

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21625

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům a pozemky Malíč
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Malíč, k.ú. Malíč
Adresa:	č.p. 91, 412 01 Malíč
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, 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 21/21 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

702 000 Kč

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

Stav ke dni: 19.8.2021

Datum místního šetření: 29.7.2021

Počet stran: 22 stran Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 19.8.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 102 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 91 Malíč, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Malíč, obec Malíč, část obce Malíč, okres Litoměřice, zapsáno na LV 40,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 500/2 (trvalý travní porost), parc. č. 502/1 (trvalý travní porost), parc. č. 502/2 (trvalý travní porost), parc. č. 503/3 (trvalý travní porost), parc. č. 521/4 (orná půda), parc. č. 546/3 (trvalý travní porost), parc. č. 549/4 (trvalý travní porost), parc. č. 550/3 (zahrada), parc. č. 550/6 (orná půda) a parc. č. 550/8 (orná půda), vše v kat. území Malíč, obec Malíč, okres Litoměřice, zapsáno na LV 468.

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 prodejkách 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.

(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 cena 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 zní 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.

(10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně

neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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 25.6.2021 pod č.j. 144 EX 21/21-63.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 29.7.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- vyrozumění o ohledání ze dne 25.6.2021.
- informace od povinného.
- územní plán.

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

Obec Malíč se nachází v Ústeckém kraji, cca 4 km západně od města Litoměřice, cca 9 km severně od města Lovosice a cca 20 km jižně od města Ústí nad Labem. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází knihovna a obchod s potravinami. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce Malíč č.p. 91 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Malíč“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input 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. 750	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
parc. č. 506/2	Česká republika

Celkový popis

Rodinný dům

Jedná se o řadový, krajní, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Stáří budovy je cca 100 let. Okna domu jsou dřevěná dvojitá a plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dům je dispozičně řešen jako 3+1. V přízemí domu se nachází předstíh (4,52 m²), chodba (2,19 m²), kuchyň (11,06 m²), pokoj (15,94 m²), pokoj (18,40 m²), koupelna (7,26 m²), technická místnost (2,14 m²) a WC (1,48 m²). V podkroví domu je šatna (6,48 m²) a pokoj (33,04 m²). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Před 3 až 4 roky byly rekonstruovány podlahy. Dům je v udržovaném stavu, určený k modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a jímky. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 102 stojí stavba rodinného domu č.p. 91. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 191 m². Pozemek je rovinatý, travnatý a udržovaný. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Na pozemku se nachází zpevněné plochy a přístřešek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 750 ve vlastnickém právu Ústeckého kraje.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 29.7.2021 za účasti povinného, který poskytl informace o nemovité věci. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Stavební pozemky

Jedná se o pozemky parc. č. 550/3 a parc. č. 550/6, které na sebe nenavazují. Pozemek parc. č. 550/3 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 79 m². Pozemek parc. č. 550/6 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda o celkové výměře 582 m². Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy bydlení. Pozemky jsou rovinaté, mírně svažité a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází přístřešek, bazén a porosty. Pozemek parc. č. 550/6 je přístupný přes pozemek parc. č. 750 ve vlastnickém právu Ústeckého kraje. Pozemek parc. č. 550/3 je přístupný přes pozemek parc. č. St. 102 ve spoluvlastnickém právu povinného.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Inženýrské sítě jsou v dosahu.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, bazén a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Zemědělské pozemky

Jedná se o pozemky parc. č. 550/8, parc. č. 549/4 a parc. č. 546/3, které na sebe navazují a tvoří spolu jeden celek. Pozemek parc. č. 550/8 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda o celkové výměře 2 383 m². Pozemek parc. č. 549/4 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 288 m². Pozemek parc. č. 546/3 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 91 m². Pozemky jsou středně svažité a travnaté. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy zemědělské. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 750 ve vlastnickém právu Ústeckého kraje.

Jedná se o pozemky parc. č. 521/4, parc. č. 503/3 a parc. č. 502/2, které na sebe navazují a tvoří spolu jeden celek. Pozemek parc. č. 521/4 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda o celkové výměře 5 423 m². Pozemek parc. č. 503/3 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 2 611 m². Pozemek parc. č. 502/2 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 1 240 m². Pozemky jsou středně svažité a travnaté. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy zemědělské. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 750 ve vlastnickém právu Ústeckého kraje.

