

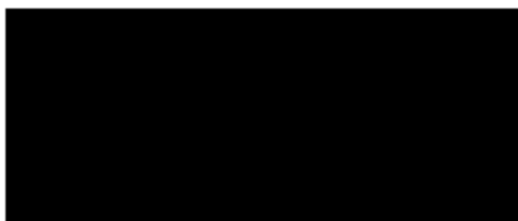
ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 088569/2023

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé id. 1/12 pozemku parc.č. 819/1 v k.ú. Radvanec, obci Radvanec, části obce Maxov, okr. Česká Lípa

Znalec:



Zadavatel:

Exekutorský úřad Beroun
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Počet stran: 15 a 18 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 17.1.2024

Vyhotoveno: V Praze 30.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je označit a ocenit cenou obvyklou nemovité věci a jejich příslušenství, a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojen id. 1/12 pozemku parc.č. 819/1 o výměře 6.487 m² v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, vše v obci a k.ú. Radvanec, okr. Česká Lípa.

Doplňujícím znaleckým úkolem je řádně a pečlivě označit a ocenit nemovitostí věci a jejich příslušenství, řádně a pečlivě označit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to ke dni vyhotovení posudku. Pokud znalec taková práva nebo závady nezjistí, tuto skutečnost výslovně v posudku uvede.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé jako podklad v exekučním řízení vedené Exekutorským úřadem v Berouně ve věci sp.zn. 015 EX 6626/14-108, 015 EX 524/17 [REDACTED]

1.3. Místní šetření

Prohlídka znalcem byla provedena dne 17.1.2024. Povinná se místního šetření nezúčastnila, a to přesto, že jí byla exekutorským úřadem zaslána výzva o konání místního šetření.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru dat vycházel z podkladů, jejichž výčet je uveden dále.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení o ustanovení znalce vydané Exekutorským úřadem v Berouně ze dne 9.12.2023, č.j. 015 EX 6626/14-108, 015 EX 524/17
- vyrozumění o termínu ohledání nemovité věci vydané Exekutorským úřadem v Berouně, ze dne 9.12.2023, č.j. 015 EX 6626/14-109, 015 EX 524/17
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- výpis z katastru nemovitosti, list vlastnictví č. 803 pro k.ú. Radvanec, ze dne 14.1.2024
- kupní smlouvy (neověřené fotokopie s uvedením předmětu a ceny) o prodeji chat a pozemků v dané lokalitě
- cenové údaje o prodeji stavebních pozemků v dané oblasti získané z archivu katastrálního úřadu
- aktuální realitní nabídky na prodej předmětného pozemku (id. 1/12) - zdroj informace www.sreality.cz
- územní plán obce dané lokality
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd. Takové kupní smlouvy je nutno z porovnání vyloučit.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí

i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. V daném případě je aplikována přiměřeně. Nemělo proto význam se podrobně zabývat touto metodou. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Ne vždy je v kupní smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, např. z důvodu daňové optimalizace. Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou v některých případech v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 343/2023 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že *„Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná”*

Druhá porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) o prodeji nemovitostí v dané lokalitě a aktuální realitní nabídky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

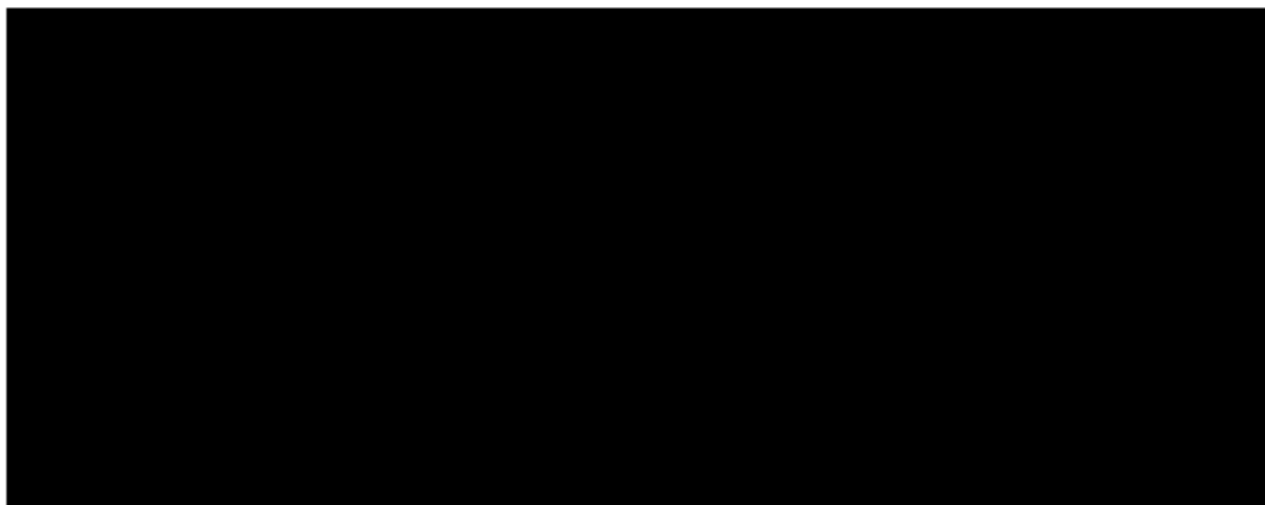
Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byly vyhledány v archivu katastrálního úřadu informace o prodejích porovnávaných nemovitostí v dané lokalitě a variantně pak informace o aktuálních realitních nabídkách (www.sreality.cz).

Výběr dat je obecně prováděný na základě nejčastěji těchto kritérií: časové hledisko, lokalita, velikost objektu, provedení a vybavení, celkový stavebně-technický stav, vliv pozemku a další vlivy.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 819/1 (id. 1/12)
Adresa předmětu ocenění:	Radvanec - Maxov 471 52 okr. Česká Lípa
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Radvanec
Katastrální území:	Radvanec
Počet obyvatel:	264

Vlastnické a evidenční údaje



- viz. také výpis z katastru nemovitosti, který je v příloze tohoto posudku

Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

Celkový popis nemovité věci

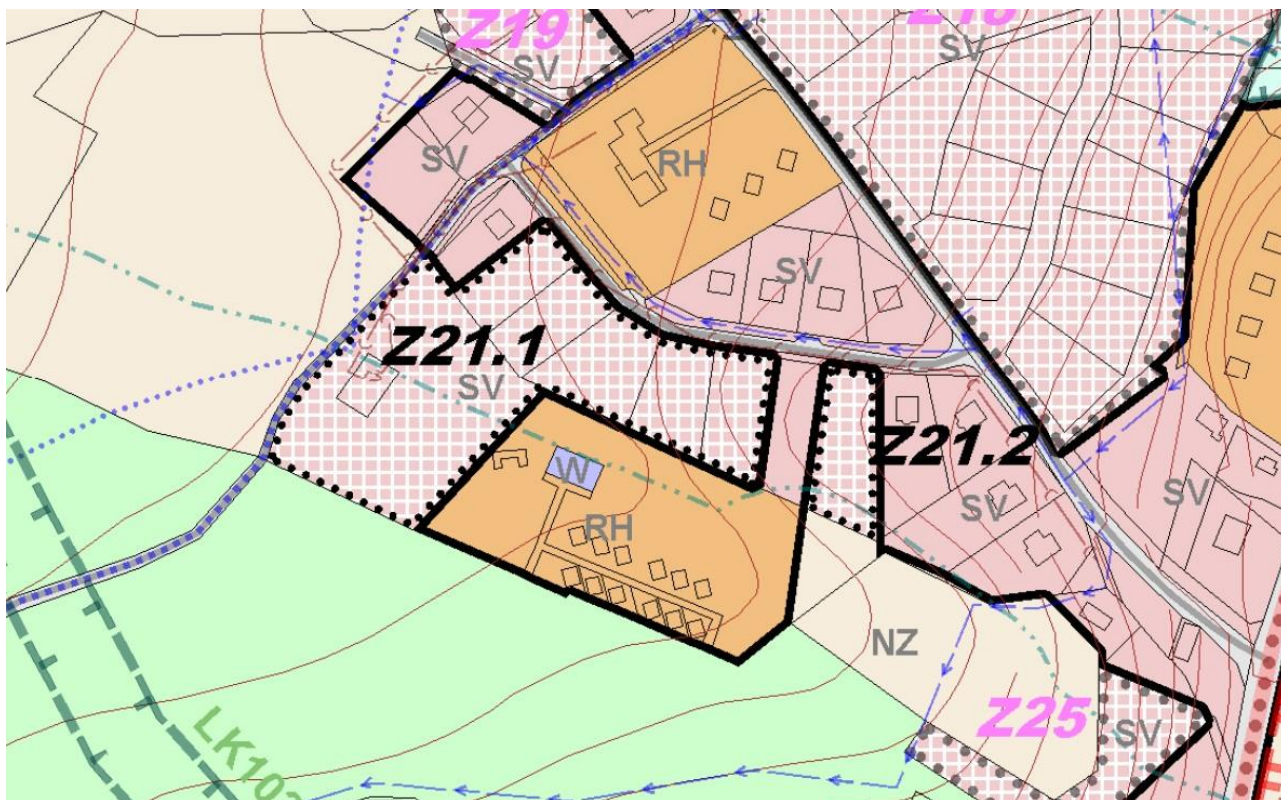
Oceňovaný pozemek parc.č. 819/1 v k.ú. Radvanec je situován v obci Radvanec, části obce v osadě Maxov. Pozemek se nachází při okraji lesa, přístupová cesta nezpevněná. Na části pozemku postaveny i rekreační chatky.

Pozemek je rovinný, neoplocený. Dle územního plánu je tento pozemek veden jako „RH”

(plochy rekreace - plochy pro hromadnou rekreaci). V severní části pozemku vysázeny břízy, při jižním okraji lesní porost.

Přístupová cesta není vyznačena v katastru nemovitosti, je vedena po pozemku parc.č. 801/1 v majetku České republiky (Lesy ČR s.p.). V majetku této státní společnosti je i pak navazující cesta vedoucí do zastavěné části obce (parc.č. 1094/1)

Dle územního plánu obce je předmětný pozemek vedený jako RH - plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci



V minulosti (před rokem 1989) byl uvedený pozemek (a soubor navazujících rekreačních chat) rekreační areál jednoho podniku z Děčína.

4. POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah

1. Pozemek

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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 č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 963,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Obec má 264 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Ostatní obec s malým počtem obyvatel	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Na okraji malé obce	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - malá obec	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Dobré spojení (zejména ze Sloupu) do okresního města	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - žádná občanská vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
264,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Předmětem prodeje výrazně menší spoluvlastnický podíl	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

- | | | |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanci zařízení a základní škola) - bez dalších vlivů | II | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,780}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,780}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,594}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,463}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,463}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,780}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,594}$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2	264,-	0,50	0,594	1,000		78,41
-------------	-------	------	-------	-------	--	-------

Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - jiná plocha	819/1	6 487	78,41		508 645,67
Jiný pozemek - celkem			6 487			508 645,67
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						= 508 645,67 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						* 1 / 12

Pozemek - zjištěná cena celkem = 42 387,14 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 42 387,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 42 387,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 42 390,- Kč

b) Porovnávací metoda:

Oceňovaný pozemek parc.č. 819/1 v k.ú. Radvanec, resp. jeho spoluvlastnický podíl, se v minulosti prodal několikrát. Bylo buď s ostatními navazujícími pozemky (a chatkami) v této lokalitě nebo i samostatně.

Jednalo se o tyto případy:

1) V 5768/2015-501

Předmětem prodeje byly kromě podílu id. 1/12 na pozemku parc.č. 819/1 i pozemek parc.č.st. 261 (+ chatka na něm stojící) a id. 1/12 parc.č.st. 267, parc.č. 819/3, 819/4.

