

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23147

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku s příslušenstvím pro exekuční řízení č.j. 144 EX 5832/18.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

OBVYKLÁ CENA

651 000 Kč

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.9.2022

Vyhotoveno: V Praze 8.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 937/16 (trvalý travní porost) v kat. území Varvažov u Telnice, obec Telnice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 350.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19.7.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]**

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Milošlava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.6.2022 pod č.j. 144 EX 5832/18-116.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 19.7.2022.

- list vlastnictví č. 350 ze dne 14.6.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 15.6.2022, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 15.6.2022.
- vyzoomění o ohledání ze dne 14.6.2022.
- kopie kupní smlouvy ze dne 22.12.2009.
- územní plán.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3601/2022-510. Podání k okamžiku 2.6.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4325/2021-510. Podání k okamžiku 2.6.2021,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1900/2022-510. Podání k okamžiku 22.3.2022,

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚJIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávána v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Telnice, k.ú. Varvažov u Telnice
Adresa nemovité věci: Varvažov, 403 38 Varvažov

Místopis

Obec Telnice se nachází v Ústeckém kraji, cca 23 km jihozápadně od města Děčín, cca 15 km severovýchodně od města Teplice a cca 12 km severozápadně od města Ústí nad Labem. Obcí protéká Telnický a Černý potok. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází praktický lékař, poštovní úřad, restaurace a kino. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní okrajové zastavěné části obce Telnice v části Varvažov vedle domu č.p. 213 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Telnice, Varvažov, čtyřdomí“ se nachází cca 820 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Telnice“ se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 1437/1 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící přízemní stavbu garáže s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně-technický stav je odpovídající rozstavěnosti. Chybí finální omítka. Stavba není podsklepená. Střeška budovy je valbová s krytinou z betonových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střeška stavby je opatřena komínem. Okna stavby jsou plastová. Vchodové dveře stavby jsou dřevěné plně. Ke stavbě patří neoplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojka vodovodu je na pozemku. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 937/16 stojí stavba, která není zapsaná v KN. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 1 504 m². Pozemek je rovinný, travnatý a neudržovaný. Na pozemku se nachází zpevněné plochy, základová deska, přístřešek a dřevěný zahradní domek. Pozemek je v územním plánu veden jako plocha smíšená obytná. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1437/1 ve vlastnickém právu Ústeckého kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, základová deska, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je zahradní domek a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 19.7.2022 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba není zapsána v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: - pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemku: stavební pozemek
- velikost pozemku od 750 do 2100 m²
- lokalita: blízké okolí

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Varvažov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Varvažov u Telnice, zdroj realizovaný prodej z 2.6.2022 (V-3601/2022-510)			
Lokalita:	parc. č. 842/1			
Popis:	Stavební pozemek parc. č. 842/1, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 2 074 m ² . Pozemek je v územním plánu veden jako plocha smíšená obytná.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				0,95
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,20
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 690 000	2 074	814,85	1,14	928,93

Název:	Pozemek Varvažov u Telnice, zdroj realizovaný prodej z 2.6.2021 (V-4325/2021-510)			
Lokalita:	parc. č. 937/11			
Popis:	Stavební pozemek parc. č. 937/11, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 767 m ² . Pozemek je v územním plánu veden jako plocha smíšená obytná.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,15
velikost pozemku -				1,05
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,20
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
550 000	767	717,08	1,45	1 039,77

Název:	Pozemky Chlumec u Chabařovic, zdroj realizovaný prodej z 22.3.2022 (V-1900/2022-510)			
Lokalita:	parc. č. 849/9 a parc. č. 849/7			
Popis:	Stavební pozemky parc. č. 849/9 a parc. č. 849/7, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemků je 1 201 m ² . Pozemky jsou oploceny. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,03
poloha pozemku -				0,65
dopravní dostupnost -				0,95
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,10
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 200 000	1 201	1 831,81	0,70	1 282,27

Minimální jednotková porovnávací cena	929 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 084 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 282 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	937/16	1 504	1 084,00		1 630 336
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 630 336
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	815 168,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu				* 0,80 =	652 134,40
Celková výměra pozemků		1 504	Hodnota pozemků celkem		652 134

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Varvažov

652 134,- Kč

Hodnota pozemku	652 134 Kč
------------------------	-------------------

Silné stránky

- velikost pozemku
- příslušenství pozemku
- základová deska

Slabé stránky

- stavba nezapsaná v KN

Obvyklá cena

651 000 Kč

slovy: Šestsetpadesátjednatísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námí stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

651 000 Kč

slovy: Šestsetpadesátjednatísíc Kč

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 937/16 (trvalý travní porost) v kat. území Varvažov u Telnice, obec Telnice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 350.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **651.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 937/16 (trvalý travní porost) v kat. území Varvažov u Telnice, obec Telnice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 350.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, stavba, přístřešek, zahradní domek.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **651.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro I.V č. 350	9
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ZP-23147 evidencí posudků.

