

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6033-140/2017

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci –
pozemek p.č.2170 a pozemek p.č.2171 s příslušenstvím
v katastrálním území Kutná Hora (kód:677710), obec Kutná Hora.**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 10
Mgr. Richard Bednář
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci -
003EX 3052/14-180
- Oceňovací předpis:** 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. 228/2014 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.
- Oceněno ke dni:** 6.prosince 2017
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.
V Praze, dne 13.prosince 2017

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 předmětem ocenění jsou pozemky, je cena zjištěná určena dle 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 v podstatě porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení rozhodných údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení 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

Oceňovaná nemovitost se nalézá ve stavebně stabilizované lokalitě v městské části Hlouška na severním okraji obce Kutná Hora. Okolní zástavbu tvoří převážně bytové domy, rodinné domy a stavby občanské vybavenosti. Nemovitost je běžně přístupná z místní komunikace - ulice Benešova.

Nemovitost je tvořena:

- pozemkem p.č.2170, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba č.p.375, stavba jiného vlastníka, zapsaná na LV 5573

- pozemkem p.č.2171, ostatní plocha

- zpevněná plocha a trvalé porosty na pozemcích

vše v katastrálním území Kutná Hora (kód:677710)

Objekt č.p.375 realizovaným na pozemku p.č.2170 je stavbou jiného vlastníka a není tedy součástí tohoto znaleckého posudku.

Kutná Hora je jedním z tzv. vyjmenovaných měst podle Oceňovací vyhlášky. Kutná Hora má statut města a podle Malého lexikonu obcí v ní žije 20341 stálých obyvatel. V Kutné Hoře je pověřený úřad a úřad s rozšířenou působností.

Oceňované pozemky jsou rovinné a jsou situovány v blízkosti silnice č.2, což je jeden z hlavních průtahů městem.

Pozemek p.č.2170 je částečně zastavěn stavbou (objekt č.p.375) jiného vlastníka. Na pozemku p.č.2170 je dále realizována stavba komunikace, parkoviště a veřejná zeleň. Na pozemku p.č.2171 je rovněž realizována stavba komunikace a je zde také veřejná zeleň.

Součástí ocenění pozemků je, v souladu s Oceňovací vyhláškou, i příslušenství (komunikace, veřejná zeleň).

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 10, soudní exekutor Mgr. Richard Bednář, č.j. 003EX 3052/14-180 ze dne 14.3.2017, pozastaveno, aktivace přípisem (mail ze dne 29.11.2017).

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Kutná Hora (kód:677710), obec Kutná Hora, list vlastnictví č.10123 vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora dne 14.3.2017.

Informace z katastru nemovitostí pro katastrální území Kutná Hora (kód:677710), obec Kutná Hora, list vlastnictví č.5573 vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora dne 13.12.2017.

Mapa geografického informačního systému, katastrální mapa, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora v měřítku 1:500.

Ortomapa.

Mapa širších souvislostí.

Výkresová dokumentace:

- zjednodušená dokumentace, schéma - vypracoval znalec při místním šetření

- Fotografická dokumentace - vypracoval znalec při místním šetření.

Údaje a informace o nemovité věci, které znalci sdělil spoluvlastník nemovité věci paní JUDr. Renata Stálichová.

Místní šetření, která znalec provedl 28.8.2017 a 6.12.2017.

3. Vlastnictví

Podle Výpisu z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.10123 pro katastrální území Kutná Hora (kód:677710), obec Kutná Hora zapsáni:

1. Jaroslav Fiury
identifikátor 690507/5551
K jízdárně 299/28
190 16 Praha 9 - Koloděje
podíl 1/3
2. JUDr. Renata Stálichová
identifikátor 545223/1510
Horolezecká 922/19
102 00 Praha 10 - Hostivař
podíl 2/3

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Informace z katastru nemovitostí
- Mapa geografického systému
- Ortomapa
- Mapa širších souvislostí
- Fotodokumentace
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1
- 2) Plochy charakteru pozemních komunikací
- 3) Trvalé porosty

* * *

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. Stavební pozemek dle § 4 odst.1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemky:

- p.č.2170 o výměře 1463 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Hlouška č.p.375 (zapsaná na LV5573 - stavba jiného vlastníka - není předmětem ocenění)

- p.č.2171 o výměře 593 m², ostatní plocha, jiná plocha

Kromě již uvedené stavby č.p.375 je na pozemcích realizovaná stavba: komunikace, parkoviště, a dále se na pozemcích vyskytuje zeleň, trvalé porosty.

1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 1463+593 = 2056.00 m²

1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitosť pozemku a expozice	4	0.00
Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	2	-0.01
Ochranné pásmo 1)		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	1	-0.25
Vlivy snižující cenu		
Celkem		-0.26

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.26 = 0.740$

1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.05
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		

5. Ostatní neuvedené	1	-0.25
Vlivy snižující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko - správní význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak -0.37

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.37) \times 1 = 0.630$$

1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.65
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.08
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.05
Navazující na střed obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.10
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.01
Zastávka do 200 m včetně, MHD		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	4	0.10
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.34

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.34) \times 0.65 = 0.871$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.131,-
Index cenového porovnání		x 0.4060
I = I _o x I _t x I _p = 0.740 x 0.630 x 0.871		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	865,19
Cena za celou výměru 2056.00 m ²	= Kč	1.778.822,42
Stavební pozemek dle § 4 odst.1	Cena celkem Kč	1.778.822,-

2. Plochy charakteru pozemních komunikací

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/4 vyhlášky.