Kupní cena 379.000 Kč

2) V 5221/2016-501

Předmětem prodeje byly kromě podílu id. 1/12 k pozemku parc.č. 819/1 i pozemek parc.č.st. 263 (+ chatka), parc.č. 819/9 a id. 1/12 pozemku parc.č.st. 267 (podíl na chatce na tomto pozemku), parc.č. 819/3, 819/4.)

Kupní cena: 435.000 Kč

3) V 6372/2016-501

Předmětem prodeje byl pozemek parc.č. 819/1 ve výši id. 1/12. Kupní cena 10.000 Kč

4) V 2789/2021-501

Předmětem prodeje byl podíl id. 1/12 k pozemku parc.č. 819/1. Kupní cena: 30.000 Kč

5) V 7427/2021-501

Předmětem prodeje byl kromě podílu id. 1/12 na pozemku parc.č. 819/1 i pozemek parc.č.st. 261 (+ chata na tomto pozemku stojící), parc.č. 819/11 a dále id. 1/12 pozemku parc.č.st. 267 (+ podíl na chatce na tomto pozemku stojící), parc.č. 819/3, 819/4.

Kupní cena: 1.990.000 Kč

V příloze tohoto posudku jsou také cenové údaje o prodeji stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů v této lokalitě (cca 100 - 200 m vzdušnou čarou od oceňovaného pozemku).

Pozemek parc.č. 943/22 se prodal za cenu 1.550 Kč/m², pozemek parc.č. 943/19 také za 1.550 Kč/m², pozemek parc.č. 943/28 za cenu 1.550 Kč/m², pozemek parc.č. 943/20 za cenu 1.550 Kč/m², pozemek parc.č. 943/13 za cenu 1.148 Kč/m², pozemek parc.č. 943/18 za 1.550 Kč/m², pozemek parc.č. 943/23 za cenu 1.1550 Kč/m². Všechny výše uvedené prodeje se uskutečnily v období 5/2023 - 6/2023.

Aktuálně jsou pozemky dle inzerujícího billboardu k prodeji za cenu 1.850 Kč/m².



Stavební pozemky s cenou přes 1.500 Kč/m² nejsou samozřejmě srovnatelnými pozemky s pozemkem oceňovaným, jedná se o pozemky neporovnatelné, v daném případě byly uvedeny nad rámec.

Aktuálně je také v současné době v realitní inzerci nabídka na prodej oceňovaného pozemku (jeho id. 1/12), za to za cenu 114.915 Kč (viz. příloha tohoto posudku). Jedná se o identický pozemek, který je předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku.

Cena za 1 m² pozemku pak vychází ve výši cca **212 Kč/m²**

Při přepočtu na celek za 1 m² by cena tohoto pozemku vycházela ve výši 12 * 212 Kč/m² = cca 2.540 Kč/m², což jak je zřejmé, je naprosto nadnesená cena, která neodpovídá v žádném případě realitě, protože tato cena je dokonce vyšší než cena standardního stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu v dané lokalitě.

Dle zkušenosti znalce obdobné pozemky pro hromadnou rekreaci se zpravidla na realitním trhu prodávají za cca 200 Kč/m². V daném případě nutno zohlednit, že předmětem ocenění není celý pozemek, ale pouze id. 1/12 (výrazný menší podíl), proto vzhledem k horší obchodovatelnosti je provedena redukce ceny o 60 % (koef. 0,4).

Cena obvyklá oceňovaného pozemku, resp. jeho id. 1/12:

$200 \text{ Kč/m}^2 * 6.487 \text{ m}^2 * 1/12 * 0,4 = 43.247 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení: **43.000,-Kč**

Výše uvedená cena není nikterak zásadně v rozporu i s cenami, za které byl tento pozemek, resp. podíl ve výši id. 1/12 v minulosti prodán. Pokud v roce 2016 byl podíl id. 1/12 prodán za 10.000,-Kč a v roce 2021 za cenu 30.000,-Kč, pak vzhledem k růstu cen pozemků od roku 2016, resp. od roku 2021 se aktuální cena ve výši 43.000 Kč jeví jako přiměřená.

