

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

35190 / 2024

ZNALEC:

Ing. Zdeněk MILLER

Mlýnská 1279/46, 466 02 Jablonec nad Nisou

IČ: 602 54 360

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:

EKONOMIKA/CENY A ODHADY/NEMOVITOSTI

ZADAVATEL:

Ing. Jana Horáková, IČ 64058522 se sídlem Měsíčná 256/2, 460 02
Liberec jako insolvenční správce dlužníka Jaroslava Voldřicha, bytem
2. polské armády 741/4, Děčín I

ČÍSLO JEDNACÍ:

zadavatel není orgánem veřejné moci

PŘEDMĚT:

stanovit obvyklou cenu stpč. 1258 se součástmi a příslušenstvím za-
psané na LV 2502 pro k.ú. Podmokly, obec i okres Děčín

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

... / 2

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

28.5.2024

POČET STRAN:

17 (10 stran posudku a 7 stran příloh)

SEZNAM KAPITOL:

tento znalecký posudek není členěn do kapitol

SEZNAM PŘÍLOH:

- výpis z LV 2502
- kopie výřezu katastrální mapy
- fotografie z místního šetření
- výřez územního plánu
- mapa oblasti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Zadavatel znaleckého posudku nepoložil odbornou otázku, popř. je shodná s účelem posudku

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Stanovit obvyklou cenu výše uvedené nemovitosti k datu místního šetření (rozhodný den ocenění) za účelem insolvenčního řízení pod čj. KSUL 71 INS 19317/2023

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil žádné další skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů

2. VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT:

Jako základní zdroj dat pro stanovení obvyklé ceny byly použity cenové údaje, tj. skutečně realizované ceny. Tento základní zdroj je potom doplněn o pravidelné sledování inzerce, zejména na realitních serverech.

Jako základní zdroj dat pro stanovení zjištěné ceny by byl použit platný cenový předpis (vyhláška), objednavatel zjištěnou cenu nepožaduje.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

- a) ohledání, prohlídka, popř. zaměření oceňované nemovitosti dne 26.4.2024
- b) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění novel (č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.), dále jen zákon
- c) vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění novel (č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.), kterou se provádějí některá ustanovení zákona, dále jen vyhláška
- d) odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
- e) kniha "Oceňování nemovitostí IV." - metodická příručka k zákonu a vyhlášce - autorský kolektiv (ing. Hallerová, ing. Stibůrek, ing. Vrabec a P. Weidenhoffer)
- f) skript "Úřední oceňování majetku" - CERM Brno (Doc. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Krejčíř a Ing. Hallerová)
- g) časopis "Soudní inženýrství" - vydává VÚT Brno, Ústav soudního inženýrství
- h) aktuální znění publikace Malý lexikon obcí ČR
- i) publikace "Znalec" vydávaná Komorou soudních znalců
- j) zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění - o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, včetně prováděcích vyhlášek
- k) mapa města, popř. oblasti
- l) údaje získané v síti internet, popř. na katastrálním pracovišti či stavebním úřadě

3. NÁLEZ:

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT:

Jednotlivá data pro výpočet byla shromážděna, následně vytríděna a ověřena z hlediska jejich použitelnosti – ve smyslu dále uvedeného postupu. Následně uvedená data, sloužící pro vlastní výpočet jsou již takto očištěna.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT:

Každá jednotlivá oceňovaná nemovitost byla posouzena a zařazena dle své polohy, platného územního plánu, existujících sítí, apod. Ocenění předmětné nemovité věci v části 4.1.1 je provedeno porovnávací metodou na bázi cen realizovaných v nedávné době v lokalitě oceňované nemovitosti. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečného počtu vzorků pro porovnání. Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitosti pomocí souboru cen obdobných (porovnatelných) nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní případy spekulativních cen, nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru porovnatelných nemovitostí (sledováním trhu v místě a čase). Pro úpravu použitých vzorků jsou použity cenotvorné faktory s popisem. Ocenění nemovité věci v části 4.1.2 by bylo provedeno podle platného cenového předpisu – vyhlášky, objednavatel zjištěnou cenu nepožaduje.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT:

Definice základních pojmů z oblasti oceňování.

