

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079253/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena podílu 1/2 na nemovitosti rodinného domu čp. 59 včetně součástí na stavební parcele č. parc. 22, pozemek stp. č. 22, k.ú. Černuc, obec Černuc, okres Kladno



Znalec: Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

Zadavatel: Administrace insolvenčí Císař, Češka, Smutný a spol.
IČO: 11675039
CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSPH 74 INS 11243/2023

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12. 12. 2023

Vyhotoveno: V Praze 17. 12. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu ½ na nemovitosti rodinného domu čp. 59 včetně součástí na stavební parcele č. parc. 22, pozemek stp. č. 22, k.ú. Černuc, obec Černuc, okres Kladno

1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění ceny nemovitosti za účelem řízení č. KSPH 74 INS 11243/2023

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Podstatné skutečnosti byly zjištěny při prohlídce nemovitosti. Vlastník nemovitosti neumožnil prohlídku. Nemovitost byla prohlédnuta z exteriéru. Zjištěné skutečnosti o jejím stavu, které by mohly mít dle mého názoru, vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku, nejsou žádné. Zpracovatel posudku se domnívá, že interiér nemovitosti bude přiměřeně odpovídat rovněž jejímu exteriéru.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka exteriéru byla provedena dne 12. 12. 2023 bez přítomnosti vlastníka nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při místním šetření 12. 12. 2023 jsem ohledala stav předmětného pozemku a stavby na něm postavené. Prohlédla jsem nemovitost ze dvou přístupných stran, místních komunikací, a to z exteriéru, nafotila stavebně technický stav nosných konstrukcí, střechy a dvorku. Dále jsem využila ke sběru podkladů Katastr nemovitostí, dokumenty k nemovitosti, snímek pozemkové mapy, mapu záplavových území, informace o prodejích obdobných nemovitostí v evidenci Valuo.cz, statistických údajů skutečných realizovaných cen.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního pracoviště Slaný, ze dne 7. 8. 2023, pro k.ú. Černuc, LV - 358
- prohlídka dne 12. 12. 2023
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- informace o prodejích nemovitostí, databáze Valuo, KN
- informace o nabídkách trhu
- skutečnosti zjištěné na místě
- fotodokumentace pořízená při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Podklady, které uvádím v části 2.2. znaleckého posudku a zohledňuji je při vypracování Znaleckého posudku považuji za věrohodné. Nejsou mi známy skutečnosti, které by snižovaly jejich věrohodnost. Případné nedokonalosti a neúplnosti podkladů nahrazuji a doplňuji odborným odhadem znalce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se 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.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

Jiným způsobem oceňování je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo

obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

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 oblíbenosti.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

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.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, vlastní prohlídky, prodejů obdobných nemovitostí, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

Popis postupu znalce (mj. při sběru nebo tvorbě dat) je patrný v částech 2.1. a 3.2. tohoto znaleckého posudku. Významným zdrojem dat (skutečností důležitých pro podání znaleckého posudku) mi bylo místní šetření provedené dne 12. 12. 2023, i když nebylo umožněno prohlédnout interiér nemovitosti. Uvedené podklady považuji za důvěryhodné a při podání tohoto znaleckého posudku z nich vycházím.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, realizovaných prodejů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kladno, obec Černuc, k.ú. Černuc
Adresa nemovité věci: Černuc 59, 273 23 Černuc

Vlastnické a evidenční údaje dle LV ze dne 7.8.2023

Iveta Nguyenová, Frostova 341/13, 109 00 Praha 10, LV: 358, podíl: 1 / 2
Lucie Ščuková, č. p. 59, 273 23 Černuc, LV: 358, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou exteriéru na místě. Vlastník nemovitosti neposkytl součinnost a neumožnil prohlídku nemovitosti. Fotografie interiéru jedné místnosti nemovitosti byla pořízena přes uliční okno.

Nemovitost - pozemek p.č. 22, jehož součástí je rodinný dům čp. 59, je v podílovém spoluvlastnictví, a to 1/2 a 1/2. Spoluvlastník nemovitosti, paní Lucie Ščuková, bydlištěm čp. 59, Černuc, v nemovitosti RD čp. 59 bydlí (dle zjištění na místě). Dle výpisu z LV je tato polovina nemovitosti zatížena exekucí, je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, vydaný Exekutorským úřadem Brno - venkov, 137Ex-19206/2022-18 ze dne 7. 12. 2022. Druhá polovina nemovitosti, jejímž vlastníkem dle zápisu na LV je paní Nguyenová Iveta, byla dle insolvenčního správce zapsána na základě neúčinného úkonu. Původní vlastník, paní Nguyenová Kristýna, je insolvenčním dlužníkem v řízení KSPH 74 INS 11243/2023. Nemovitost dle místního šetření se nachází v původním, neudržovaném stavu.

