

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: 24170/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávající z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3749/7** - ostatní plocha, LV č. 153, v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

II) objektu **nevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 3749/3, včetně pozemku **p.č. 3749/3** - orná půda, LV č. 71, v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 22428/15-124

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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3.6.2022 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 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 8.8.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 24.5.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 22428/15-124**, byla přiřazena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávající z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3749/7** - ostatní plocha, LV č. 153, v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

II) **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 3749/3, včetně pozemku **p.č. 3749/3** - orná půda, LV č. 71, v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 22428/15-124**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 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 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 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.*“

§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 jednájí 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 3.6.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Patrika Lexy.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 153, pro k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 24.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 71, pro k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 24.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, vyhotovená objednavatelem dne 24.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Sdělení Městského úřadu Roudnice nad Labem ze dne 27.6.2022.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, 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: Litoměřice
Obec: Roudnice nad Labem
Katastrální území: Roudnice nad Labem (741647)

List vlastnictví číslo: 153

Vlastník:

Lexa Patrik Podíl: 1/6
Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem

List vlastnictví číslo: 71

Vlastník:

Lexa Patrik
Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3749/7** - ostatní plocha, LV č. 153, v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

II) pozemku **p.č. 3749/3** - orná půda, LV č. 71, v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že se na pozemku p.č. 3749/3 nachází objekt, který z pohledu ocenění splňuje charakter objektu určeného pro rodinnou rekreaci a není předmětem evidence katastru nemovitostí.

Dle Sdělení Městského úřadu Roudnice nad Labem (č.j. MURCE/26802/2022) ze dne 27.6.2022, nebyly v archivu stavebního úřadu nalezeny žádné doklady týkající se povolení, kolaudace či jiné doklady k předmětné stavbě. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres katastrální mapy neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření. Ocenění je provede dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Roudnice nad Labem, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 4284/4 - ostatní plocha, p.č. 4285 - ostatní plocha a p.č. 3857/3 - orná půda, které jsou ve vlastnictví: Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem a na pozemcích

p.č. 3863 - orná půda a p.č. 3869/1 - orná půda, které jsou ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem a přes nezpevněný pozemek p.č. 3749/7 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinného a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dle sdělení povinného a dle informací ČSÚ se ve městě Roudnice nad Labem nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 1+1 bez sociálního zařízení.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Podezdívka:	-	
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	betonové a dřevotříska	<i>s rovným podhledem</i>
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	vápenné hladké omítky
	FASÁDNÍ	stříkané
Schodiště:	betonové	bez zábradlí
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná jednoduchá	
Podlahy:	betonové, textilní krytiny	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	-	
Rozvod vody:	-	
Zdroj teplé vody:	-	
Rozvod propan-butanu	NE	
Kanalizace:	-	
Záchod:	-	
Okenice:	NE	
Vnitřní vybavení:	-	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1968. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část oceňovaného objektu navazuje přízemní vedlejší stavba smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- zpevněné plochy

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 difference 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 **nížší** 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, přihraničí, 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. podřadné, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Pozemek: **3829/7, LV 8706** Součástí je stavba: **Roudnice nad Labem, č.e. 487, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2022 09:06:27. Zápis proveden dne 28.06.2022.

V-5958/2022-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **3829/2, LV 8706; 3829/7, LV 8706** Součástí je stavba: **Roudnice nad Labem, č.e. 487, rod.rekr**

2) Objekt, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Pozemek: **3641/11, LV 5152** Součástí je stavba: **Roudnice nad Labem, č.e. 381, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **350.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva (dohoda) darovací, kupní, o zániku věcného břemene č. NZ 10/2022 ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 08:38:36. Zápis proveden dne 25.02.2022.

V-1236/2022-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **3641/11, LV 5152** Součástí je stavba: **Roudnice nad Labem, č.e. 381, jiná st.; 3641/22, LV 8243; 3641/23, LV 5152**

3) Objekt, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Pozemek: **3691/3, LV 233**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **375.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. NZ 257/2020 ze dne 14.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 11:39:50. Zápis proveden dne 09.03.2021.

V-1465/2021-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **3691/3, LV 233; 3691/4, LV 233**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
K _{vliv právního stavu} :	1,10
K _{přístupu (povrchu)} :	0,90
Jednotková cena (JC):	550 964,19 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	350 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{vliv právního stavu} :	1,10
K _{přístupu (povrchu)} :	0,90
Jednotková cena (JC):	353 535,35 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	375 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,82
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
K _{vliv právního stavu} :	1,00
K _{přístupu (povrchu)} :	1,00
Jednotková cena (JC):	415 742,79 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	353 535,35 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	440 080,78 Kč
Maximální jednotková cena:	550 964,19 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	440 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	440 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 440 000,- 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
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- náskres v KM neodpovídá skutečnosti
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 24.5.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 22428/15-124**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku p.č. 3749/7 - ostatní plocha, LV č. 153, v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

II) objektu neevidovaného v KN, na pozemku p.č. 3749/3, včetně pozemku p.č. 3749/3 - orná půda, LV č. 71, v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 71 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem na LV č. 153 činí:

440 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	440 000,- 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**

440 000,– Kč

Cena slovy: čtyřistačtyřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 8.8.2022

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

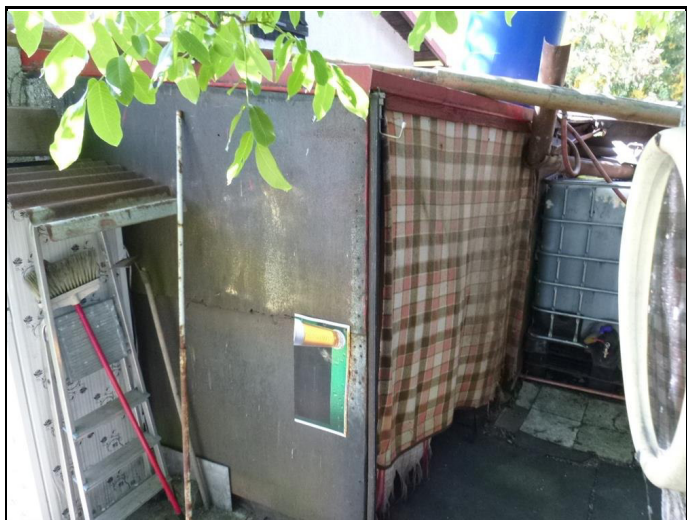
Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Sdělení Městského úřadu Roudnice nad Labem

Fotodokumentace



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

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 8.8.2022

.....
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