

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6256-106/2019

**o obvyklé ceně nemovité věci –
jednotka č.523/10 v budově č.p.522 a č.p.523,
realizované na pozemku p.č.st.725 a p.č.st.726,
vč. spoluvlastnických podílů na budově,
katastrální území Nové Strakonice (kód:755923), obec Strakonice, okres Strakonice**

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Strakonice
JUDr. Erik Smola, soudní exekutor
Palackého náměstí 106
386 01 Strakonice

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
212 EX 650/07-18

Oceňovací vyhláška: Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden s
přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.
a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni: 2.prosince 2019

Posudek vypracoval: Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.
1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.
V Praze, dne 3. prosince 2019

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy je předmětem ocenění jednotka (jiný nebytový prostor), je cena zjištěná vypočtena na základě nákladového způsobu podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Nemovitá věc:

- jednotka č.523/10, jiný nebytový prostor

Nemovitá věc je dále tvořena spoluvlastnickými podíly:

- na společných částech budova č.p.522 a č.p.523. Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví jednotky je 535/12356, vše katastrální území Nové Strakonice (kód:755923), obec Strakonice, okres Strakonice.

Jednotka č.523/10 (jiný nebytový prostor) se nalézá v budově č.p.522 a č.p.523 se vchodem č.p.523, která je lokalizována ve střední části obce Strakonice, ulice Na Ohradě, ze které je budova přístupná. Objekt se nachází v lokalitě s převážně bytovou zástavbou.

Hromadná doprava je zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Prahu, České Budějovice, Písek, a ostatní obce. V obci je městská hromadná doprava. Autobusová zastávka „Na Ohradě“ se nalézá v ulici Na Ohradě v dochozí vzdálenosti od nemovité věci.

Dopravní dostupnost nemovité věci je dobrá, obcí procházejí silnice I.třídy č.22 a č.4, které navazují na dálniční komunikaci D4. Praha se nalézá 110 km severním směrem, České Budějovice jsou cca 55 km jihovýchodně a Písek je asi 20 km na východ.

Dle Malého lexikonu obcí žije v obci Strakonice 228888 stálých obyvatel. V obci je kompletní sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Strakonice jsou okresním městem, které je obcí s rozšířenou působností a sídlem pověřeného obecního úřadu.

Nemovitá věc nebyla znalci zpřístupněna, vnitřní konstrukce a vybavení byly určeny na základě vnějšího vizuálního šetření, informací dostupné na místně příslušných úřadech.

Znalec upozorňuje, že jednotka je bez spoluvlastnického podílu na pozemcích zastavěných budovou.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 10.07.2018 č.j. 212 EX 650/07-18.

Výpis z katastru nemovitých věcí pro katastrální území Nové Strakonice (kód: 755923), obec Strakonice, list vlastnictví č.5890 ze dne 03.12.2019.

Výpis z katastru nemovitých věcí pro katastrální území Nové Strakonice (kód: 755923), obec Strakonice, list vlastnictví č.6495.

Prohlášení vlastníka dle § 5 zákona č.72/1994 Sb. č.j. vkladu: V9-3206/2000.

Mapa geografického informačního systému vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Strakonice.

Místní šetření konané dne 02.12.2019

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.5890 pro katastrální území Nové Strakonice (kód: 755923), obec Strakonice zapsán:

Miloš Kozma,
identifikátor: 630920/0271
Velké náměstí 2
386 01 Strakonice

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitých věcí
- Mapa geografického informačního systému
- Mapa širších souvislostí
- Fotodokumentace
- Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Jednotka č.523/10

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Jednotka č.523/10

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

1.1 Popis

Oceňovanou nemovitou věcí je jednotka č.523/10 – jiný nebytový prostor – v budově č.p.522 a č.p.523 realizované na pozemku p.č.st.725 a p.č.st.726, katastrální území Nové Strakonice (kód: 755923), obec Strakonice. Stáří jednotky je odborně odhadnuto.

Nebytová jednotka má celkovou výměru 53,47 m². Výměra je bezezbytku převzata z Prohlášení vlastníka (viz Podklady pro vypracování znaleckého posudku). Celková výměra pro výpočet ceny je pak upravena v souladu s oceňovací vyhláškou.

Nebytová jednotka se nalézá v 1.NP. Nebytová jednotka má vlastní vchod směrem do ulice.

Bytový dům je typový, panelový, nezateplený, s plochou střechou. Stavební postupy a materiály jsou uvažovány jako standardního charakteru. Konstrukce okna a vstupní dveře jsou z hliníkových profilů.

Nebytová jednotka nebyla zpřístupněna, z tohoto důvodu je byt oceněn na základě vnějšího vizuálního šetření, dostupných informací na místně příslušných úřadech a prohlášení vlastníka.

Vybavení jednotky: míchací baterie, umyvadlo, toaleta. Topení a ohřev TUV je dálkové.

Technický stav jednotky je uvažován jako původní – špatný, odpovídající stáří, účelu a době užití a absenci údržby.

Jednotka byla užívána jako elektro-servis, nyní neužívána.

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu vyplývající z vlastnictví nebytové jednotky je 535/12356.

1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

1.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
místnost	1.71	1.71 m ²
místnost	18.10	18.10 m ²
místnost	32.40	32.40 m ²
wc	1.26	1.26 m ²
Podlahová plocha nebytových prostor		53.47 m ²

1.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
22.	Vybavení kuchyní chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
				-0.06667

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.06667) = 0.9640$$

1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 35 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 35%. Stáří je odborně odhadnuto.

