinný dům 3+kk se sedlovou střechou a zahradou se stodolou. Celková výměra pozemku je 593 m², z toho zastavěná plocha 98 m² obytné plochy, a 100 m² stodola, která je ve špatném stavu. Dům je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci, rozvody vody jsou provedeny v plastu před dvěma lcty. Vytápění je zajištěno krbovými kamny s výměníkem, potrubí rozvedeno v mědi. V případě preference vytápění plynem je plynová přípojka na hranici pozemku. Nově je provedena i kompletní elektroinstalace, také v mědi. V domě jsou nové plovoucí podlahy a dlažba, omítky a zateplené stropy ze sádkokartonu. Kompletně zrekonstruovaná koupelna, a oddělené WC. Teplá voda je zajištěná elektrickým bojlerem. Nová plastová okna zajišťují odhlučnění. Dům je částečně podsklepený. Součástí celého objektu jsou i hospodářské budovy o rozloze 6,8 a 3,8 m². Na zahradě se nachází kopaná studna, která dříve sloužila k zásobování RD vodou.

Pozemek: 593,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,15
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
2/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 899 804 Kč	1,15	2 184 775 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 184 775 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 501 125 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 736 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 501 125 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 501 125 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 240 Štítary

2 501 125,- Kč

Porovnávací hodnota

2 501 125 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Nami stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

2 505 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsetpěttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 404 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 240 Štítary, způsob využití: bydlení a pozemků parc. č. 405 (zahradka), parc. č. 406/1 (zahradka) a parc. č. 406/2 (zahradka), vše v kat. území Štítary na Moravě, obec Štítary, část obce Štítary, okres Znojmo, zapsáno na LV 1072.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, stodola, garáž a 2 přístřešky.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.505.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalce zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavbě-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1072	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20992 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 12.3.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město









