

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25527/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 1840/135, včetně pozemku **p.č. 1840/135** - ostatní plocha, vše v k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355
DIČ: CZ7302013829

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 20313/22-102

Číslo položky v evidenci posudků:

050001/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.9.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 22.9.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 29.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Brno-venkov, **JUDr. Petr Kocián**, č.j. **137 Ex 20313/22-102**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 1840/135, včetně pozemku **p.č. 1840/135** - ostatní plocha o výměře 21 m², vše v k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137 Ex 20313/22-102**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 porováním.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 tísní. 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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11.9.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1585, pro k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice, vyhotovený objednavatelem, dne 12.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 11.9.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Kopie Projektové dokumentace pro stavbu garáže na pozemku p.č. 1840/135 z března roku 1994, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Stavebního povolení na stavbu garáže pro osobní automobil v řadové zástavbě „Garáže Borovany“, vydané Městským úřadem Borovany, stavební úřad, dne 21.5.1995, pod č.j. S 1532/94-332/HL.

Kopie návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí stavby řadové garáže na pozemku p.č. 1840/135 ze dne 1.9.1997.

Kopie Kolaudačního rozhodnutí pro stavbu řadové garáže ze dne 18.9.1997, pod č.j. 918/97-332/HL.

Kopie Rozhodnutí o přidělení čísla evidenčního pro stavbu řadové garáže podle předloženého rozhodnutí o povolení stavby vydané Městským úřadem Borovany, stavební úřad, dne 11.6.2002, kdy stavbě bylo určeno **číslo evidenční 243**.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Borovany
Katastrální území: Borovany (607746)

List vlastnictví číslo: 1585

Vlastník:

Společné jmění manželů
Zach Jiří
Komenského 385, 37856 Studená
Zachová Vlasta
Zahradní 239, 37312 Borovany

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovitě věci sestávající z pozemku **p.č. 1840/135** - ostatní plocha o výměře 21 m², v k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 1840/135 je situován objekt, který není předmětem evidence katastru nemovitostí a z pohledu ocenění splňuje charakter garáže.

Dne 21.5.1995 bylo Městským úřadem Borovany, stavební úřad vydáno STAVEBNÍ POVOLENÍ na stavbu: Garáže Borovany - II. etapa - ul. Budějovická.

Dne 18.9.1997 bylo Městským úřadem Borovany, stavební úřad vydáno KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ, ve kterém povoluje užívání stavby - ŘADOVÁ GARÁŽ na pozemku p.č. St. 1047 k.ú. Borovany.

Dne 18.9.1997 bylo Městským úřadem Borovany, stavební úřad vydáno ROZHODNUTÍ o určení evidenčního čísla.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný v zastavěné, vnitřní části města Borovany, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1865/30 - ostatní plocha a dále přes pozemek p.č. 1840/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Borovany.

Dle informací ČSÚ ve městě Borovany se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Základy:	betonové <i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné
Stropy:	*
Krov:	sedlový
Krytina:	vlnitý eternit
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ *
	FASÁDNÍ vápenné hladké omítky
Dveře:	-
Okna:	dřevěná zdvojená
Vrata:	plechová
Podlahy:	*
Elektroinstalace:	220V

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření z roku 1997. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Garáž, k.ú. Borovany, okres České Budějovice

Pozemek: **St. 361, LV 2477** Součástí je stavba: **Borovany, č.e. 173, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **450.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 09:07:43. Zápis proveden dne 02.11.2022. **V-12356/2022-301**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 361, LV 2477 Součástí je stavba: Borovany, č.e. 173, garáž**

2) Garáž, k.ú. Borovany, okres České Budějovice

Pozemek: **St. 354/2, LV 2570** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **340.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 12:40:47. Zápis proveden dne 01.11.2022. **V-12298/2022-301**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 354/2, LV 2570 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž**

3) Garáž, k.ú. Borovany, okres České Budějovice

Pozemek: **St. 802, LV 1828** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **425.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2021 15:51:44. Zápis proveden dne 11.11.2021. **V-16961/2021-301**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 802, LV 1828 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž**

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{vybavení}$	$K_{datum\ realizace}$	$K_{pozemku}$	$K_{technického\ stavu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Garáž, k.ú. Borovany, okres České Budějovice					450 000,- Kč	1,00
0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	468 994,27 Kč	1,0
2) Garáž, k.ú. Borovany, okres České Budějovice					340 000,- Kč	1,00
0,95	1,00	1,01	1,00	0,75	472 468,30 Kč	1,0
3) Garáž, k.ú. Borovany, okres České Budějovice					425 000,- Kč	1,00
1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	482 954,55 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{datum\ realizace} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu})$

Minimální jednotková cena:	468 994,27 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	474 805,71 Kč
Maximální jednotková cena:	482 954,55 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	475 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	475 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 475 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 29.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Brno-venkov, **JUDr. Petr Kocián**, č.j. **137 Ex 20313/22-102**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu nevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 1840/135, včetně pozemku **p.č. 1840/135** - ostatní plocha o výměře 21 m², vše v k.ú. Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	475 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

475 000,– Kč

Cena slovy: čtyřistasedmdesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 22.9.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Kopie Stavebního povolení

Kopie Kolaudačního rozhodnutí

Kopie Rozhodnutí o přidělení čísla evidenčního

Fotodokumentace



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **050001/2023**.

V Praze, dne 22.9.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com