



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

167 EX 10867/16

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1518

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10
JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor
Dědinská 893/29
161 00 Praha 6

V Praze dne 15. února 2023

Věc: Vyjádření a aktualizace ve věci 167 EX 10867/16, znalecký posudek č. ZP - 19938

Na základě Vaší žádosti Vám sdělujeme, že ve věci 167 EX 10867/16, ve které jsme zpracovávali znalecký posudek pro účely exekučního řízení na ocenění:

- stavby: č.e. 9134, zp. využití: jiná st. (na parcele č. 270/3, LV 282) v kat. území Strážky u Habrovic, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 207,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvaceti čtvrtina) na pozemku parc. č. 324/6 (ostatní plocha) v kat. území Habrovice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 320, lze obvyklou cenu k současnému období aktualizovat.

Původně určená obvyklá cena oceňovaného objektu, včetně spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech 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 oceňovaného spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech snížením ceny nemovitých věcí prostřednictvím příslušného koeficientu, tak je nutno dodat, že tento postup při určení obvyklé ceny, vychází ze subjektivního hodnocení znalce a jeho 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 propadu na trhu nemovitých věcí v ČR (viz např. analýzy Valuo.cz), přičemž tento pokles se týká zejména oceňovaných nemovitých věcí (tohoto typu nemovitých věcí - rekreačních objektů), tj. došlo k výraznému převisu nabídky nad poptávkou, což má za důsledek ztíženou prodejnost takovýchto nemovitých věcí na současném realitním trhu, což mimo jiné dosvědčuje i skutečnost, že již proběhla opakovaná dražba oceňovaného souboru nemovitých věcí, na které však nebyl o dražený spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech projeven zájem.

Jednotlivá dražební jednání probíhala následovně:

- 1. dražba konaná dne 20.10.2020, nejnižší podání ve výši 2/3 stanovené ceny, tj. 252.400,- Kč,
- 2. dražba konaná dne 11.03.2021, nejnižší podání ve výši 50% stanovené ceny, tj. 189.300,- Kč,
- 3. dražba konaná dne 21.09.2021, nejnižší podání ve výši 40% stanovené ceny, tj. 151.440,- Kč,
- 4. dražba konaná dne 15.03.2022, nejnižší podání ve výši 30% stanovené ceny, tj. 113.580,- Kč.

Tento výrazný nestandardní propad tuzemského realitního trhu neočekávaně překonal naše prognózy, v důsledku čehož je nutné tento negativní vývoj prodejnosti nemovitých věcí promítnout do aktuální obvyklé ceny oceňovaného spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze uvažovat obvyklou cenu původně oceňovaného souboru nemovitých věcí následovně:

I. Nemovitost, které se výkon týká:

A) - stavby: č.e. 9134, zp. využití: jiná st. (na parcele č. 270/3, LV 282) v kat. území Strážky u Habrovic, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 207,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvaceti čtvrtina) na pozemku parc. č. 324/6 (ostatní plocha) v kat. území Habrovice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 320.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A, B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **90.000,- Kč**,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **600,- Kč**.

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

A, B) - nezjištěny.

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