

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20962

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Žermanice

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Žermanice, k.ú. Žermanice

Adresa: č.p. 96, 739 37 Žermanice

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Ingrid Švecová, soudní exekutorka

Adresa: Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 091 EX 05067/09 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 415 000 Kč

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

Stav ke dni: 5.3.2021

Datum místního šetření: 11.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 33

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 5.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 442/7 (ostatní plocha) v kat. území Žermanice, obec Žermanice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 117 a stavby č.p. 96 Žermanice, která není zapsána v katastru nemovitostí.

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 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 exekutorky JUDr. Ingrid Švecové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.2.2021 pod č.j. 091 EX 05067/09-206.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 11.2.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- vyrozumění o ohledání ze dne 4.2.2021.

- posudek z roku 2019.

Literatura

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

Bradáč, A., Fiala, J., Illavinková 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 Žermanice s cca 350 obyvateli se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 9 km severovýchodně od města Frýdek-Místek, cca 5 km jižně od města Havířov a cca 12 km západně od města Český Těšín. Obcí protéká Lučina a Pazderna. Jedná se o obec s nízkou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází sportoviště a knihovna. Dopravní obslužnost obec zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní části obce Žermanice na polosamotě.

Zastávka autobusu „Žermanice, Zbytky“ se nachází cca 80 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ rekreační objekt	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní	☐ průmyslová zóna	
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II., III. tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zastavba RD		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

parc. č. 443 v podílovém spoluvlastnictví soukromých osob

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou stavbu rodinného domu s volným půdním prostorem, která stojí na pozemku parc. č. 442/7. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Stáří budovy je 24 let. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy jsou střešní okna a 2 komíny. Na střeše jsou žlaby a svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Fasáda domu je částečně zateplená. K domu náleží neoplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci.

V suterénu domu se nacházejí sklepní prostory a 2 garáže s dvoukřídlými dřevěnými vjezdovými vraty. Přízemí domu je dispozičně řešeno jako 3+1. Ve 2. NP domu jsou 4 místnosti. Koupelna je vybavena vanou a sprchovým koutem. V domě se dále nachází 2 samostatné WC. Podlahy v domě jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou nebo kobercem. Obklady jsou keramické.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Zdrojem vody je studna od souseda. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje kotel. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 442/7 stojí stavba rodinného domu č.p. 96. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 1 197 m². Pozemek je v územním plánu veden jako plochy smíšené vesnické. Pozemek je mírně svažité, travnatý a udržovaný. Pozemek není oplocený. Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 443 ve vlastnickém právu soukromých vlastníků.

Součástí nemovité věci jsou IS a septik. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenství nemovité věci nezjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 11.2.2021 za účasti povinného, který odmítl součinnost. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Stavba domu č.p. 96, která stojí na pozemku parc. č. 442/7, není zapsaná ani zakreslená v katastru nemovitostí.

Přístup k nemovité věci je po pozemku parc. č. 443, který je v podílovém spoluvlastnictví soukromých osob.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

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. 96 Žermanice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 197,00 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 nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Žermanice			
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Žermanice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 477 m ² . Dům je ve velmi dobrém stavu. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, vedlejší stavba a bazén. K domu patří zahrada a vestavěná garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
Pozemek:	1 477,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00		Zdroj: realizovaný prodej z 1/2020	
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	0,95			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena		
3 600 000 Kč	0.77	2 772 000 Kč		

Název:	Rodinný dům Ostrava - Slezská Ostrava		
Lokalita:	Na Rakovci č.p. 1635		
Popis:	Jedná se o rodinný dům 5+1, 200 m ² , se samostatně stojící dvou garáží, Ostrava, ul. Na Rakovci. Dům má novou střešní krytinu, zateplenou střechu, plastová okna, střešní okna Velux. Dům je podsklepený, ve sklepě je prádelna, WC, dílna, garáž, kotelna. V domě proběhla částečná rekonstrukce, v přízemí je 3+1 s koupelnou a WC, v 1. patře je 2+1 s koupelnou a WC a čtyři komory. Vstup do prvního patra je po betonovém schodišti, z prvního patra je vstup do půdního prostoru, kde se nachází jedna místnost. Vytápění domu je zajištěno novým plynovým kondenzačním kotlem a v přízemí umístěnými krbovými kamny. Ohřev vody je zajištěn kombinací el. bojleru a plynového kotle. Dům má nízké náklady na bydlení díky úspornému kondenzačnímu kotli a díky 20h snížené sazbě na el. Dům je napojen na veškeré sítě (voda, el., plyn, kanalizace). Přijezd k domu je po obecní asfaltové komunikaci. K dispozici je celkem 8 parkovacích míst.		
Pozemek:	884,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		Zdroj: realizovaný prodej z 6/2020
K2 Velikosti objektu	1,03		
K3 Poloha	0,70		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95		
K6 Celkový stav	0,85		
K7 Vliv pozemku	1,05		

