

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: 25425/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu bez čp/če - rod. rekr**, na pozemku p.č. 2474/72 (LV č. 2423), v k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 13199/22-64

Číslo položky v evidenci posudků:

044184/2023

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 15.8.2023 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 28.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 4.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 5, **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.**, č.j. **067 EX 13199/22-64**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če - rod. rekr**, na pozemku p.č. 2474/72 (LV č. 2423), v k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 13199/22-64**. 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 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 15.8.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a paní Klemsové (matka povinného).

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 3991, pro k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem dne 17.7.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 15.8.2023, 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: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Katastrální území: Svinov (715506)

List vlastnictví číslo: 3991

Vlastník:

Klemsa Igor Mgr.
Zdeňka Štěpánka 1774/25, Poruba, 70800 Ostrava

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, dřevěný, nepodsklepený objekt rodinné rekreace pod mírnou pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové, rekreační části města Ostrava, v místní části Svinov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Objekt je situován v zahrádkářské osadě v části Dubí. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). **Pozemek pod stavbou, p.č. 2474/72 - zastavěná plocha a nádvoří, je ve vlastnictví jiného subjektu (jako vlastníků evidováno město Ostrava) a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 3765/52 - ostatní plocha a p.č. 3765/56 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví České republiky a dále přes pozemek p.č. 2474/2 - orná půda, který je ve vlastnictví statutárního města Ostrava. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 200 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Ostrava dále nachází tyto IS: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 1+1 bez sociálního zařízení.

Základy:	patky	
Podezdívka:	-	
Obvodové stěny:	dřevěné	
Stropy:	dřevěné	
Zastřešení	pultový krov	
Krytina:	IPA	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	standardní plechové
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	běžný nátěr
	FASÁDNÍ	běžný nátěr
Schodiště:	-	
Dveře:	dřevěné	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy:	dřevěné	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	el. přímotopy
Elektroinstalace:	220V	
Rozvod vody:	studená	
Zdroj teplé vody:	-	
Rozvod propan-butanu	-	
Kanalizace:	-	
Záchod:	-	
Okenice:	NE	
Vnitřní vybavení:	*	
Ostatní:	*	

* 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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

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

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 rozdílnostem, 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. podřadné, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Svinov, okres Ostrava

Stavba: Svinov, č.e. 405, rod.rekr, LV 2546

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

420.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 14:41:00. Zápis proveden dne 19.07.2022.

V-11278/2022-807

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Svinov, č.e. 405, rod.rekr, LV 2546

2) Objekt, k.ú. Zábřeh nad Odrou, okres Ostrava

Stavba: bez čp/če, jiná st., LV 2439

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 14:05:00. Zápis proveden dne 08.09.2022.

V-14180/2022-807

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

bez čp/če, jiná st., LV 2439

3) Objekt, k.ú. Zábřeh nad Odrou, okres Ostrava

Stavba: bez čp/če, rod.rekr, LV 5077

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2022 16:08:00. Zápis proveden dne 18.11.2022.

V-17922/2022-807

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

bez čp/če, rod.rekr, LV 5077

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Svinov, okres Ostrava	
Výchozí cena (VC):	420 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	460 526,32 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Zábřeh nad Odrou, okres Ostrava	
Výchozí cena (VC):	500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,98
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	510 204,08 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Zábřeh nad Odrou, okres Ostrava	
Výchozí cena (VC):	500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	500 000,- Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	460 526,32 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	490 243,47 Kč
Maximální jednotková cena:	510 204,08 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		490 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	490 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 490 000,- 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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněném pozemku
- objekt je situován u dálnice
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 4.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 5, **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.**, č.j. **067 EX 13199/22-64**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če - rod. rekr**, na pozemku p.č. 2474/72 (LV č. 2423), v k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Zpracovateli bylo uloženo, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále bylo zpracovateli uloženo, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	490 000,- 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**

490 000,– Kč

Cena slovy: čtyřistadevadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 28.8.2023