1.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.03
2. Vlastnické vztahy Jednotka bez podílu na pozemku	4	-0.02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	3	1.00
8. Poloha obce Katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1	2	1.10
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		0.01
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.01) \times 1.155 = 1.167$		

1.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce	1	0.03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	5	0.00
7. Osobní hromadná doprava MHD - centrum obce	4	0.03
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	3	0.04
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Nižší než je průměr v kraji	3	0.01
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.15

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.15) \times 1 = 1.150$$

1.8 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	6.435,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 1.0370
K4: podle vybavení stavby		x 0.9640
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2200
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.3420
pp = It x Ip = 1.167 x 1.150		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	20.123,30
Cena za celou podlahovou plochu 53.47 m ²	= Kč	1.075.992,85
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.075.992,85
Snížení ceny za opotřebení 35%	- Kč	376.597,50
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	699.395,35
Jednotka č.523/10	Cena celkem Kč	699.395,-

REKAPITULACE – CENA ZJIŠTĚNÁ

1) Jednotka č.523/10	Kč	699.395,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	699.395,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	699.400,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – jednotky č.523/10 (jiný nebytový prostor) v bytovém domě č.p.522 a č.p.523, včetně příslušenství, spoluvlastnických podílů na společných prostorách bytového domu, katastrální území Nové Strakonice (kód: 755923), obec Strakonice, je použita metodika nepřímého porovnání, kdy hodnota oceňovaných nemovitých věcí je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány nebytové jednotky, které jsou lokalizovány v obci Strakonice, ulice Na Ohradě a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně domu), cihlové konstrukce, s vnitřním standardním vybavením, s možností rezidentního parkování a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav nebytového prostoru a budovy, konstrukce, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav domu	k ₃	Technický stav bytu
1	2 050 000	0,90	1 845 000	68	27 132,35	1,05	Nezamyslova, Písek	1,10	novostavba	1,10	novostavba
2	790 000	0,90	711 000	50	14 363,64	1,10	Generála Svobody, ČB	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
3	1 350 000	0,90	1 215 000	68	17 867,65	1,05	Větrná, ČB	1,00	velmi dobrý	0,90	špatný
4	1 430 000	0,90	1 287 000	44	29 250,00	1,15	Švantlova, Písek	1,05	po rekonstrukci	1,05	po rekonstrukci
5	2 500 000	0,90	2 250 000	68	33 088,24	1,15	Budějovická, Písek	1,00	velmi dobrý	1,05	po rekonstrukci

i	k ₄	Konstrukce	k ₈	Vybavenost	k ₁₁	Výtah/podlaží	k ₁₂	Možnost parkování	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JTC _s
1	1,00	cihlová	1,05	nadstandardní	1,00	ano/ I.NP	1,00	rezident.park.	0,95	nedokončenost	1,27	21 364,06
2	1,00	smíšená	1,00	standardní	1,00	ano/ I.NP	1,00	rezident.park.	0,85	přístup z domu	0,94	15 280,47
3	0,90	panelová	1,00	standardní	1,00	ano/ I.NP	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	0,85	21 020,76
4	1,00	cihlová	1,00	standardní	1,00	ne/ I.NP	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	1,27	23 031,50
5	1,00	cihlová	1,00	standardní	1,00	ne/ I.NP	1,00	rezident.park.	1,10	přístup z vnitrobloku, příjezd autem	1,33	24 878,38

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	15 280,47
Maximum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	24 878,38
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 223,31
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	21 115,03
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	17 891,72
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	24 338,34

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	53,50	Koeficienty odlišnosti	21 115,03
Lokalita	Na Ohradě, Strakonice	k ₁	1,00
Technický stav domu	velmi dobrý	k ₂	1,00
Technický stav bytu	špatný	k ₃	0,90
Konstrukce	panelová	k ₄	0,90
Vybavenost	standardní	k ₈	1,00
Výtah/podlaží	ne/I.NP	k ₁₁	1,00
Možnost parkování	rezidentní park.	k ₁₂	1,00
Další vlivy	část prostor přístupná pouze přes společné prostory, bez podílu na pozemku	k ₁₃	0,90
Index odlišnosti oceňované nemovité věci I_o			0,73
Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci JTC_o [Kč/m²]			15392,86
Celková srovnávací cena oceňované nemovité věci			823 517,84

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je jednotka č.523/10 (jiný nebytový prostor) v obci Strakonice. Jednotka má výměru 53,47 m². Jednotka se nalézá v 1. NP bytového domu. Bytový dům je typový, nezateplený. Technický stav jednotky je původní.

Pozitivní faktory:

- Lokalita – střední část obce Strakonice
- Občanská vybavenost
- Vlastní vchod do ulice

Negativní faktory:

- Bez podílu na pozemku,
- Technický stav – původní,
- Část prostor jednotky přístupná přes společné prostory.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny nákladovým způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – nebytová jednotka.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	699.400,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	823 518,-

Z důvodů výše uvedených a s vědomím, že porovnávací způsob určení ceny je jedním z respektovaných způsobů pro odhad obvyklé ceny, je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
jednotka č.523/10 v budově č.p.522 a č.p.523,
realizované na pozemku p.č.st.725 a p.č.st.726,
vč. spoluvlastnických podílů na budově,
katastrální území Nové Strakonice (kód:755923), obec Strakonice, okres Strakonice,
po zaokrouhlení je:**

824 000,- Kč

Slovy: osm set dvacet čtyři tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovité věci
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je minimální
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde není nutné uvažovat s možností výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti)

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná: 699.400,- Kč.
2. Na nemovité věci nejsou žádné závady ani práva, které mají vliv na cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné závady ani práva, které by dražbou nezanikla.
4. Nemovitá věc, ani žádná její část, nejsou kulturní památkou ve smyslu zvláštního právního předpisu
5. Cena obecná, za níž je oceňovaná nemovitá věc v dražbě prodejná: 824.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 3. prosince 2019

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6256-106/2019.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz