

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: 24540/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Bytového družstva KRAKONOŠ, Náchodská 342, 541 01 Trutnov, IČO: 25943677, s právem užívání družstevního bytu č. 19 v objektu č.p. 342, příslušející k části obce Dolní Předměstí, na pozemku p.č. St. 3315, zapsané na listu vlastnictví č. 6071, vše v k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov.

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 21785/19-070

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva 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 28.6.2022 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 13 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 22.11.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 4.2.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 21785/19-070**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva KRAKONOŠ, Náchodská 342, 541 01 Trutnov, IČO: 25943677, s právem užívání družstevního bytu č. 19 v objektu č.p. 342, příslušející k části obce Dolní Předměstí, na pozemku p.č. St. 3315, zapsané na listu vlastnictví č. 6071, vše v k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 21785/19-070**. 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 obloubou 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 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 3.3.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše. Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28.6.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný ani manželka povinného se přes písemnou výzvu prvního ani druhého místního šetření nezúčastnili 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 bytového domu 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

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 28.6.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Smlouvy o užívání bytu číslo 19 ze dne 1.11.2000 dodaná Bytovým družstvem KRAKONOŠ.

Kopie Rozpisu nájemného a služeb ze dne 1.4.2020 dodaná Bytovým družstvem KRAKONOŠ.

Údaje sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Bytovým družstvem KRAKONOŠ.

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

Ke dni ocenění nebyly v objektu vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nebo občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje (k budově či bytu):

Kraj: Královéhradecký
Obec: Trutnov
Katastrální území: Trutnov (769029)

List vlastnictví číslo: 6071

Vlastník: Bytové družstvo KRAKONOŠ, Náchodská 342, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov

Podle evidence družstva a předložené smlouvy o užívání je uživatelem družstevního bytu povinný (viz příloha tohoto znaleckého posudku).

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva KRAKONOŠ, Náchodská 342, 541 01 Trutnov, IČO: 25943677, s právem užívání družstevního bytu č. 19 v objektu č.p. 342, příslušející k části obce Dolní Předměstí, na pozemku p.č. St. 3315, zapsané na listu vlastnictví č. 6071, vše v k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že výše uvedený objekt č.p. 342 má charakter bytového domu. Evidenční stav staveb katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Družstevní byt se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s šesti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Náchodská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 722/2, který je ve vlastnictví Města Trutnov. Pozemek pod objektem p.č. St. 3315 (LV č. 6071) je ve vlastnictví Bytového družstva KRAKONOŠ. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 40-ti lety. V roce 2008 byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2009 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena rekonstrukce stoupaček a výměna parapetů. V roce 2011 byl pořízen nový výtah.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 2+1 s lodžii a kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	*
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	*

* 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 družstevního bytu

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

Podlahové plochy - celkem:	62,14 m²
-----------------------------------	----------------------------

Dle sdělení Bytového družstva KRAKONOŠ výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 19 ke dni 24.6.2020 činí 0,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených členských právech a povinnostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění družstevních bytů volíme jako jednotku porovnání m^2 celkové podlahové plochy.

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, přihraničí, 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. pořadné, 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) Byt, ul. Úpské nábřeží, Trutnov

Jednotka: Dolní Předměstí, 237/14, LV 9669

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.180.000,00 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 13:01:53. Zápis proveden dne 09.11.2021. V-9703/2021-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Dolní Předměstí, 237/14, LV 9669

2) Byt, ul. Náchodská, Trutnov

Jednotka: Dolní Předměstí, 345/12, LV 6777

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 25.03.2022. V-1784/2022-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Dolní Předměstí, 345/12, LV 6777

3) Byt, ul. Náchodská, Trutnov

Jednotka: Dolní Předměstí, 350/14, LV 11430

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.300.700,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 14:39:27. Zápis proveden dne 25.07.2022. V-5227/2022-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Dolní Předměstí, 350/14, LV 11430

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt, ul. Úpské nábřeží, Trutnov	
Výchozí cena (VC):	2 180 000,- Kč
Množství (M):	56,40 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,10
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,89
Jednotková cena (JC):	35 892,36 Kč
Váha (V):	1,0

2) Byt, ul. Náchodská, Trutnov	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,- Kč
Množství (M):	61,11 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	0,95
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,94
Jednotková cena (JC):	36 649,35 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt, ul. Náchodská, Trutnov	
Výchozí cena (VC):	2 300 700,- Kč
Množství (M):	59,30 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,98
Jednotková cena (JC):	35 990,39 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{stavu}} \times \text{K}_{\text{vybavení bytu}} \times \text{K}_{\text{typ vlastnictví}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	35 892,36 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	36 177,37 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	36 649,35 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	36 200,- Kč
Jednotkové množství:	× 62,14 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 249 468,00 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 250 000,- 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:

- družstevní byt s lodžii
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 4.2.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 21785/19-070**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva KRAKONOŠ, Náchodská 342, 541 01 Trutnov, IČO: 25943677, s právem užívání družstevního bytu č. 19 v objektu č.p. 342, příslušející k části obce Dolní Předměstí, na pozemku p.č. St. 3315, zapsané na listu vlastnictví č. 6071, vše v k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 250 000,- Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 24.6.2020	0,- Kč
Práva a závady spojené s užíváním bytu	0,- Kč

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

2 250 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionydvěšestěpadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 22.11.2022

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie Smlouvy o užívání bytu

Kopie Rozpisu nájemného a služeb

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 č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 22.11.2022

.....

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