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Porovnatelné vzorky

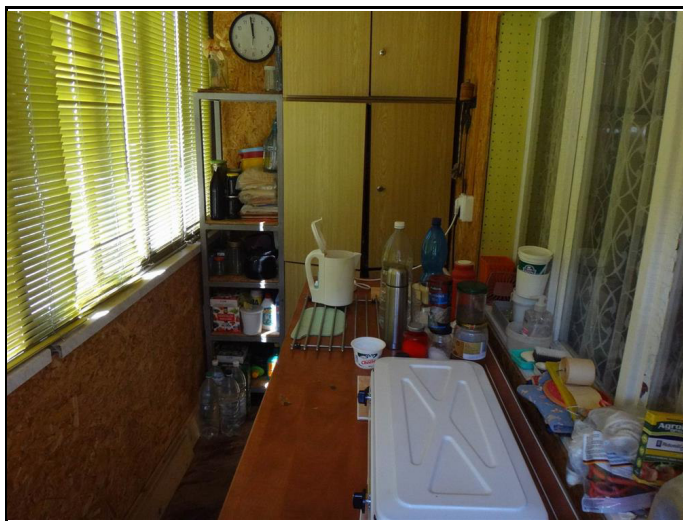
Doručenka výzvy k místnímu šetření

Fotodokumentace

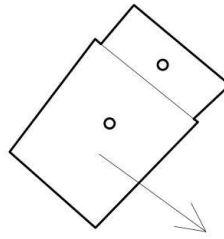
pouze objekt bez čp/če - rod. rekr (pozemek p.č. 2474/72 není předmětem ocenění)



pouze objekt bez čp/če - rod. rekr (pozemek p.č. 2474/72 není předmětem ocenění)

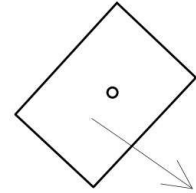
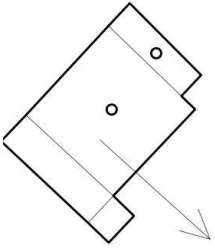


↙
2474/47



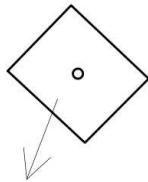
74/45

2474/48



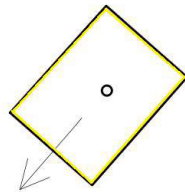
2474/75

2474/4

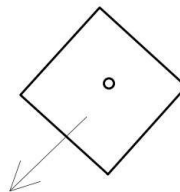


2474/85

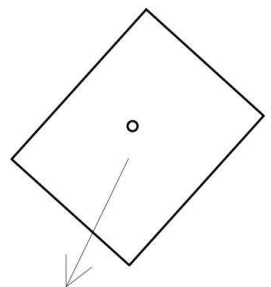
↙
2474/69



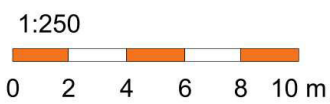
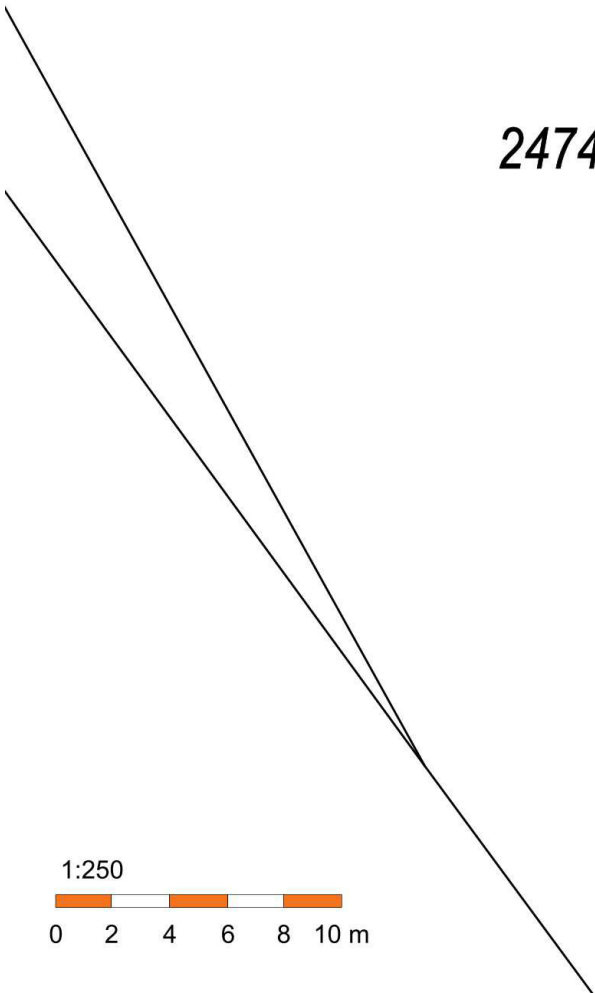
2474/72