5. CELKOVÁ REKAPITULACE

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| 1) Cena dle cenového předpisu: | 42.400,-Kč |
| 2) Cena obvyklá dle porovnání: | 43.000,-Kč |

6. ODPOVĚDI NA ZNALECKÉ ÚKOLY

1. Znaleckým úkolem je označit a ocenit cenou obvyklou nemovité věci a jejich příslušenství, a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojen id. 1/12 pozemku parc.č. 819/1 o výměře 6.487 m² v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, vše v obci a k.ú. Radvanec, okr. Česká Lípa.

Cena obvyklá nemovitosti vedené na LV č. 803 pro k.ú. Radvanec, resp. id. 1/12 u této nemovitosti (pozemek parc. 819/1)) je stanovena k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, ve výši ve výši **43.000,-Kč** (slovy: čtyřicetřitisíce Kč)

2. Doplnujícím znaleckým úkolem je řádně a pečlivě označit a ocenit nemovitostí věci a jejich příslušenství, řádně a pečlivě označit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to ke dni vyhotovení posudku. Pokud znalec taková práva nebo závady nezjistí, tuto skutečnost výslovně v posudku uvede.

Z katastru nemovitosti vyplývá, že k nemovitosti se vážou věcná práva zatěžující tuto nemovitost a vztahující se k jiným podílovým spoluvlastníkům (například

Na výpisu z katastru nemovitosti jsou uvedena věcná práva zatěžující a vztahující se k povinné (dlužnici), jedná se o:

- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu na spoluvlastnický podíl 1/12 pro pohledávku ve výši 4.200,- Kč s příslušenstvím
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu na spoluvlastnický podíl 1/12 pro pohledávku ve výši 4.200,- Kč s příslušenstvím
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu na spoluvlastnický podíl 1/12 pro pohledávku ve výši 43.146,- Kč s příslušenstvím
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu na spoluvlastnický podíl 1/12 pro pohledávku ve výši 11.104,- Kč s příslušenstvím
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu na spoluvlastnický podíl 1/12 pro pohledávku ve výši 4.200,- Kč s příslušenstvím
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk
- zahájení exekuce pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2 Beroun 26601
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor : JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor : JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D, Evropská 663/132, 160 00, Praha 6
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor : Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6-Břevnov
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor : Mgr.Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Exekutorský úřad Děčín
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Exekutorský úřad Děčín
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce
- Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/12
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad

Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/12
- podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva na spoluvlastnický podíl 1/12 pro pohledávku ve výši 7.800,- Kč s příslušenstvím - návrh podán dne 1.11.2023
- zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Cena obvyklá stanovena v tomto znaleckém posudku byla stanovena tak, jako by tato nemovitost byla „právně čistá“, tedy bez jakýchkoliv omezení.

Znalec nemá informace, že by oceňovaný pozemek byl pronajat třetí osobě. Pozemek je využíván ostatními podílovými spoluvlastníky, kteří vlastní v dané lokalitě (bývalém rekreačním středisku) chaty.

Další eventuální závady či právní vady znalec nezjistil.

7. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající určitou vypovídací schopnost. Je to metoda, která je také založena na porovnání, ale ceny a koeficienty v této metodě jsou stanovovány tvůrci cenové vyhlášky vždy v předstihu (minimálně půl roku) před zahájením platnosti vyhlášky v příslušném roce, a proto ceny dle cenové vyhlášky (předpisu) nemusí vždy odpovídat aktuální ceně obvyklé.

Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

Zjištěná cena nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů. Výše uvedené platí o to více v dnešní době (zdražování potravin, energií, válka na Ukrajině atd), nelze proto vyloučit další cenový posun u nemovitostí.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné provedeno vyúčtováním č. 4/2024.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek veden v databázi znalce pod č. 5034 4/2024

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 088569/2023.

V Praze 30.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.