

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: 25328/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1444/10000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1336** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Cheb, č.p. 890, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1336), vše v k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Číslo jednací zadavatele:

139 EX 03494/13-139

Číslo položky v evidenci posudků:

037363/2023

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 18.7.2023 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 5 stran příloh.

V Praze, dne 27.7.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 23.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 03494/13-139**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1444/10000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1336** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Cheb, č.p. 890, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1336), vše v k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 03494/13-139**. 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 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.**

§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 jednájí 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 18.7.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se objektu bydlení byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se 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. 5479, pro k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, vyhotovený objednavatelem, dne 23.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, vyhotovená objednavatelem, znaleckou kanceláří dne 18.7.2023, 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.

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, povinným, 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: Karlovarský
Obec: Cheb
Katastrální území: Cheb (650919)
List vlastnictví číslo: 5479

Vlastník:

Čechová Ilona

Podíl: 1 444/10 000

V Zahradách 1221/18, 35002 Cheb

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1444/10000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1336** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Cheb, č.p. 890, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1336), vše v k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb.

Popis nemovité věci jako celku:

Předmětem ocenění je objekt bydlení č.p. 890, který je situován jako řadový vnitřní. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je

podsklepený se třemi nadzemními podlažními, obytným podkrovím a sestává z jednoho vchodu. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Evropská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 242/1, který je ve vlastnictví karlovarského kraje a p.č. 3508/2, který je ve vlastnictví města Cheb. V bytovém domě se dle sdělení souseda nachází jeden byt 1+1, pět bytů 2+1 a jeden byt 3+1, každý s kompletním sociálním zázemím. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 70lety. V roce 2004 byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2010 byla provedena výměna střešní krytiny.

Dle dostupných podkladů a dle místního šetření bylo zjištěno, že ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 1444/10000 přísluší užívání jednoho bytu o dispozici 2+1 (nebylo možné ověřit), který je situován ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu bydlení. Sociální zařízení (koupelna a WC) je pravděpodobně situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění je uvažováno jako lokální běžného provedení. Dle sdělení souseda je byt posledních přibližně 10 let neobýván a disponuje zastaralým vnitřním vybavením. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je na základě dostupných informací ke dni ocenění uvažována jako špatná.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	standardní	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	standardní	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*	
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	kamenné	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	*	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	dálkový zdroj
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	*	
Vnitřní vodovod:	*	
Vnitřní kanalizace:	*	
Vnitřní plynovod:	*	
Ohřev vody:	*	
Vybavení kuchyní:	*	
Vnitřní hygienické vybavení:	*	
Výtahy:	-	

Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné

* 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

- vybavení bytu

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 předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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 rozdílům, 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. pořádné, 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) Podíl na objektu bydlení, ul. Evropská, Cheb

Pozemek: **St. 1336, LV 5479** Součástí je stavba: **Cheb, č.p. 890, bydlení**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.039.900,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2022 12:48:26. Zápis proveden dne 19.01.2023. **V-7487/2022-402**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 1336, LV 5479** Součástí je stavba: **Cheb, č.p. 890, bydlení**

(Předmětem prodeje byl ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1296/10000 na objektu bydlení č.p. 890, kterému přísluší užívání bytu 2+1).

2) Byt 2+1, ul. Valdštejnova, Cheb

Jednotka: **Cheb, 751/3, LV 16284**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 08:09:29. Zápis proveden dne 18.05.2023. **V-2234/2023-402**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Cheb, 751/3, LV 16284**

3) Byt 2+kk, ul. K Nemocnici, Cheb

Jednotka: **Cheb, 757/6, LV 8931**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2022 10:22:22. Zápis proveden dne 23.12.2022. **V-7004/2022-402**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Cheb, 757/6, LV 8931**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Podíl na objektu bydlení, ul. Evropská, Cheb	
Výchozí cena (VC):	2 039 900,— Kč

Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	0,95
K _{stavu} :	1,10
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{datum realizace (HB index)} :	1,03
Jednotková cena (JC):	1 895 201,38 Kč
Váha (V):	1,0
2) Byt 2+1, ul. Valdštejnova, Cheb	
Výchozí cena (VC):	2 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	0,90
K _{stavu} :	1,10
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,30
K _{datum realizace (HB index)} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 864 801,86 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt 2+kk, ul. K Nemocnici, Cheb	
Výchozí cena (VC):	2 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	1,00
K _{stavu} :	1,10
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,30
K _{datum realizace (HB index)} :	1,03
Jednotková cena (JC):	1 901 011,61 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{velikosti} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{typ\ vlastnictví} \times K_{datum\ realizace\ (HB\ index)})$

Minimální jednotková cena:	1 864 801,86 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 887 004,95 Kč
Maximální jednotková cena:	1 901 011,61 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 890 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 1 890 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 890 000,- 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:

- kompletní občanská vybavenost města
- sociální zázemí pravděpodobně ve zděném bytovém jádru
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- byt bez balkónu či lodžie
- předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na objektu bydlení
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 23.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 03494/13-139**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1444/10000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1336** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Cheb, č.p. 890, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1336), vše v k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 890 000,- 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

1 890 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionosmsetdevadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 27.7.2023

.....
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

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 **037363/2023**.

V Praze, dne 27.7.2023

.....
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