

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21842

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům Bořice
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Zahořany, k.ú. Bořice u Domažlic
Adresa:	Bořice 67, 344 01 Bořice
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 1601/19 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

312 000 Kč

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

Stav ke dni: 15.10.2021

Datum místního šetření: 26.8.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 15.10.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 43 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 67 Bořice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Bořice u Domažlic, obec Zahořany, část obce Bořice, okres Domažlice, zapsáno na LV 296.

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 přikládáná 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.

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 20.7.2021 pod č.j. 144 EX 1601/19-101.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 26.8.2021.
- 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.

- informace od povinné.

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, LINDĚ, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krcjčíř, 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 Zahořany je položena v údolí Koutského potoka a má tyto části: Zahořany, Bořice, Hříchovice, Oprechtice, Sedlice a Stanětice. Během roku se ve všech částech vesnice koná mnoho zajímavých akcí, oblíbené jsou například taneční zábavy, sportovní turnaje, Svatováclavská jízda, pouť, koncerty, výlety za kulturou, oslavy masopustu apod.

Occňovaná nemovitá věc se nachází v místní části Bořice mimo zastavěnou část obce na samotě.

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 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"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input 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 type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - samota				
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

parc. č. 771	ZKS AGRO ZAHOŘANY s.r.o., č. p. 110, 34401 Zahořany
parc. č. 776	Obec Zahořany, č. p. 7, 34401 Zahořany

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům č.p. 67 Bořice s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Budova je vhodná ke kompletní modernizaci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše nejsou žlaby se svody. Na střeše je komín. Klempířské konstrukce z velké části chybí. Vchodové dveře do objektu jsou plechové. Okna domu jsou dřevěná jednoduchá. K domu patří neudržovaná zahrada. V přízemí domu se nachází prostor o dispozici 2+0. Podlahy jsou hliněné z části překryté prkny. Přístup k nemovité věci je velmi obtížný. Na pozemku- parc. č. 776, kde by se měla nacházet komunikace se hospodaří.

Nemovitá věc není napojena na inženýrské sítě. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 43 se nachází stavba rodinného domu. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 552 m². Pozemek je rovinatý, travnatý a neudržovaný. Na pozemku jsou porosty.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 26.8.2021. Povinný byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci. Povinná poskytla informace telefonicky.

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
 - ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
- Komentář: Na pozemku- parc. č. 776, kde by se měla nacházet komunikace se hospodaří.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Obtížný přístup k nemovité věci v odlhlých končinách

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
 - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
 - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 67 Bořice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	552,00 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 K1 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 nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Koloveč
Lokalita:	Husova č.p. 259
Popis:	Rodinný dům vesnického typu ve středu obce Koloveč u Domažlic. Zděná částečně podsklepná stavba ze smíšeného zdiva, o jednom nadzemním podlaží. RD napojen

na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu. Možnost napojení na plynovod. Zastavěná plocha je cca 121 m², dále garáž 18 m², sklad 22 m², sklep 36 m². Na pozemku kopaná studna. Užitná plocha objektů je cca 196 m². Nemovitost z 30 tých let minulého století s rekonstrukcí v letech šedesátých. Okna dřevěná, střecha bez zátoků, krov nenese známky hniloby, nezatepleno, fasáda původní. Podkroví domu užíváno jako půda k uskladňování věcí. Dispozice domu 3+1, výměra cca 90 m². Topení etážní s kotlem na tuhá paliva ve sklepě domu, voda z řadu, odpad do kanalizace, teplá voda z boileru. Na pozemku dále objekt garáže a skladu. Z

Pozemek: 401,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,70
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 9/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 380 000 Kč	0,31	427 800 Kč

Název: Rodinný dům Srstice

Lokalita: č.p. 36

Popis: Nabízíme prodej rozlehlé vesnické chalupy v obci Srstice, okr. Domažlice, vzdálené 5 km od Staňkova. Jedná se o původní vesnickou hospodu, jejíž bývalý sál byl přestavěn na bytovou jednotku. Celková dispozice domu je 7+2 s koupelnou a 2 samostatnými wc. Menšími stavebními úpravami je možné nemovitost rozdělit na 2 samostatné domy nebo bytové jednotky, každou s vlastním vstupem. Celková zastavěná plocha domu je 230m². Dům je částečně podsklepen a má prostornou půdu. Voda je čerpána z vlastní studny, odpady svedeny do septiku. Topení v obou částech domu zajišťuje ústřední kotel na pevná paliva, který je umístěn ve sklepě. Plyn není zaveden do objektu, ale je veden v komunikaci před ním. Za domem se nachází menší dvůr se 2 samostatně stojícími zděnými garážemi a dále drobná hospodářská stavení.