2474/73



2474/84



Porovnatelný vzorek č. 1



Stavba: Svinov, č.e. 405, rod.rekr, LV 2546

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

420.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 14:41:00. Zápis proveden dne 19.07.2022.

Číslo řízení

V-11278/2022-807

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Svinov, č.e. 405, rod.rekr, LV 2546

Porovnatelný vzorek č. 2



Stavba: **bez čp/če, jiná st., LV 2439**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

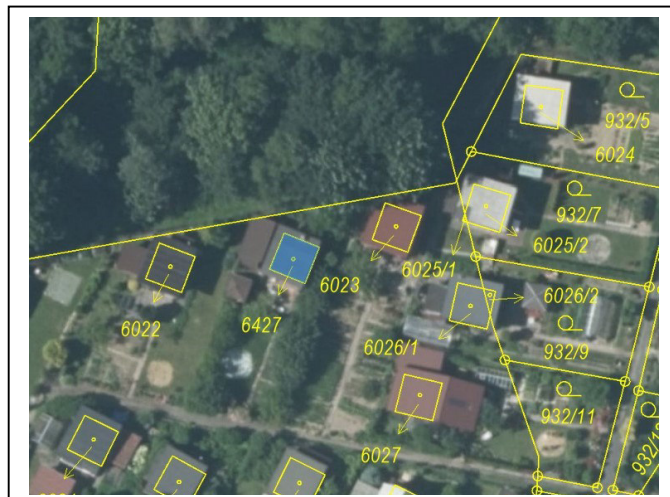
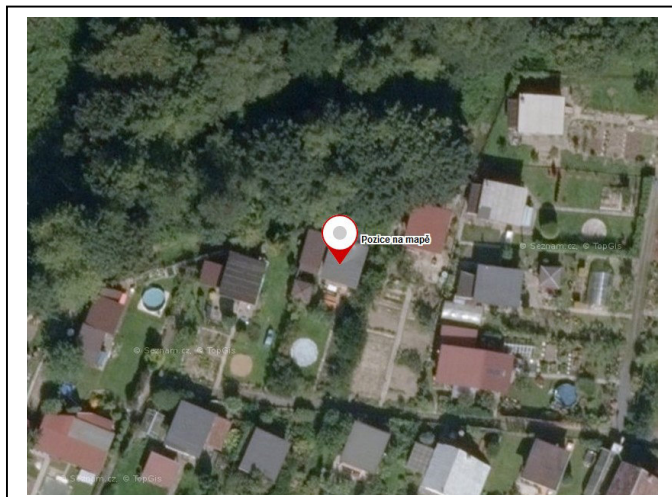
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 14:05:00. Zápis proveden dne 08.09.2022.

V-14180/2022-807

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby: **bez čp/če, jiná st., LV 2439**

Porovnatelný vzorek č. 3



Stavba: bez čp/če, rod.rekr, LV 5077

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2022 16:08:00. Zápis proveden dne 18.11.2022.

V-17922/2022-807

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

bez čp/če, rod.rekr, LV 5077

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1225972812
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 18.8.2023 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Ivan Klemsa - Mgr. Ivan Klemsa, Hasičská 550/50, Hrabůvka, 70030 Ostrava, CZ
ID schránky: 568e9nr
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 067 EX 13199/22
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 067 EX 13199/22
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

8.8.2023 v 10:40:32 EV0: Datová zpráva byla podána.
8.8.2023 v 10:40:32 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
18.8.2023 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Případl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.
29.8.2023 v 18:00:58 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

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 **044184/2023**.

V Praze, dne 28.8.2023

.....

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