Místopis

Obec Černuc se nachází v okrese Kladno, kraj Středočeský. Rozkládá se v údolí Vranského potoka v bezlesé, mírně zvlněné krajině, zhruba 3,5 km severozápadně od Velvar a 12 km severovýchodně od Slaného. Od okresního města Kladna je obec vzdálena asi 19 km. Obec Černuc získala dotaci z Ministerstva pro místní rozvoj z Integrovaného regionálního operačního programu na realizaci projektu vybudování komunitního centra v obci Černuc.

Oceňovaná nemovitost

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 59 na pozemku p.č. 22
Adresa předmětu ocenění:	Černuc 59 273 23 Černuc
LV:	358
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Černuc
Katastrální území:	Černuc
Počet obyvatel:	966

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 565,00 Kč/m²**

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda

Využití pozemků: trvalé travní porosty zahrada jiný
 RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 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: úzké centrum - jiný typ zástavby
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 59 je situován mezi dvěma místními komunikacemi, ze kterých je rovněž z obou stran přístupný. Pozemek o celkové ploše 111 m², je zastavěn do půdorysu písmene „L“, s malým vnitřním dvorkem se zpevněnou plochou přístupným přes původní vjezdovou bránu. Dům je přízemní se sklonitou sedlovou střechou krytina tašková, zdivo smíšené, okna a dveře různých materiálů. Chybí klempířské konstrukce, omítka je z větší části opadaná, poškozena je střecha a zdivo. Dům je ve velmi zchátralém a zanedbaném stavu. Je pravděpodobné, že vytápění je kamny na pevná paliva, že je zde zavedena voda, provedeno odkanalizování. Stáří domu je odhadováno na minimálně sto let. S nemovitostí pro porovnání je uvažováno jako k totální rekonstrukci.

V obci je zajištěna minimální základní vybavenost, jsou zde zavedeny veřejné inženýrské sítě co do elektrické energie, vody a plynu, odkanalizování není. Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými původními rodinnými domy, na tuto zástavbu navazuje okrajová - zemědělská část obce.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: viz výpis KN 358

NE Věcná břemena
 ANO Insolvence na ½ nemovitosti
 ANO Exekuce na ½ nemovitosti

Komentář: zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, viz LV 358
 Insolvenční řízení KSPH 74 INS 11243/2023

Ostatní rizika:

NE

3.4. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

4. POSUDEK

Rodinný dům čp. 59 na pozemku p.č. 22

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	65,00 m ²
Zastavěná plocha:	80,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	80,00 m ²
Plocha pozemku:	111,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Černuc 82, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, 273 23			
Popis:	RD po rekonstrukci o dispozici 3 + 1 (60m ²) na pozemku o velikosti 377m ² v obci Černuc, dvě zděné garáže a pozemek naproti domu o velikosti 86m ² . V přízemí domu obývací pokoj, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, chodba a vstup na terasu. V podkroví dvě malé ložnice. Plovoucí podlahy, dlažba, lino. Voda z řádu, jímka, plynová přípojka u domu. Elektrické přímotopy, bojler.			
Pozemek:	377,00 m ²			
Užitná plocha:	60,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny – KN - v-328/2023-231			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - průměrný			0,40	
K6 Vliv pozemku			0,83	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 950 000	60,00	49 167	0,332	16 323

Zdroj: Valuo.cz

Název:	Černuc, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy			
Popis:	RD, v domě je obývací pokoj, místnost pro kuchyni, ložnice, malá místnůstka s jednou postelí, komora a malá koupelna s umývadlem a vanou. K domu náleží dva přístavky, kde byly původně dílny. Dům je v původním stavu, vytápění zajištěno vafkami, vodovod je obecní. Vedle domu je malinká zahrádka. Elektřina 230/380, plyn, vodovod.			
Pozemek:	115,00 m ²			
Užitná plocha:	80,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - před rekonstrukcí	0,60
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 950 000	80,00	24 375	0,57	13 894

Název: 240, Černuc, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27323

Popis: Prodej domku 1+1, 35m², OV, na pozemku 107m², Černuc-okr. Kladno.- Domek je k rekonstrukci, napojen na vodu, jímku, elektřinu. Plyn je v obci zaveden, nejbližší přípojka cca. 10 metrů od domu, kanalizace rovněž do 10 metrů. Dům se skládá z dvou místností a vstupní chodby, možnost rozšíření o půdní vestavbu.