Pozemek: 530,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,70
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 6/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 500 000 Kč	0,27	405 000 Kč

Název: Rodinný dům Podražnice

Lokalita: č.p. 1

Popis: Nemovitost s číslem evidenčním určena k rekreačnímu využití se nachází v obci Podražnice vzdálené 3 km severovýchodně od Horšovského Týna v zástavbě rodinných domů a selských stavení postavených v letech 1890 - 1900. Stavba je přízemní nepodsklepená s dispozicí 2+1 a verandou, postavená ze smíšeného zdiva s převahou kamenné rovnániny, střecha je sedlová, fasáda již vykazuje známky opotřebení, stejně tak vnitřní omítky. V roce 1986 byla rekonstruována koupelna, rozvedena nově elektřina (hliník), provedena vodoinstalace a přeložena krytina přílehlé stodoly, v roce 1995 položena nová krytina střechy. Odpadní vody jsou svedeny do jímky. Stavba je vytápěna krbovými a el. akumulacími kamny, vodu ohřívá el. boiler v koupelně, zdroj vody je přívod z kopané studny na vlastním pozemku (hloubka cca 3 m). V udržované zahradě se nachází vzrostlé ovocné i okrasné stromy, dřevník na zahradě s pultovou střechou není již využíván vzhledem k opotřebení.

Pozemek: 1 512,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,70
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
12/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 100 000 Kč	0,30	330 000 Kč

Mínimální jednotková porovnávací cena	330 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	387 600 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	427 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			387 600 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			387 600
riziko přístupu	* 0,80	=	310 080,00
Výsledná porovnávací hodnota			310 080 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 67 Bořice

310 080,- Kč

Porovnávací hodnota

310 080 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

312 000 Kč

slovy: Třístadvanácttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 43 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 67 Bořice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Bořice u Domažlic, obec Zahořany, část obce Bořice, okres Domažlice, zapsáno na LV 296.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nebyly zjištěny.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 312.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) 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. 296	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	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-21842 znaleckého deníku.

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrásnecký

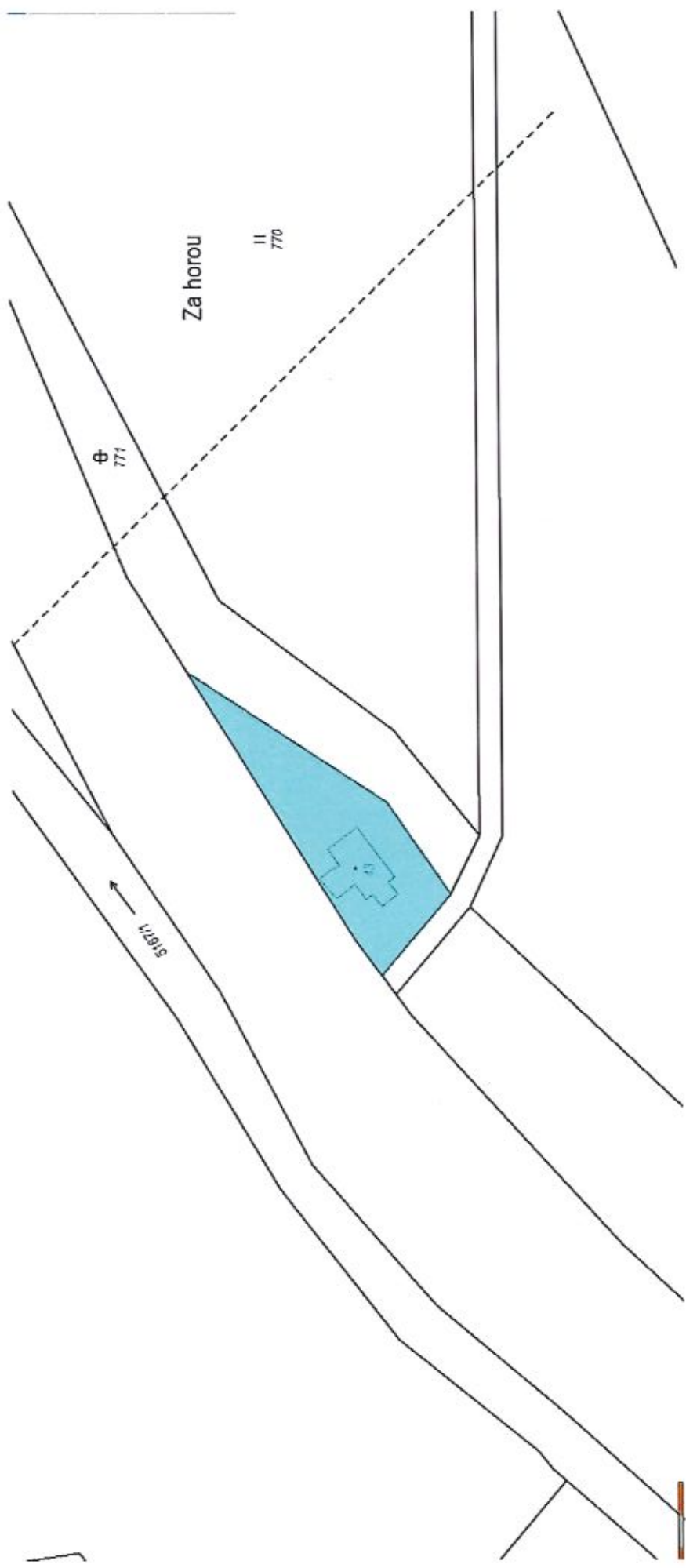
Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

V Praze 15.10.2021

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

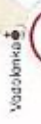






DOMAŽLICE

Bořice 67, 344 01 Zahořany - Bořice.



Vododárnice

Sedlice

Za

473

480

Hůrka 466

Bořice

Dlouhá hora 473

Samolenský rybn.

Štánek Mlýn

Lonský Mlýn

Záhorský potok

Masarykova

Masarykova

Moravský Mlýn

Lucev Mlýn

22

21