Cena

Pojem cena je zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Cena zjištěná (též “administrativní cena”)

Jedná se o ocenění podle platného cenového předpisu – viz 2.2 c), když tato vyhláška stanoví v § 1 c) povinnost (kromě ocenění pro účely zajištění pro banky) spolu se stanovením ceny obvyklé či tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou a případné rozdíly náležitě odůvodnit. Toto zdůvodnění je uvedeno zde a je způsobeno zcela rozdílným postupem výpočtu:

- v případě obvyklé ceny stanovené porovnávacím způsobem je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě staveb započítatelná plocha v m², která se násobí jednotkovou cenou potřebného množství vzorků, jejichž cena je korigována, v případě pozemků cena za 1 m², opět s korekcí

- v případě obvyklé ceny stanovené výnosovým způsobem je základním „stavebním“ prvkem opět započítatelná plocha v m²,

- v případě ceny zjištěné podle cenového předpisu je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě stavby tabulková cena za 1 m³ obestavěného prostoru, v případě pozemku opět tabulková cena 1 m² – tyto tabulkové ceny jsou danými koeficienty upravovány. Tabulkové ceny i koeficienty jsou dány vyhláškou, bez zdůvodnění či možnosti přezkoumání.

Závěrem lze konstatovat, že cenový rozdíl v ceně obvyklé a v ceně zjištěné je dán tím, že každá z cen vyjadřuje jiný účel a každá se počítá jiným způsobem.

Cena reprodukční (též “reprodukční pořizovací cena”)

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota

Věcnou hodnotou věci rozumíme reprodukční cenu věci (viz výše) sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též cena časová popř. substanční hodnota, popř. nákladová. Tato metoda je pro účely stanovení obvyklé ceny spíše informativní, protože zúčastněné strany zajímá spíše užitek z nemovitosti plynoucí. Využití této hodnoty se jeví spíše pro účely pojištění.

Výnosová hodnota

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví plynoucího ve formě dosaženého (resp. při dobrém hospodaření dosažitelného) ročního nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem), sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu, daň z nemovitosti, pojištění, apod. Předpokládá se, že nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku na němž stavba stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos, který pro zjištění výnosové hodnoty kapitalizujeme. V podstatě se rovná výši jistiny, kterou by bylo nutno při dané úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda (též srovnávací, komparační) je vhodnou metodou v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Metoda vychází z porovnání realizované ceny podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí je zpravidla provedeno (korigováno) pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti.

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se podle zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Je třeba přitom zvažovat všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1a vyhlášky.

Tržní hodnota

Tržní hodnota se stanoví v případě zdůvodněné nemožnosti stanovení obvyklé ceny, přičemž jde podle zákona o odhadovanou částku, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1b vyhlášky.

Započitatelná plocha, užitná plocha

Započitatelná plocha je použita pouze ve vyhlášce č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění, užitná plocha pouze ve vyhlášce č. 208/2004 Sb. o minimálních standardech pro ochranu hospodářských zvířat, mnou použitá užitná plocha je specifikována ve Standardech oceňování nemovitých věcí Českou bankovní asociací, vč. užívání příslušných koeficientů.

O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI:

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny stpč. 3486, která je v katastru nemovitostí vedena jako zastavěná plocha a nádvoří, ve skutečnosti jde o plochu téměř celou zastavěnou domem čp. 834 a její přístavbou z východní strany, na severní straně jde o cca polovinu příjezdové komunikace, na západní straně stavební parcela sousedí s ulicí Dělnickou, resp. chodníkem, na jižní a východní straně je mezi stavbou, resp. přístavbou úzký pruh pozemku, bez využití, přímo na hranici je oplocení. Úm čp. 834 je zděný, patrový, podsklepený, s plochou střechou („štítý“ do ulice Dělnické jsou pouze ozdobné stěny). V suterénu domu jsou skladové a výrobní prostory, kotelná pro dům (tři plynové kotle), šatny a sociální zázemí zaměstnanců, dílna. Výškově je suterén z části pod úrovní terénu (resp. ulice Dělnické), komunikačně je propojen s přístavěnou halou, která má v jižní části opět výrobní prostory, zbývající část je skladem, popř. je využívána i jako garáž, ze severní strany je opatřena vraty. V přízemí a patře domu jsou byty, když jejich rekonstrukce probíhala mezi lety 2006 až 2020, všechny byty mají plastová okna, ústřední topení, v každém bytě je koupelna s WC, velikostně jsou od 1+kk do 3+1. Středem přízemí i patra (v severojižním směru) vede chodba, ústící do dvou schodišť, která navazují na vstupy do domu – jeden je dole na západní straně (z ulice), druhý je ze severní strany. Z chodeb v přízemí a patře jsou vstupy do jednotlivých bytů. Dům je napojen na všechny veřejné sítě, vč. plynu, v rámci místního šetření bylo prohlédnuto (a zaměřeno) 8 bytových jednotek, většina suterénu a přístavěná hala, zbývající podklady byly sděleny vlastníkem. Děčín je statutární město v okrese Děčín v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Zaujímá rozlohu 117,7 km² a žije zde přibližně 47 tisíc obyvatel. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů. Rozkládá se na rozhraní Labských pískovců a Českého středohoří. Řeka Labe, která Děčín rozděluje na dvě poloviny, dodává statutárnímu městu i okolí jedinečný ráz a silně ovlivňuje život jeho obyvatel. Díky své poloze se Děčín řadí mezi nejzelenější města v Česku. Na jeho okraji začíná Labský kaňon, nejmohutnější pískovcový kaňon Evropy. Oceňovaná nemovitost se nachází na jižním okraji zastavěné části města, zastávka autobusu MHD je před domem, centrum města je cca 1,3 km severním směrem (vzdušnou čarou), cca stejně daleko je vlakové i autobusové nádraží.

4. POSUDEK:

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT:

Tržní ocenění majetku

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
přízemí a patro				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt č. 14	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²	
byt č. 13	40,16 m ²	1,00	40,16 m ²	
byt č. 12	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²	
byt č. 11	49,00 m ²	1,00	49,00 m ²	
byt č. 10	46,21 m ²	1,00	46,21 m ²	
byt č. 9	32,77 m ²	1,00	32,77 m ²	
byt č. 8	22,00 m ²	1,00	22,00 m ²	
byt č. 7	39,88 m ²	1,00	39,88 m ²	
byt č. 6	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²	
byt č. 5	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²	
byt č. 4	39,02 m ²	1,00	39,02 m ²	
byt č. 3	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²	
byt č. 2	54,47 m ²	1,00	54,47 m ²	
byt č. 1	63,06 m ²	1,00	63,06 m ²	
2x schodiště a 2x chodba	144,45 m ²	1,00	144,45 m ²	
				761,02 m²
suterén				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
celý suterén	364,00 m ²	0,50	182,00 m ²	
				182,00 m²
hala				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
hala, vč. vestavby	377,14 m ²	1,00	377,14 m ²	
				377,14 m²
				1 320,16 m²

4.1.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1320,16 m ²
Plocha pozemku:	1258,00 m ²

Porovnávací metoda

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytový dům na adrese Tolstého 1485/14, Předměstí, Litoměřice
Lokalita:	k.ú, obec i okres Litoměřice
Popis:	V-5589/2023-506 Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Plzeň-město 134 ED-00004/2021 -177 ze dne 09.05.2023. Právní moc ke dni 27.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 17:02:48. Zápis proveden dne 21.06.2023.
Pozemek:	547,00 m ²
Užitná plocha:	560,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 659 900	560,00	17 250	0,95	16 388

Název: Bytový dům na adrese Červený vrch 414/42, Ústí nad Labem**Lokalita:** k.ú., obec i okres Ústí nad Labem**Popis:** V-3129/2023-510

Smlouva kupní ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 08:25:07. Zápis proveden dne 04.07.2023.

Pozemek: 712,00 m²**Užitná plocha:** 400,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 160 000	400,00	20 400	0,76	15 504

Název: Bytový dům na adrese Ruská 252/12, Dubí - Pozorka**Lokalita:** k.ú. Dubí-Pozorka, obec Dubí, okres Teplice**Popis:** V-5386/2023-509

Smlouva kupní ze dne 12.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2023 13:19:49. Zápis proveden dne 14.11.2023.