K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 890 000 Kč	0,61	2 982 900 Kč

Název: Rodinný dům Šenov
Popis: Jedná se o rodinný dům se zahradou. Dům je dvoupodlažní, nepodsklepený, s obytnou plochou 130 m². V přízemí se nachází prosklené zádveří, garáž, kotelna, technická místnost a jeden pokoj, v patře pak kuchyň, spíž, koupelna, samostatné WC, ložnice, dětský a obývací pokoj. Zahrada je z obou stran zelení oddělena od sousedních parcel a poskytuje tak dostatek soukromí. Nachází se zde samostatná zděná hospodářská budova se sklípkem, velký skleník přiléhající k domu, ovocné stromy a keře. Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci, vytápění je možné jak tuhými palivy, tak i plynovým kotlem s ohřevem vody (zásobník propan-butanu je na zahradě). Všechny dveře a okna v přízemí, včetně garáže, jsou napojeny na alarm, dům je pojištěný a kompletně vyklizený.

Pozemek: 800,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,08
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,08
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 450 000 Kč	0,93	2 278 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 278 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 677 800 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 982 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			2 677 800 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			2 677 800
riziko přístupu	* 0,90	=	2 410 020,00
Výsledná porovnávací hodnota			2 410 020 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 96 Žermanice

2 410 020,- Kč

Porovnávací hodnota

2 410 020 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

2 415 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistapátnácttisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemku parc. č. 442/7 (ostatní plocha) v kat. území Žermanice, obec Žermanice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 117 a stavby č.p. 96 Žermanice, která není zapsána v katastru nemovitostí v objektivní zaokrouhlené výši **2.415.000,- Kč**.

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. 117	29
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
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-20962 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., I.L.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástský

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., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

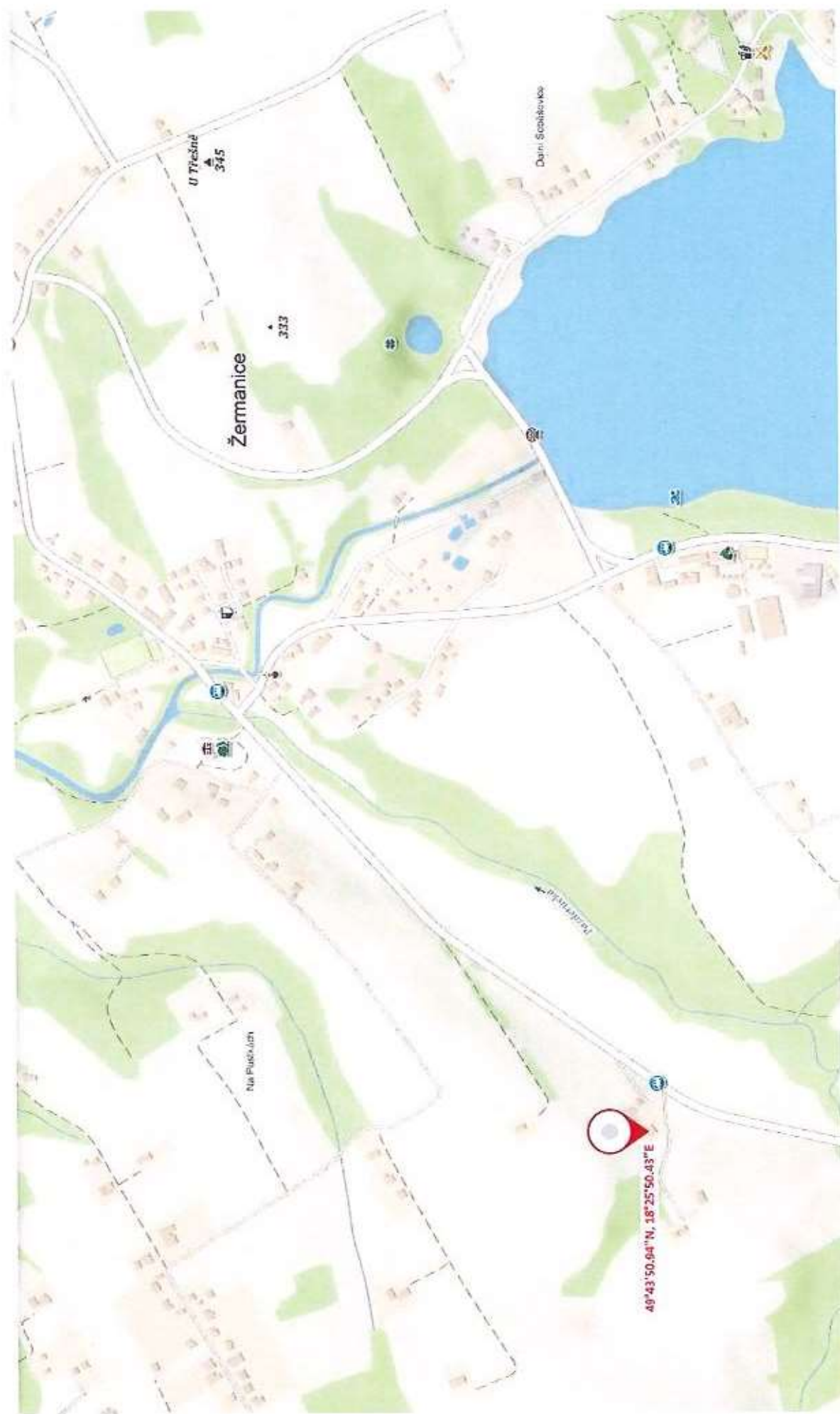
V Praze 5.3.2021

Znalecká společnost s.r.o.

