

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21862

NEMOVITÁ VĚC:	Stavba č.p. 18 Petrohrad
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Louny, obec Petrohrad, k.ú. Petrohrad
Adresa:	č.p. 18, 439 85 Petrohrad
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 197 EX 3193/20 (ocenní stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

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

Stav ke dni: 20.10.2021

Datum místního šetření: 12.8.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 20.10.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 98/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 18 Petrohrad, způsob využití: bydlení, pozemku parc. č. St. 98/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. St. 98/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. St. 328 (zastavěná plocha a nádvoří), způsob využití: společný dvůr, pozemku parc. č. 1368 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1371 (ostatní plocha) vše v kat. území Petrohrad, obec Petrohrad, část obce Petrohrad, okres Louny, zapsáno na I.V 451.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) 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 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě 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 nebo 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,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, které byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávání. Porovnávání metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

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. Alan Havlice o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.7.2021 pod č.j. 197 EX 3193/20-35.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.8.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Petrohrad je vzdálena cca 18 km od města Podbořany. Části obce jsou Bílence a Černčice. Do obce se dostanete směrem z Podbořan po silnici I. třídy č. 27 a poté pokračujete na silnici III. třídy č. 2243.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Petrohrad, ObÚ“ se nachází cca 450 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Petrohrad“ se nachází cca 940 m od oceňované nemovité věci. Nemovitě věci se nacházejí v areálu bývalého pivovaru.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rckr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input 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 checked="" 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 - ostatní				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1134 Obec Petrohrad

Celkový popis

Stavba na pozemku parc. č. St. 98/5

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, patrovou stavbu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s plechovou krytinou. Na střeše je bleskosvod. Vchodové dveře jsou plechové. Fasáda budovy není zateplená. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace. Souhrnný stavebně technický stav nemovité věci je podprůměrný.

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

Stavba na pozemku parc. č. St. 98/2

Stavba je ve stavu demolice z původního stavu zůstaly pouze obvodové stěny.

Na pozemku parc. č. St. 98/2 se stavba č.p. 18. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 513 m². Na pozemku parc. č. St. 98/5 se stavba bez čp/če. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 2044 m². Na pozemku parc. č. St. 98/7 se stavba bez čp/če. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 431 m². Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 20 m². Na stavební pozemky navazuje

pozemek parc. č. 1371, který je v Katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové ploše 7394 m². Pozemek parc. č. 1368, který je v Katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové ploše 974 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinné, neudržované. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1134.

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

Příslušenství nemovité věci nezjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcné břemeno chůze a jízdy.

Ohledání bylo provedeno dne 12.8.2021, bez přítomnosti majitele. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Nemovitá kulturní památka.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
 - ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
 - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
 - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 18 Petrohrad

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 11 376,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 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 čas. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_e . Koeficient K_e je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Lipno
Popis:	Dispozice domu 4+1 (přízemí + půda po celé délce), je podsklepen. Celková užitná plocha domu vč. hospodářského a technického zázemí je ca. 250 m ² (z toho čistá podlahová plocha činí ca. 100 m ²) plus půdní prostory ca. 200 m ² po celé délce

domu, které nebyly zahrnuty do celkové výměry. K domu patří hospodářská část (kovárna, stodola, chlévky). Přístup k pozemku ze dvou stran - obě komunikace ve vlastnictví obce.

Pozemek: 4 531,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,70
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 1Q/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 400 000 Kč	1,05	1 470 000 Kč

Název: Zemědělská usedlost Slavětín

Popis: Objekt je napojen obecní vodu, obecní kanalizaci a lze využít i přípojku plynu. Rozvody po budově ale nejsou dokončeny. Vlastní funkční studna. Na pozemku se nachází několik menších staveb, původně převážně určených k chovu hospodářských zvířat či koní.

Pozemek: 1 169,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	0,80
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	2,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 15.7.2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 900 000 Kč	0,55	1 595 000 Kč

Název: Zemědělská usedlost Vinařice

Popis: Zemědělská usedlost, založenou v 19. století, v obci Vinařice, která se nachází asi 9 km jižně od Berouna v CHKO Český kras. Na pozemku o rozloze 3795 m² stojí několik stavení, některá již pravděpodobně k demolici, která sloužila pro obytné a hospodářské účely. Dvě hlavní obytné budovy mají vlastní čísla popisná. Menší, o zastavěné ploše cca 86 m², která sloužila jako výměnek s přístavkem jako sklad, a větší budova, o zastavěné ploše cca 330 m², která byla z poloviny obytná a z druhé poloviny sloužila hospodářským účelům (chlévy). Obě hlavní budovy vyžadují rekonstrukci. Do menší budovy, která je dispozičně 2+1 s kuchyní, obývacím pokojem, ložnicí a příslušenstvím, je přivedena elektřina a voda z vlastní studny.

Pozemek: 3 795,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,70
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	0,50
K6 Celkový stav	0,65
K7 Vliv pozemku	1,80
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
23.6.2021

Cena	Celkový koeficient Kc:	Upravená cena
5 000 000 Kč	0,29	1 450 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 450 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 505 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 595 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	1 505 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 505 000 Kč

2. Věcná břemena**2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro parcelu: 1370, povinnost k parcelě: 1371.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Stavba č.p. 18 Petrohrad	1 505 000,- Kč
2. Věcná břemena	
2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy	10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 505 000 Kč
Věcné břemeno	10 000 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 informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. 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. Nami 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.

Obvyklá cena

1 500 000 Kč

slovy: Jedenmilionpěsttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 98/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 18 Petrohrad, způsob využití: bydlení, pozemku parc. č. St. 98/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. St. 98/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. St. 328 (zastavěná plocha a nádvoří), způsob využití: společný dvůr, pozemku parc. č. 1368 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1371 (ostatní plocha) vše v kat. území Petrohrad, obec Petrohrad, část obce Petrohrad, okres Louny, zapsáno na I.V 451.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 1.500.000,- Kč.

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

- věcné břemeno chůzce a jízdy oceňujeme v částce 10.000,- Kč. Na nemovité věci vázne věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně ncomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 1.490.000,- Kč.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) 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

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 451	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

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 poř. č. ZP-21862 znaleckého deníku.

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrášek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástský

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 Petrášek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 20.10.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



JUDr. Exekutorský úřad Jeseník
Alan Hájek, soudní exekutor



UDr. Ing. Jaroslav Haňal, soudní exekutor
Jeseník



JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
Exekutorský úřad Jeseník