Pozemek: 986,00 m²**Užitná plocha:** 580,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 700 000	580,00	20 172	0,76	15 331

Název:	Bytový dům na adrese Nálepkova čp. 298, Děčín IX-Bynov				
Lokalita:	k.ú. Bynov, obec a okres Děčín				
Popis:	410/2023-502 Smlouva kupní ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 15:09:30. Zápis proveden dne 21.02.2023.				
Pozemek:	509,00 m ²				
Užitná plocha:	1 100,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00				
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00				
K3 Poloha - obdobná	1,00				
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00				
K5 Celkový stav - obdobný	1,00				
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence	0,80				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
21 000 000	1 100,00	19 091	0,80	15 273	



Název:	Bytový dům na adrese Řetězová 247/1, Děčín I				
Lokalita:	k.ú., obec i okres Děčín				
Popis:	V-1281/2024-502 Smlouva kupní ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2024 08:03:34. Zápis proveden dne 12.04.2024.				
Pozemek:	438,00 m ²				
Užitná plocha:	1 200,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00				
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00				
K3 Poloha - lepší	0,95				
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00				
K5 Celkový stav - horší	1,10				
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence	0,80				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
23 650 000	1 200,00	19 708	0,84	16 555	



Minimální jednotková porovnávací cena	15 273 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 810 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 555 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 810 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 320,16 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	20 871 729,60
zaokrouhleně	20 900 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	20 900 000 Kč

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT:

4.2.1 REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Obvyklá cena
20 900 000 Kč

slovy: Dvacetmilionůdevěttisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ:

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY:

Výsledkem analýzy je výše uvedená cena obvyklá.

5.2 KONTROLA POSTUPU:

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové ceny. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Použité koeficienty, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují obvyklý limit zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

Znalecký posudek byl zpracován ve smyslu jednotlivých ustanovení vyhlášky č. 503/2020 Sb., která je prováděcím předpisem zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

6. ZÁVĚR:

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY:

Odborná otázka nebyla zadána, nicméně lze vycházet z účelu znaleckého posudku, kterým je zjištění obvyklé ceny stpč. 1258 se součástmi a příslušenstvím zapsané na LV 2502 pro k.ú. Podmokly, obec i okres Děčín.

6.2 ODPOVĚĎ:

Obvyklá cena
20 900 000 Kč

slovy: Dvacetmilionůdevětsettisíc Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST:

Zpracované ocenění zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o nepravdivých, zkreslených či zavádějících informacích. Výsledná stanovená obvyklá cena je pouze základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím a tato cena se může od stanovené obvyklé ceny lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše obvyklé ceny představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího.

Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách.

V rámci zpracování posudku byla zjištěna věcná břemena: právo průchodu a průjezdu pro ppč. 3487/1 v rozsahu dle GP 3095-16/2009, služebnost stezky a cesty pro ppč. 3487/3, 3488/1, 3488/2 a 3488/3 dle stejného GP, dále upozorňuji na zápisy: nařízení předběžného opatření, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, zahájení exekuce (viz příloha).

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

V rámci zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE:

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 01.11.1989, č.j. 4117/89, v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku elektronicky vedeném MSpČR pod pořadovým číslem **35190/2024**. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené faktury č. **5540**.

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 16:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

18:17:57. Zápis proveden dne 01.08.2023.

Z-2304/2023-502

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Praha 1 - JUDr.Ivo Luhan č.j. 099 EX-5017/2023 7 ze dne 24.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2023 15:30:47. Zápis proveden dne 30.11.2023.

Z-3544/2023-502

pověřený soudní exekutor : JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 099 EX-4808/2023 -12 ze dne 19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2023 06:16:34. Zápis proveden dne 20.12.2023; uloženo na prac. Děčín

Z-3715/2023-502

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3486

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 1 -
JUDr. Ivo Luhan č.j. 099 EX-4808/2023 -15 ze dne 19.12.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 20.12.2023 06:16:34. Zápis proveden dne 20.12.2023; uloženo
na prac. Děčín

Z-3715/2023-502

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

o Kupní smlouva V11 1143/1999 ze dne 22.6.1999, právní účinky vkladu ke dni 29.6.1999.

