197 EX 223/15

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1622

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK
Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor
Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

V Praze dne 18. října 2023

Věc: Vyjádření a aktualizace ve věci 197 EX 223/15, znalecký posudek č. ZP-11789

Na základě Vaší žádosti Vám sdělujeme, že ve věci 197 EX 223/15, ve které jsme zpracovávali znalecký posudek pro účely exekučního řízení na ocenění:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/4 (tři čtvrtiny) na pozemcích parc. č. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Přerov XIII-Penčice, č.p. 131, rod. dům a parc. č. 9 (zahrada) v kat. území Penčice, obec Přerov, okres Přerov, zapsáno na LV 296, lze obvyklou cenu k současnému období aktualizovat.

Původně určená obvyklá cena oceňovaného objektu 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. 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 na základě realizovaných cen v místě a čase.

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, 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 majetek projeven zájem ani v posledním 5. kole dražby za částku 22.500,- 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 oceňovaných nemovitých věcích.

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

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/4 (tři čtvrtiny) na pozemcích parc. č. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Přerov XIII-Penčice, č.p. 131, rod. dům a parc. č. 9 (zahrada) v kat. území Penčice, obec Přerov, okres Přerov, zapsáno na LV 296 v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,- Kč.**

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

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor