

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1492/42/2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, pozemek p.č.24/4, vše v k.ú. Příchovice u Kořenova, obci Příchovice, zapsané na LV č. 472, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Kořenov, k.ú. Příchovice u Kořenova

Adresa nemovité věci: Příchovice, 468 49 Kořenov

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda

Adresa objednavatele: Beranových 130, 199 000 Praha 18

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov

IČ: 13531140

telefon: 499732407

e-mail: mdanielis@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekucními řízení č.j. 184 EX 3641/17-38 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

194 000 Kč

Stav ke dni : 7.3.2018

Datum místního šetření: 7.3.2018

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 12.3.2018

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

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):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- I. nemovitostí povinného a jejich součástí
- II. určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí
- III. zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená
- IV. vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 oblíbenosti.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládánať majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací). Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako pozemek a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci, kde je veden jako plocha bydlení. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekivosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 472
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 7.3.2018. Povinný Stanislav Šandera byl řádně obeslán doručeným dopisem se žádostí o součinnost, která se vrátila dne 6.3.2018 s poznámkou, že adresát nemá poštovní schránku. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 3641/17-38
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Cenové údaje www.cuzk.cz
11. ÚPD

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Kořenov je horská obec v okrese Jablonec nad Nisou, na rozhraní Jizerských hor a Krkonoš, mezi Harrachovem a Desnou. Velká část území obce leží v Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Původní obyvatelstvo bylo převážně německé, po odsunu Němců se do opuštěných chalup nastěhovali Češi a množství objektů začalo sloužit k rekreačním účelům. Na počátku roku 2012 zde žilo 966 obyvatel.

Příchovice je vesnice, část obce Kořenov v okrese Jablonec nad Nisou. Nachází se asi 3 km na jihozápad od Kořenova. Je zde evidováno 279 adres. Příchovice leží v katastrálním území Příchovice u Kořenova o rozloze 4,94 km². Příchovice se původně skládaly z osad a částí Dolní Příchovice, Horní Příchovice, Pustiny, Morava, Libštát, Potočná, Nová Huť, Tesařov a mnoha samot a samostatnou obcí byly v letech 1850–1960, 28. dubna 1897 byly povýšeny na městys. Od roku 1690 byl v Příchovicích dřevěný kostel svatého Víta, roku 1862 znovu vysvěcen po zásadní přestavbě. Farnost byla v Příchovicích zřízena roku 1736.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem			
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům		<input type="checkbox"/> právně nezajištěn			
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Celkový popis

Oceňovaný pozemek p.č. 24/4 se nalézá v jižní okrajové části obce Kořenov, v jeho části Příchovice, která je s obcí nesrostlá. Pozemek je situovaný v okolní zástavbě RD, v blízkosti hřbitova a Ski areálu U Čápa, vzdálen cca. 200 m od autobusové zastávky a cca. 1220 m od pošty, od centra obce je pozemek vzdálen cca. 1,9 km, v obci základní občanská vybavenost. Dle ÚPD vedené jako SR - plocha smíšená rekreační (tvoří dominantní funkci v urbanizovaném území. Zastavitelné plochy doplňují stávající strukturu zástavby i v rámci volné krajiny, jsou umístěny s ohledem na exponované polohy v rámci II. a III. zóny CHKO Jizerské hory). Pozemek je přístupný po vyjetých kolejkách na pozemku p.č. 3562, který je veřejnou komunikací, ve vlastnictví obce. Pozemky jsou bez geodetického zaměření z části identifikovatelné, dle tělesa komunikace a okolní zástavby RD.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: *chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Šandera Stanislav, Újezd 421/16, Malá Strana, 11800 Praha 1

*Způsob ochrany nemovitosti
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond*

*Omezení vlastnického práva
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šandera Stanislav*

*Jiné zápisy
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.*

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.03.2018 14:00:00.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, pozemky se předpokládají v užívání vlastníka.*

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků byly porovnány pozemky pro výstavby nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemek 800 m²			
Lokalita:	Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou			
Popis:	Stavební pozemek o celkové výměře 800 m ² vhodného ke stavbě rodinného domu na mírném jižním svahu v lokalitě Velké Hamry, místní část Hamrska. Lokalita je vhodná jak k trvalému, tak k rekreačnímu bydlení v prostředí Jizerských hor s výhledem na Ještědskokozákovský hřeben.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
440 000	800	550,00	0,85	467,50