Jedná se o pozemky parc. č. 500/2 a parc. č. 502/1, které na sebe navazují a tvoří spolu jeden celek. Pozemek parc. č. 500/2 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 438 m². Pozemek parc. č. 502/1 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 855 m². Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy zemědělské. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 506/2 ve vlastnickém právu České republiky.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Inženýrské sítě nebyly zjištěny.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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: - rozsáhlé chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

ZNALECKÝ POSUDEK

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 91 Malíč

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	191,00 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 realitním trhu.


Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z 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 Úštěk - Robeč		
Lokalita:	č.p. 45		
Popis:	Jedná se o krajní dvojdomek v obci Robeč. Nemovitost prošla z větší části rekonstrukcí. Nový je elektrokotel, rozvody, elektřina, podlahy, kuchyňská linka, plastová okna, koupelna. Nemovitost má vstupní chodbu, kotelnu, koupelnu a dříve tři pokoje propojené do jednoho prostoru. Podkroví je se vstupem na balkon a je vhodné k další vestavbě. Na pozemku je betonový dvůr, stodola plnící funkci dílny, jsou zde rovněž garáže a travnatý pozemek. Dům stojí u hlavní asfaltové komunikace. Z přípojek jsou k dispozici voda a elektřina. Kanalizace vlastní - žumpa.		
Pozemek:	525,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,09		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,96		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 000 000 Kč	1,02	2 040 000 Kč	





Zdroj: realizovaný prodej z 8/2020

Název:	Rodinný dům Roudnice nad Labem		
Lokalita:	Jeronymova 469		
Popis:	Jedná se o řadový rodinný dům v blízkosti centra Roudnice nad Labem. Tento dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Za domem se nachází prostorný dvůr s garáží, dílnou a zahradou. Vytápění domu je řešeno ústředním topením na elektrický kotel. Voda je připojena na vodovodní řád a odpad sveden do hloubkové kanalizace.		
Pozemek:	570,00 m ²		
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	0,97		
K6 Celkový stav	1,10		
K7 Vliv pozemku	0,96		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 490 000 Kč	0,82	2 041 800 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z 6/2021

Název:	Rodinný dům Roudnice nad Labem	
Lokalita:	Kroková 1408	
Popis:	Jedná se o řadový rodinný dům v Krokově ulici, nyní 2+1. V poslední době byl užíván starším člověkem a je bez větších rekonstrukcí, provedení ovšem umožňuje zřídit podkrovní vestavbu při zachování stávající výšky, vnitřní schodiště do půdního prostoru je již vybudováno. V suterénu je malý sklep, přízemí nabízí předsíň, dva průchozí pokoje, kuchyni, koupelnu, WC a spíž, půda pak umožňuje vestavbu, několik sousedních objektů podobného provedení bylo již takto upraveno. Současný stav rekonstrukci vyžaduje, větší úpravy v posledních několika desetiletích neproběhly. Celková výměra pozemků činí 326 m ² , za domem postavena ještě menší kolna, pozemek je od ostatních v okolí oddělen zdí, takže zajišťuje naprosté soukromí a klid.	
Pozemek:	326,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 6/2021</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	0,98	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 509 500 Kč	0,84	2 947 980 Kč

Název:	Rodinný dům Podsedice - Chrášťany	
Lokalita:	č.p. 81	
Popis:	Jedná se o rodinný dům nacházející se v obci Chrášťany 10 Km od Lovosic. Dům je v původním provedení o dispozici 2+1, k domu patří zahrada o výměře 1 279 m ² . Nemovitost se nachází ve velmi klidné části obce s výhledem do okolní krajiny. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, přípojka plynu před domem.	
Pozemek:	1 279,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 10/2020</p>
K2 Velikosti objektu	1,08	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,20	
K7 Vliv pozemku	0,90	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 590 000 Kč	1,22	1 939 800 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 939 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 242 395 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 947 980 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 242 395 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 242 395
Velikost spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 3,00 = 747 465,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,75 = 560 598,75
Výsledná porovnávací hodnota	560 599 Kč