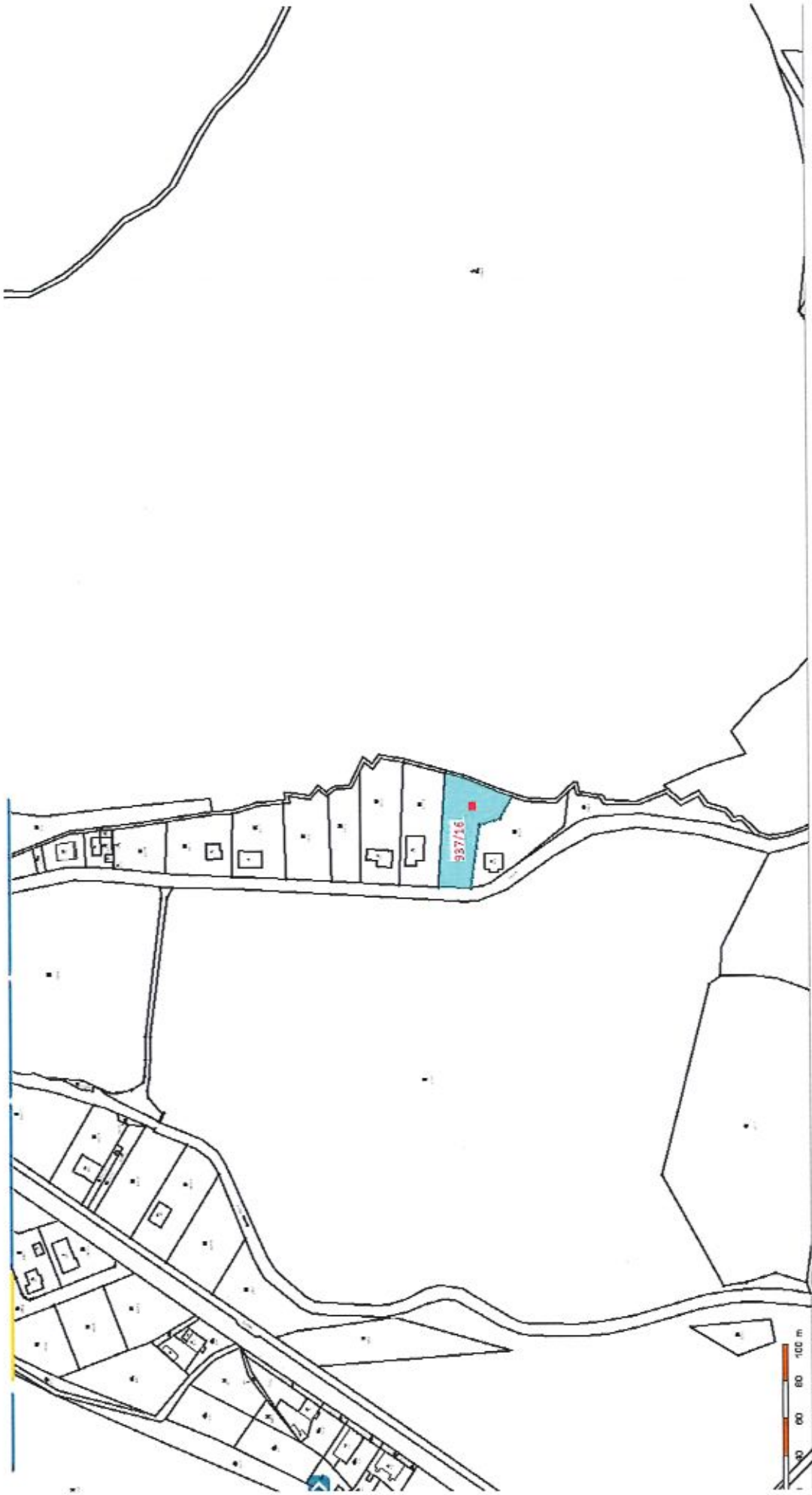
V Praze 8.9.2022

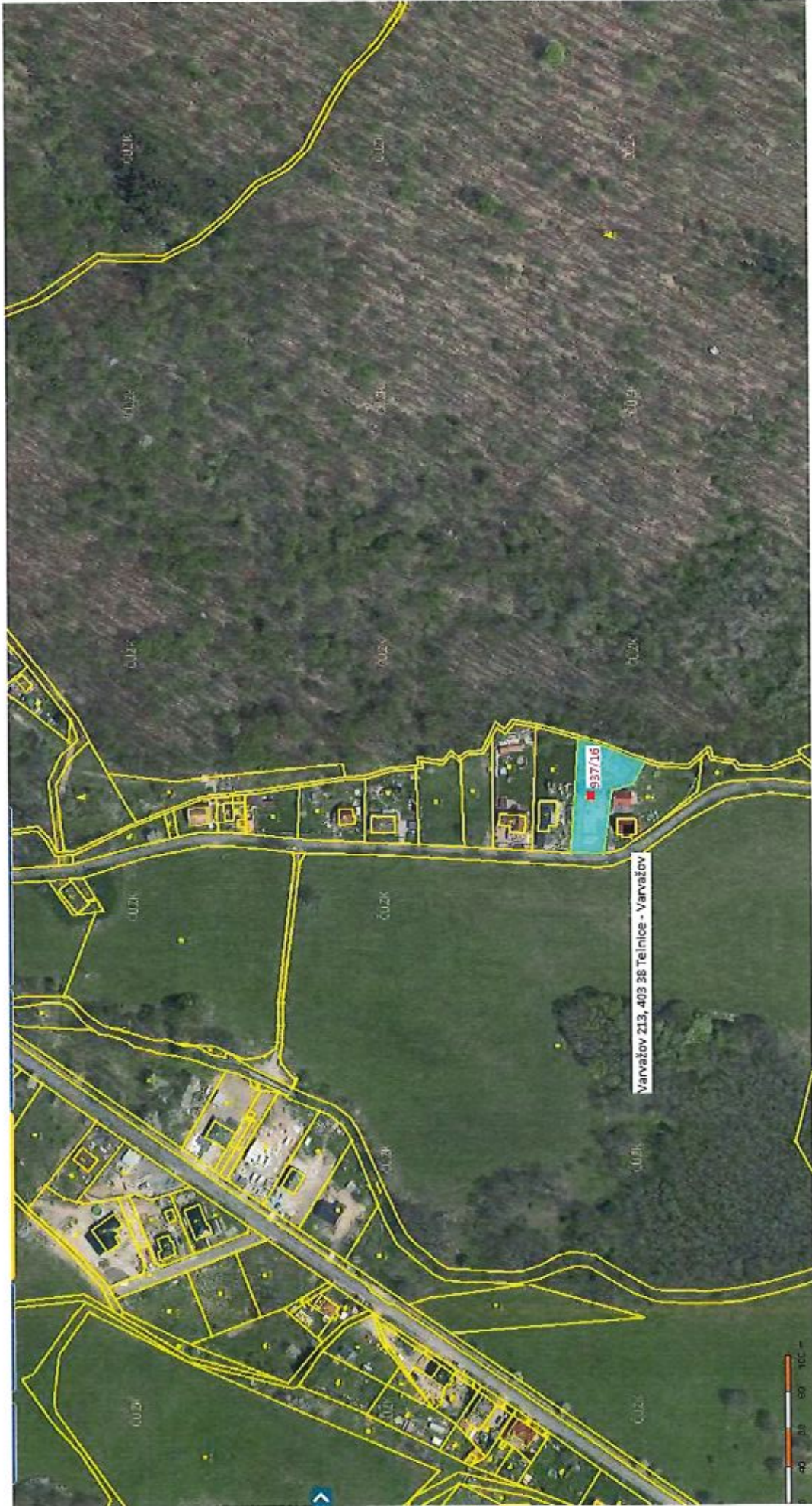
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město





Varvažov 213, 403 38 Telnice - Varvažov

937/16