Pozemek: 107,00 m²**Užitná plocha:** 35,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - neobyvatelný	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
880 000	35,00	25 143	0,95	23 886

Název: Vepřek 43, Mělník, Středočeský kraj, Střední Čechy, 277 52

Popis: RD v obci Nová Ves Č. p. 43, části obce Vepřek, dům se nachází v samostatné lokalitě a disponuje 3 pokoji, momentálně před rekonstrukcí, zastavěná plocha 50m², užitná plocha 70m², dvorek, napojen na kanalizaci, má vlastní zdroj vody, přívod plynu, 230 V.

Pozemek: 180,00 m²**Užitná plocha:** 70,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - neobyvatelný	1,00
K6 Vliv pozemku	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.9.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 790 000	70,00	25 571	0,88	22 592

Název:	Ješín 70, Velvary, Kladno, Středočeský kraj, 273 24			
Popis:	RD v původním stavu. Zastavěná plocha je 74m2, pozemek je velký 252m2. Nemovitost je vytápěna přímotopy, je zde možnost napojení na městskou vodu a na kanalizaci, v současné době je využívána voda ze studny, ohřev vody bojlerem. V domě je internet od poskytovatele O2, elektřina 220 a 380, el. rozvody po rekonstrukci. V kuchyni je sklokeramická varná deska a trouba. Střecha je v havarijním stavu. Parkování možné ve stodole, dům se nachází na okraji obce v klidné části.			
Pozemek:	252,00 m ²			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - KN- v-785/2023-231			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - neobyvatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,83	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 585 000	74,00	21 419	0,83	17 778



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Alešova 154, Zlonice, Kladno, Středočeský kraj, 273 71			
Popis:	RD, započatá rekonstrukce, dispozice 3+1, který je částečně podsklepený a má malý pozemek.			
Pozemek:	165,00 m ²			
Užitná plocha:	70,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - RK			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - neobyvatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
900 000	70,00	12 857	0,855	10 993



Zdroj: Valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	10 993 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 574 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 886 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 574 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 142 300 Kč

Tržní hodnota nemovitosti

1 142 000 Kč

4.3. Cenové vyjádření k vlastnictví

Dle výpisu z listu vlastnictví oceňovaného majetku bylo zjištěno, že dlužník je podílovým spoluvlastníkem, velikost podílu ve 1/2 a 1/2. Hodnota nemovitosti bude upravena koeficientem vyjadřujícím spoluvlastnictví k=0,8.

Hodnota nemovitosti ve spoluvlastnictví

913 600 Kč

Hodnota podílu 1/2 vlastnictví

456 840 Kč

4.4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda – tržní hodnota podílu 1/2

457 000,- Kč

Tržní hodnota 1/2 majetku zaokrouhleně	457 000 Kč
slovy: Čtyřistapadesátsedmtisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané oblasti a blízkém okolí byly nalezeny dvě nemovitosti, které byly prodány v únoru a březnu letošního roku, a čtyři nemovitost nabízené realitními servery od ledna do října letošního roku. Čtyři ze šesti reprezentantů byly v popisu označeny jako neobyvatelné, jeden před rekonstrukcí a jeden přímo v obci Černuc se shodnou užitnou plochou jako průměrný. Všechny porovnávané nemovitosti byly upraveny příslušnými koeficienty na srovnatelnou úroveň, která se stala základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Ocenění podle oceňovací vyhlášky nebylo požadováno, proto nebylo pro tento účel vypočteno. Pro stanovení obvyklé ceny byly zjištěny dva realizované prodeje „obdobných“ nemovitostí v Černuci a v blízké lokalitě, proto nebyla stanovena samostatně cena obvyklá, ale porovnávané nemovitosti

byly zařazeny do výpočtu tržní hodnoty. Specifikem nemovitosti je nejen její špatný stavebnětechnický stav, ale též spoluvlastnictví, které se běžně na trhu neobchoduje. Vzhledem k výše uvedenému byl stanoven pouze odhad tržní hodnoty.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu 1/2 na nemovitosti rodinného domu čp. 59 včetně součástí na stavební parcele č. parc. 22, pozemek stp. č. 22, k.ú. Černuc, obec Černuc, okres Kladno, LV 358

Tržní hodnota

457 000 Kč

slovy: Čtyřistapadesátsedmtisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky exteriéru oceňované nemovitosti, realizovaných prodejů a nabídek na trhu.

Z důvodu nesoučinnosti spoluvlastníka, insolvenčního dlužníka a neumožnění prohlídky interiéru nemovitosti, si znalec vyhrazuje právo v případě zjištění skutečností, které by měly zásadní vliv na cenu nemovitosti, korigovat zjištěnou tržní hodnotu a závěr posudku.

Znalecký posudek obsahuje 5 stran příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 079253/2023.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 17. 12. 2023