2.1 Popis

Místní komunikace, parkoviště na pozemku p.č.2170 a p.č.2171.
Výměra stanovena oměřením.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 2111

SKP: 46.23.11.4

Konstrukční charakteristika: z kameniva obalovaného živící

2.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 75%.

2.4 Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 752.00 m ² x 1.081,- Kč/m ²	= Kč	812.912,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2720
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.5490
pp = I _t x I _p = 0.630 x 0.871		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.064.666,29
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.064.666,29
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	798.499,72
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	266.166,57
Plochy charakteru pozemních komunikací	Cena celkem Kč	266.167,-

3. Trvalé porosty

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

3.1 Popis

Trvalé porosty - zjednodušený výpočet. Listnaté stromy a keře. Celková pokravná plocha 390 m².

3.2 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Stavební pozemek dle § 4 odst.1	2056.00	1778822.00
Celková výměra a cena		2056.00	1778822.00
Jednotková cena pozemků = 1778822.00 / 2056.00 = 865.1858			

3.3 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (390.00 m ² x 865,19 Kč/m ²)	= Kč	337.422,46
Podíl ve výši 8,5% ze zjištěné ceny	= Kč	28.680,91
Trvalé porosty	Cena celkem Kč	28.681,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1	Kč	1.778.822,-
2) Plochy charakteru pozemních komunikací	Kč	266.167,-
3) Trvalé porosty	Kč	28.681,-
Výsledná cena zjištěná – nemovitá věc	Kč	2.073.670,-
Výsledná cena zjištěná – spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na nemovité věci	Kč	691.223,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	691.220,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – zastavitelné pozemky v katastrálním území Kutná Hora (kód:677710), obec Kutná Hora, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. 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 porovnané 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 srovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány zastavitelné pozemky, které jsou lokalizovány v obci Kutná Hora, dobře dostupné, rovinné, se zpevněnou přístupovou cestou, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

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

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, možnost napojení na infrastrukturu obce, přístupovou cestu, a další vlivy.

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

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 6 zastavitelných pozemků, 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 zastavitelných pozemků

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC ceny [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Svažitost terénu
1	2900000	0,95	2755000	2421	1138	1,00	Hlouška	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
2	3348800	0,95	3181360	2912	1093	1,00	Karlovy	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
3	3203200	0,95	3043040	2912	1045	1,00	Kutná H.	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
4	1063800	0,95	1010610	1182	855	0,95	Kaňk	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
5	970000	0,95	921500	1300	709	0,95	Kaňk	1,00	dobře dostupný	0,97	mírně svažité

i	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Možnost napojení na IS	k ₆	Výměra	k ₇	Další vlivy	k ₈	JTC ₀
1	1,00	zpevněná	1,00	úplná sestava	1,00	2421	0,90	Součást uzavřeného areálu	0,90	1264
2	1,00	zpevněná	1,00	úplná sestava	1,00	2912	1,03	Komerčně využitelné místo	1,03	1061
3	1,00	zpevněná	1,00	úplná sestava	1,00	2912	1,03	Komerčně využitelné místo	1,03	1015
4	1,00	zpevněná	0,95	el., voda, kan.	0,97	1182	1,00	Bez vlivu	0,88	972
5	1,00	zpevněná	0,95	el., voda, kan.	0,97	1300	0,97	sad, k zastavění	0,82	865

3. Jednotková cena pozemku

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	865 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	1035Kč
Maximum použitých hodnot	1264 Kč
Směrodatná odchylka	131 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	904 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	1167 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5 (60%)

4. Zastavitelné pozemky – Kutná Hora

Pozemky p.č.2170 a p.č.2171		Koeficienty odlišnosti	1035
Lokalita	Kutná Hora - Hlouška	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k2	1,00
Svažítost terénu	rovinný	k3	1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k4	1,00
Napojení na IS	úplná sestava	k5	1,00
Výměra	2056	k6	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Spoluvlastnictví, stavba jiného vlastníka	k7	0,97
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,97
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			1004
Pozemky p.č.2170 a p.č.2171	m ²	2056	2064121

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 1/3 na zastavitelném pozemku obci Kutná Hora, v městské části Hlouška.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Kutná Hora, pozemek v intravilánu

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví
- Realizovaná stavba jiného vlastníka

Pro tento konkrétní případ je cena určena jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.228/2014 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 v podstatě porovnávacím 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 charakteristiky – pozemek v intravilánu obce. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	2.073.670,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/3 na nemovité věci	Kč	691.220,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	2.064.121,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. 1/3 na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	688.040,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/3 na nemovité věci - pozemek p.č.2170 a pozemek p.č.2171 s příslušenstvím v katastrálním území Kutná Hora (kód:677710), obec Kutná Hora, po zaokrouhlení je:

690 000,- Kč

Slovy: šest set devadesát tisíc Kč

Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemek není v lokalitě s výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena obvyklá, za kterou je spoluvlastnický podíl id.1/3 prodejný, po zaokrouhlení je: 690.000,- Kč.
2. Na nemovité věci neváznou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci neváznou žádná jiná práva, ani závady, které by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, ani její část, není kulturní památkou ve smyslu zvláštního právního předpisu
5. Cena zjištěná oceňovaných podílů je dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) nemovité věci: 2.073.670,- Kč
 - b) spoluvlastnického podílu id. 1/3: 691.220,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 13.prosince 2017

.....
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 6033-140/2017.

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