

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: 24719/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 88 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Panenský Týnec, č.p. 82, rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. St. 88), v k.ú. Panenský Týnec, obec Panenský Týnec, okres Louny.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČ: 72073560
DIČ: CZ7712151733

Číslo jednací zadavatele:

152 EX 52/22-76

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 10.1.2023 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 v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: 1

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 23.1.2023

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR Čechova 298, Bechyně, 391 65 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne: 1.2.2023	Hod. 9	Min. 56
Počet stejnopisů: 2		
Počet příloh: 6	Podpis: <i>Bechyně</i>	

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 19.12.2022, vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 52/22-76**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. **St. 88** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Panenský Týnec, č.p. 82, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 88), v k.ú. Panenský Týnec, obec Panenský Týnec, okres Louny.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí jako celku, nikoli pouze podílů povinných (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 52/22-76**. 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 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 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 přikládáná 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 10.1.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Soni Nováčkové, která pracovníkovi znalecké kanceláře nemohla umožnit vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí, a to z důvodu poškozeného zámku ve vchodových dveřích.

Povinný, pan Milan Kasl, se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Informace, týkající se prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly sděleny povinnou pouze ústně.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 22, pro k.ú. Panenský Týnec, obec Panenský Týnec, okres Louny, vyhotovený objednavatelem, dne 19.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Panenský Týnec, obec Panenský Týnec, okres Louny, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 10.1.2023, 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, povinnými, 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: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Panenský Týnec
Katastrální území: Panenský Týnec (717568)

List vlastnictví číslo: 22

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Bučko Radek Ing.
č. p. 702, 75604 Nový Hrozenkov | Podíl: 1/3 |
| 2. Kasl Milan
Husova 418, 44001 Louny | Podíl: 1/3 |
| 3. Nováčková Soňa
Fúgnerova 1898, 44001 Louny | Podíl: 1/3 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části městyse Panenský Týnec, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Panenský Týnec 82, 439 05 Panenský Týnec. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1455/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Dům je dle sdělení povinné napojen na inženýrské sítě: elektro, plynové vedení (pouze HUP) a septik s přepadem do trativodu, kdy přípojka elektro je ke dni ocenění odpojena. Dle sdělení povinné v městyse Panenský Týnec je dále možné napojení na hloubkovou kanalizaci a obecní vodovod (v komunikaci před domem). Dále bylo zjištěno, že dům byl původně napojen na studnu na pozemku ve vlastnictví jiného subjektu.

Objekt dle sdělení sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť při místním šetření nebylo možné předmět ocenění zpřístupnit.

Základy:	smíšené	<i>bez izolace</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	system Hurdis	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	parapety	<i>keramické</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	stříkané (převážně chybějící)	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - koupelna</i>
Schody:	dřevěné	<i>dřevěné stupně</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	PVC, prkenné (původní)	
Podlahy ostatních místností:	PVC	
Vytápění:	LOKÁLNÍ kamny na tuhá paliva	
Elektroinstalace:	220V - 400V (odpojeno)	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	
Instalace plynu:	propanbutan, zemní plyn (pouze HUP)	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez	<i>kombinovaný sporák</i>
Vnitřní vybavení:	vana + umyvadlo(a)	
Záchod:	splachovací	

Ostatní:	-
----------	---

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 1966 byla provedena rekonstrukce stropů, výměna původních oken za nová dřevěná a byly položeny nové podlahové krytiny. V roce 1970 byly položeny nové obklady, byla provedena rekonstrukce rozvodů vody a byla provedena modernizace sociálního zázemí. V roce 1987 byla provedena rekonstrukce rozvodů elektro. Dle sdělení účastnice místního šetření je rodinný dům posledních 15 let neobývaný. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část rodinného domu (pohled z přístupové komunikace) navazuje zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou dále vpravo navazuje přízemní vedlejší stavba smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou taškou betonovou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- zpevněná plocha betonová
- přípojky IS

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. pořádkové, 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Rodinný dům, k.ú. Veltěže, okres Louny**

Pozemek: St. 16/5, LV 127 Součástí je stavba: Veltěže, č.p. 121, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.180.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní sp.zn.: SR-138/2022 ze dne 06.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 11:43:28. Zápis proveden dne 03.05.2022.

V-1127/2022-507

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 16/5, LV 127 Součástí je stavba: Veltěže, č.p. 121, rod.dům

2) Rodinný dům, k.ú. Divice, okres Louny

Pozemek: St. 75, LV 278 Součástí je stavba: Divice, č.p. 65, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2022 10:37:59. Zápis proveden dne 30.09.2022.

V-2845/2022-507

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 75, LV 278 Součástí je stavba: Divice, č.p. 65, rod.dům; 527, LV 278

3) Rodinný dům, k.ú. Panenský Týnec, okres Louny

Pozemek: St. 41, LV 916 Součástí je stavba: Panenský Týnec, č.p. 48, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2021 08:10:00. Zápis proveden dne 18.11.2021.

V-3915/2021-507

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 41, LV 916 Součástí je stavba: Panenský Týnec, č.p. 48, rod.dům; St. 189, LV 916 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Veltěže, okres Louny	
Výchozí cena (VC):	1 180 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,97
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 219 543,70 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Divice, okres Louny	
Výchozí cena (VC):	1 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,15
K _{technického stavu} :	1,15
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 273 505,12 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Panenský Týnec, okres Louny	
Výchozí cena (VC):	1 950 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,89
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,30
K _{technického stavu} :	1,20
K _{příslušenství} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 276 813,07 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 219 543,70 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	1 256 620,63 Kč
Maximální jednotková cena:	1 276 813,07 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 260 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 260 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 260 000,- 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:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost městyse na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- pouze lokální vytápění objektu
- malý přilehlý pozemek
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 19.12.2022, vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 52/22-76**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. **St. 88** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Panenský Týnec, č.p. 82, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 88), v k.ú. Panenský Týnec, obec Panenský Týnec, okres Louny.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí jako celku, nikoli pouze podílů povinných (dále jen „nemovitosti“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 260 000,- 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

1 260 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstěšedesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 23.1.2023

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004

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

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

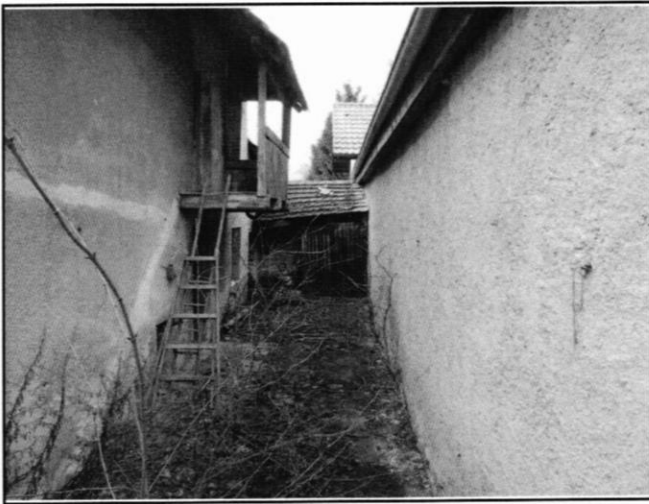
E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





63

67/1

76/2

1271/1

12

67/2

68

1024/1

72

79/2

71

74

95/1

94

1457/4

1457/5

1/1

1457/3

1/2

89

88

87

90

75/2

75/1

159

70

1084

149

1023/1

1010

147

84

86/2

83

1003

86/1

1294

151/1

1457/1

1352

1:500



1.

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 znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 23.1.2023



.....
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