Název:	Stavební pozemek 1 064 m²			
Lokalita:	Jiřetínská, Smržovka			
Popis:	Stavební pozemek v blízkosti lyžařského centra Špičák. Rovinatý pozemek je v klidné části Smržovky směrem k obci Jiřetín pod Bukovou. Podle územního plánu je určen k výstavbě rodinného domu. Na pozemku je elektrická přípojka vč. sloupku, kanalizace nutná řešit čističkou, voda - vrtaná studna, plyn zde není v dosahu. Jedná se o dobře přístupný pozemek, v klidném prostředí přírody na kraji obce.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	

možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
800 000	1 064	751,88	0,85	639,10

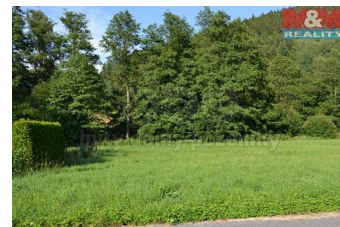
Název: Stavební pozemek 498 m²

Lokalita: Plavy - Haratice, okres Jablonec nad Nisou

Popis: Rovinatý a slunný pozemek o velikosti 498 m², v obci Haratice. Přípojka na elektřinu na hranici pozemku. Klidná lokalita s veškerou občanskou vybaveností. Dle územního plánu, lze převést na stavební parcelu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
470 000	498	943,78	0,85	802,21

Název: Stavební pozemek 569 m²

Lokalita: Tanvald - Šumburk nad Desnou, okres Jablonec nad Nisou

Popis: stavební pozemek o výměře 569 m² v Šumburku nad Desnou. Pozemek je mírně svažité k západu s pěkným výhledem na Muchov a vyhlídku Terezínka. Dle platného územního plánu je veden jak plochy smíšené obytné - rekreační. Na pozemku se nachází nízké dřeviny. Elektřina na hraně pozemku. Vodu nutno řešit vrtem, odpady ČOV nebo septikem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
199 000	569	349,74	0,85	297,28

Název:	Pozemek SR - cuzk.cz			
Lokalita:	Příchovice			
Popis:	pozemek p.č. 213/2 a 219/6 zobchodované smlouvou kupní ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.09.2016. Zápis proveden dne 25.10.2016.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
365 000	1 027	355,40	1,00	355,40

Název:	Pozemek SR - cuzk.cz			
Lokalita:	Příchovice			
Popis:	pozemek p.č. 249/5 zobchodované smlouvou kupní ze dne 27.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2014. Zápis proveden dne 19.09.2014.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
254 500	1 500	169,67	1,00	169,67

Název:	Pozemek SR - cuzk.cz			
Lokalita:	Příchovice			
Popis:	pozemek p.č. 249/6 zobchodované smlouvou kupní ze dne 05.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.10.2016. Zápis proveden dne 02.11.2016.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
232 500	1 550	150,00	1,00	150,00

Název:	Pozemek SR - cuzk.cz			
Lokalita:	Příchovice			
Popis:	pozemek p.č. 292/4 a 292/7 zobchodované smlouvou kupní ze dne 25.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2016. Zápis proveden dne 17.02.2016.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
750 000	2 534	295,97	1,00	295,97

Zjištěná průměrná jednotková cena	397,14 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– pozemky pro výstavbu, dle ÚPD vedené jako plocha SR - smíšená rekreační, přístupné z veřejné nezpevněné komunikace, situovaný v okrajové části obce.

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 150,- do 800,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. cca 400,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	24/4	484	400,00	193 600
Celková výměra pozemků		484	Hodnota pozemků	193 600
			celkem	

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

193 600 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku v centru části obce Kořenov, jeho části Příchovice, v okolní zástavbě RD, v blízkosti ski areálu, dle ÚPD vedeném jako plocha SR - smíšená rekreační, přístupná z veřejné nezpevněné komunikace (po vyjetých kolejích)**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 193 600,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na LV č. 472; zaokrouhleno

V. nemovitostí povinného a jejich přísl.	194 000,-Kč
VI. příslušenství uvedených nemovitostí - zahrnuto v ceně	0,-Kč
VII. věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna	0,-Kč
VIII. výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-Kč

Obvyklá cena

194 000 Kč

slovy: Jednostodevadesátčtyřtisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinné - pozemku p.č. 24/4, vše v k.ú. Příchovice u Kořenova, obci Příchovice, zapsané na LV č. 472, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou; se zohledněním práv a závad**

**ve výši
194 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).
V Trutnově 12.3.2018

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: 499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1492/42/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 42.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Součinnost	1
ÚPD	1
Cenové údaje z KN	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0



Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 24/4



Mapa oblasti