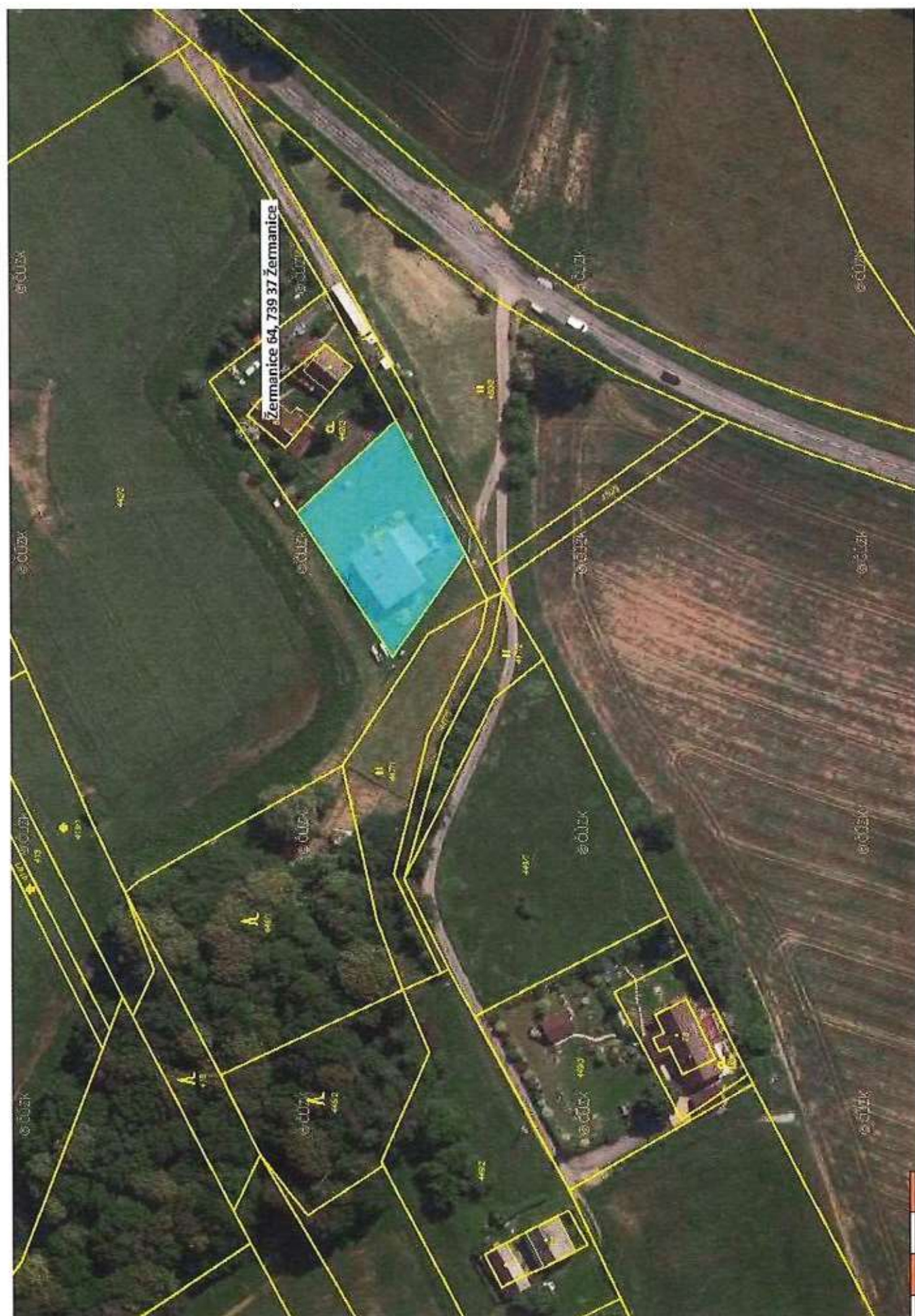
Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město









Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **146506047-280283-220302092220**, skládající se z 46 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Václava Heinrichová**

Vystavil: **Mgr. Zuzana Grosamová, soudní exekutorka**

Mgr. Zuzana Grosamová, soudní exekutorka dne 02.03.2022



146506047-280283-220302092220

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek (<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.