Stavební pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Malíč

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Kamýk u Litoměřic, zdroj realizovaný prodej z 7/2020			
Lokalita:	parc. č. 521/7			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 521/7, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Celková výměra pozemku je 1 167 m ² . Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,09
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 750 500	1 167	1 500,00	1,09	1 635,00

Název:	Pozemek Kamýk u Litoměřic, zdroj realizovaný prodej z 6/2020			
Lokalita:	parc. č. 521/11 a parc. č. 521/10			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 521/11 a parc. č. 521/10, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada. Celková výměra pozemku je 2 206 m ² . Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,13
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 200 000	2 206	997,28	1,13	1 126,93

Název:	Pozemek Měřejovice, zdroj realizovaný prodej z 9/2020			
Lokalita:	parc. č. 1114 a parc. č. 1115			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 1114 a parc. č. 1115, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada. Celková výměra pozemku je 1 964 m ² . Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,09
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 105 000	1 964	1 071,79	1,09	1 168,25

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 310,06 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	550/3	79	1 310,00		103 490
orná půda	550/6	582	1 310,00		762 420
Obvyklá cena před korekcí ceny					865 910
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 6,00 =	144 318,33
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu				* 0,60 =	86 591,00
Celková výměra pozemků		661	Hodnota pozemků celkem		86 591

Zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Malíč

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Malíč, zdroj realizovaný prodej z 5/2020			
Lokalita:	parc. č. 324/1			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 324/1, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 3 391 m ² . Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,13	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
136 000	3 391	40,11	1,13	45,32

Název:	Pozemek Michalovice u Velkých Žernosek, zdroj realizovaný prodej z 2/2021			
Lokalita:	parc. č.492			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 492, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 3 547 m ² . Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
110 000	3 547	31,01	1,00	31,01

Název:	Pozemek Malíč, zdroj realizovaný prodej z 3/2021			
Lokalita:	parc. č. 724/4 a parc. č. 724/3			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 724/4 a parc. č. 724/3, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada a trvalý travní porost. Celková výměra pozemků je 680 m ² . Pozemky jsou přístupné z místní nezpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
50 000	680	73,53	0,64	47,06

Zjištěná průměrná jednotková cena	41,13 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	500/2	438	41,00		17 958
trvalý travní porost	502/1	855	41,00		35 055
trvalý travní porost	502/2	1 240	41,00		50 840
trvalý travní porost	503/3	2 611	41,00		107 051
orná půda	521/4	5 423	41,00		222 343
trvalý travní porost	546/3	91	41,00		3 731
trvalý travní porost	549/4	288	41,00		11 808
orná půda	550/8	2 383	41,00		97 703
Obvyklá cena před korekcí ceny					546 489
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 6,00 =	91 081,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	54 648,90
Celková výměra pozemků		13 329	Hodnota pozemků celkem		54 649

ODŮVODNĚNÍ

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 91 Malíč 560 598,80 Kč

Stavební pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Malíč 86 591,- Kč

Zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Malíč 54 648,90 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. Námi 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

702 000 Kč

slovy: Sedmsetdvatisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 102 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 91 Malíč, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Malíč, obec Malíč, část obce Malíč, okres Litoměřice, zapsáno na LV 40,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina):

B) na pozemcích parc. č. 500/2 (trvalý travní porost), parc. č. 502/1 (trvalý travní porost), parc. č. 502/2 (trvalý travní porost), parc. č. 503/3 (trvalý travní porost), parc. č. 521/4 (orná půda), parc. č. 546/3 (trvalý travní porost), parc. č. 549/4 (trvalý travní porost) a parc. č. 550/8 (orná půda),

C) na pozemcích parc. č. 550/3 (zahrada) a parc. č. 550/6 (orná půda),

vše v kat. území Malíč, obec Malíč, okres Litoměřice, zapsáno na LV 468.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) oplocení, přístřešek.

B) nezjištěno.

C) oplocení, přístřešek.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **561.000,- Kč**.

B) v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**.

C) v objektivní zaokrouhlené výši **87.000,- Kč**.

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

A) nezjištěny.

B) nezjištěny.

C) nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec 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 stavebně-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. 40	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 468	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	5
Snímek ortofotomapy	2

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-21625 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 Chrástecký

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 19.8.2021

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město