POLVZ:356/1999

Z-7000356/1999-502

RČ/IČO: 670919/1676

o Kolaudační rozhodnutí Magistrátu města Děčína-Stř. č.j. OSU-15760/2007 /Hm na stavební úpravy ze dne 29.06.2007. Právní moc ke dni 04.07.2007.

Z-7395/2007-502

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 16:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

RČ/IČO: 670919/1676

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.04.2024 16:57:41

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
strana 3

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 3486 v k.ú. č. 625141



pohled na dům od jihozápadu



pohled od severovýchodu



vstupní dveře



detail z ulice



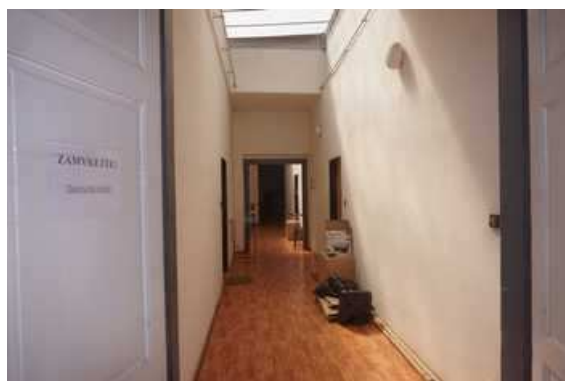
interier přístavěné haly



prostory suterénu



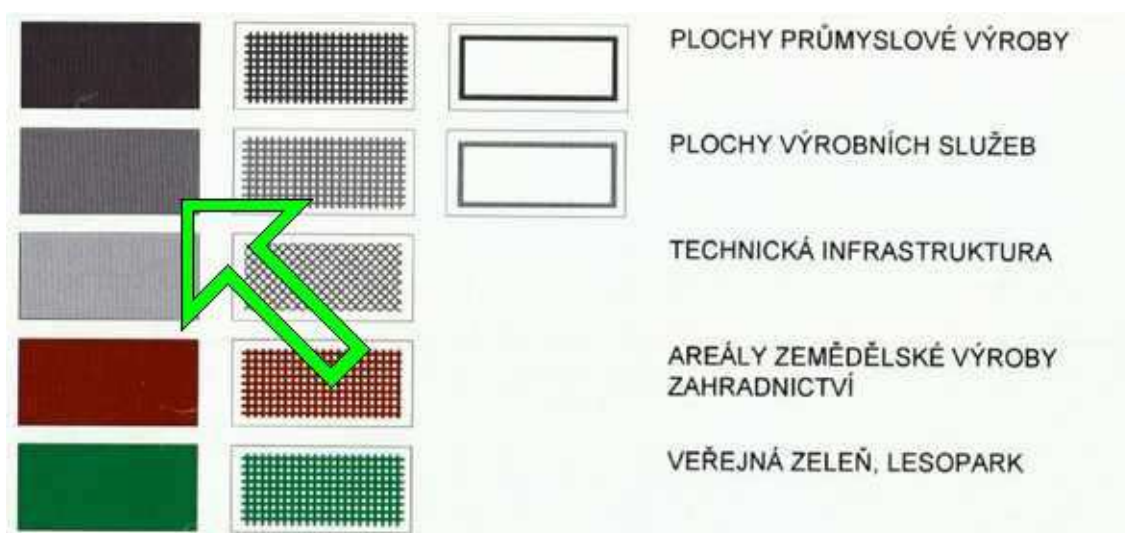
středová chodba v přízemí



středová chodba v patře

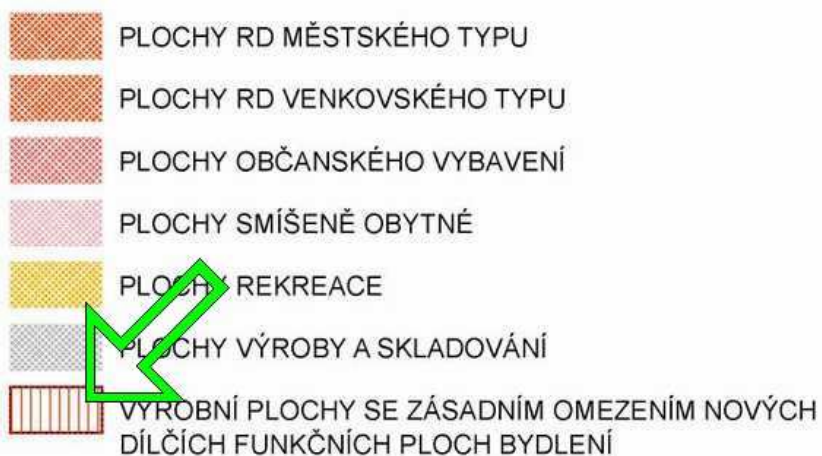


výřez územního plánu



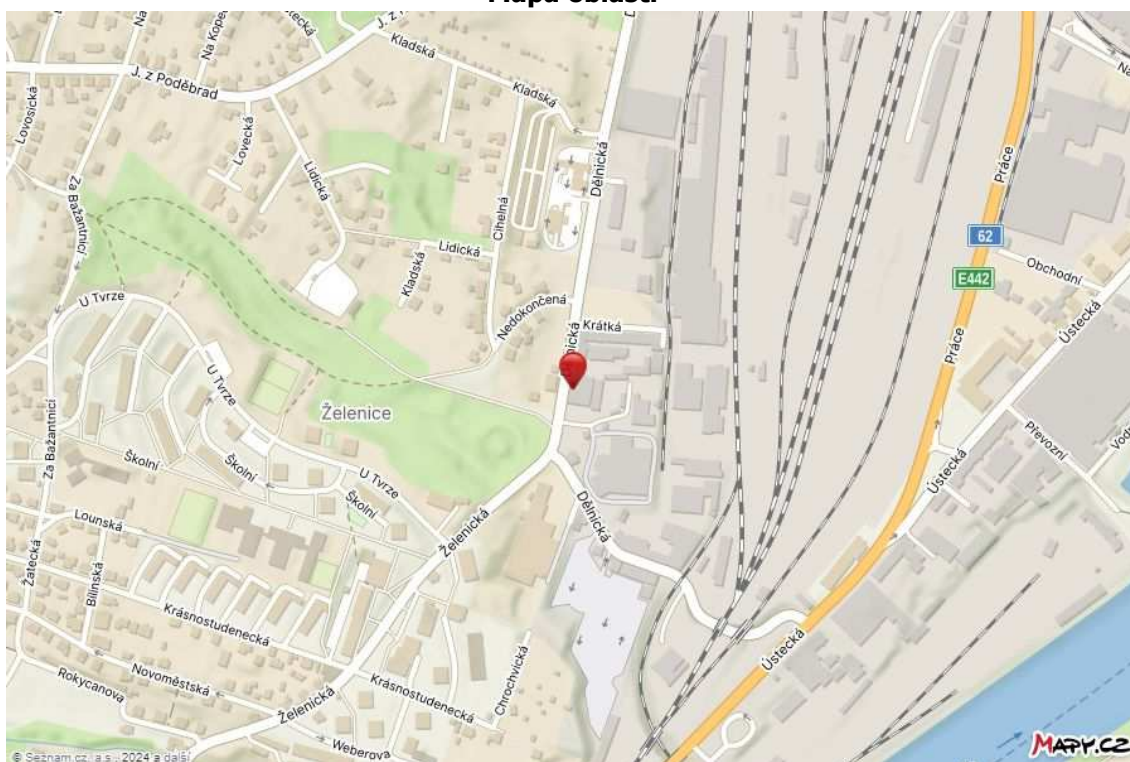
legenda výřezu územního plánu

FUNKČNÍ PLOCHY - NÁVRH



legenda výřezu územního plánu

Mapa oblasti



Objekt čp. 834 v k.ú. č. 625141



Objekt čp. 834 v k.ú. č. 625141