



Znalecká společnost s.r.o.

se sídlem Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00

144 EX 24222/11

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 602

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Strojírenská 47/18

155 21 Praha 5 – Zličín

V Praze dne 7.září 2017

Věc: vyjádření a aktualizace ve věci 144 EX 24222/11, znalecký posudek č. ZP-13501 na základě dodatečně zjištěných skutečností

Na základě Vaší žádosti Vám sdělujeme, že ve věci 144 EX 24222/11, ve které jsme zpracovávali znalecký posudek č. ZP-13501 pro účely exekučního řízení na ocenění pozemku parc. č. St. 484 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 540 Mikulášovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 901 (trvalý travní porost) vše v kat. území Mikulášovice, obec Mikulášovice, část obce Mikulášovice, okres Děčín, zapsáno na LV 233, lze obvyklou cenu k současnému období aktualizovat.

Původně určená obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena porovnávací metodou, při které se vychází z cen porovnatelných nemovitých věcí (obdobného stavu, stáří, vybavení apod.) veřejně nabízených k obchodování v daném místě a čase šetření. Tyto ceny porovnatelných nemovitých věcí představují zpravidla maximální cenu, za kterou bude eventuálně prodej nemovitých věcí zrealizován, v naprosté většině případů se však kupující s prodávajícím dohodne na konečné kupní ceně nižší. Ačkoliv tuto skutečnost zohledňujeme při výpočtu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí snížením ceny prostřednictvím příslušného koeficientu, tak je nutno dodat, že tento postup je jen jakýmsi umělým upravením obvyklé ceny, při kterém se znalec, vycházející ze svých odborných znalostí a prognóz budoucího vývoje realitního trhu, snaží v podstatě odhadnout vývoj situace na trhu s nemovitými věcmi.

Naše recentní zkušenosti ukazují, že v současné době došlo k mírnému nárůstu cen na trhu nemovitých věcí v ČR, přičemž tento nárůst se týká zejména dobře obchodovatelných nemovitých věcí (převážně novostaveb a dobře udržovaných staveb či bytů ve velkých městech). Předpokládáme, že u oceňovaných nemovitých věcí (tohoto typu nemovitých věcí), tj. došlo k nízké poptávce, což má za důsledek ztíženou prodejnost takovýchto nemovitých věcí na současném realitním trhu, což mimo jiné dosvědčuje i skutečnost, že již proběhla opakovaná dražba předmětných nemovitých věcí, na které však nebyl o dražený majetek projevěn zájem. Tento výrazný nestandardní pravděpodobně lokální propad tuzemského realitního trhu neočekávaně překonal naše prognózy, v důsledku čehož je nutné tento negativní vývoj prodejnosti nemovitých věcí promítnout do aktuální obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze uvažovat obvyklou cenu na nemovitých věcech ve výši **540.000,- Kč**.

JUDr. Mgr. Marcel Petrášek, M.B.A., LL.M.

jednatel

Znalecká společnost s.r.o., Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město,
IČ: 29042054, DIČ: CZ29042054, ID datové schránky: uw5mpg5

e-mail: znalecka@seznam.cz, bankovní spojení GE Money Bank, a.s. - č. ú.: 197134319/0600

Společnost je zapsána v oddíle C, vložce 162197 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

Společnost je zapsána na seznamu znaleckých ústavů vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniku.