

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012186/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 20343/12

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Bukov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 22.02.2024

Zpracováno ke dni: 22.02.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.03.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice ze dne 25.01.2024, č.j. 124 EX 20343/12-255, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude oceněn spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 nemovitých věcí povinného Pavla Ceklára, a to pozemku parc. č. 1309/92 jehož součástí je stavba garáže č.e. 4165, zapsané na listu vlastnictví č. 1380, pro katastrální území Bukov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Pavlu Ceklárovi, sp. zn. 124 EX 20343/12.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Garáž č.e. 4165 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Sociální péče č. ev. 4165, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Bukov
Počet obyvatel: 91 963
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 700,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 22.02.2024. Místnímu šetření nebyl povinný nebo jiné osoby přítomny, ohledání stavby bylo provedeno pouze z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení, výměry se určují dle informací z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ceklár Pavel, Švestková 2829/9, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem – podíl 1/2

Ceklárová Pravoslava, Orlická 2893/1, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem – podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1309/92, jehož součástí je stavba garáže č.e. 4165, zapsané na listu vlastnictví č. 1380, pro katastrální území Bukov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby garáže:

Předmětem ocenění je řadová jednopodlažní garáž. Svislé konstrukce pravděpodobně zděné klasickým způsobem, tl. zdiva cca do 30 cm. Střecha pultová krytá lepenkou, oplechování z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenocementová hladká, vnitřní omítky pravděpodobně vápenné dvouvrstvé. Podlaha se předpokládá betonová, vrata dřevěná dvoukřídlá. Napojení na elektřinu se nepředpokládá. Stáří stavby odhadem 50 let. Výměra rozhodná pro ocenění odpovídající zastavěné ploše garáže: 18 m².

Stavebně technický stav a vady stavby:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu je zcela průměrný, odpovídající stáří a základní údržbě, pro účely ocenění se stav uvažuje jako dobrý.

Popis pozemku a další informace:

Celková výměra pozemku parc. č. 1309/92 činí 18 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po obecním pozemku. Garáž je postavena v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Ceklár Pavel, zahájení exekuce - Ceklár Pavel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ garáže	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	odhadem 70. léta 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce	---
	Základy	betonové pasy
	Konstrukce	předpoklad klasická zděná
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkovaný plech
	Vnější omítky	vápenocementové hladké
	Vnitřní omítky	předpoklad dvouvrstvé vápenné

	Vrata	dřevěná dvoukřídlá
	Podlaha	předpoklad betonová
	Rozměry v m ²	zastavěná plocha 18 m ²
	Elektrina	neuvažuje se
	Popis stavu	průměrný stav odpovídající stáří a základní údržbě (dobrý)
Pozemek a přístup	Velikost pozemku	18 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po obecním pozemku
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva a jiné	Věcná břemena	---
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Ceklár Pavel, zahájení exekuce - Ceklár Pavel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.02.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,086}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00

5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,921}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,797}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,848}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,848 = \mathbf{0,797}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 700,-	0,797		2 151,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1309/92	18	2 151,90	38 734,20
Stavební pozemek - celkem			18		38 734,20

1.2. Garáž č. ev. 4165

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 972,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba: = 18,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	18,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(18,00)*(2,60)	=	<u>46,80 m³</u>
Obestavěný prostor - celkem:		=	46,80 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,705}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,940**

Index polohy pozemku **I_P = 0,848**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 2\,972,- \text{ Kč/m}^3 * 0,705 = 2\,095,26 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 46,80 \text{ m}^3 * 2\,095,26 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 0,848 = 78\,164,13 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **78 164,13 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: **38 734,20 Kč**

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem = **116 898,33 Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **116 900,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků do porovnání

Bukov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bukov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	18 m ²	zděná	dobrý	řadová garáž, dřevěná dvoukřídlá vrata, předpoklad bez elektřiny	-
1	Dukelských hrdinů č.e. 1996, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	19 m ²	cihlová	dobrý	řadová garáž, dřevěná dvoukřídlá vrata, bez elektřiny	-
2	Dukelských hrdinů č.e. 2039, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	19 m ²	cihlová	dobrý	řadová garáž, dřevěná dvoukřídlá vrata, bez elektřiny	-
3	V Podhájí, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	20 m ²	cihlová	dobrý	řadová garáž, dřevěná dvoukřídlá vrata, bez elektřiny	-

Srovnávací tabulka a provedení korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	20 526,32 Kč	1	20 526,32 Kč	1	1	1	1.02	1	1	1.02	20 123,84 Kč
2	18 947,37 Kč	1	18 947,37 Kč	1	1	1	1	1	1	1	18 947,37 Kč
3	17 500,00 Kč	1	17 500,00 Kč	1	0.99	1	1	1	1	0.99	17 676,77 Kč
Celkem průměr										18 916,00 Kč	
Minimum										17 676,77 Kč	
Maximum										20 123,84 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 223,84 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										17 692,16 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										20 139,84 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje rozdíly v konstrukční charakteristice stavby. K4 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu vnitřních součástí a vybavení objektu, příslušenství apod. K6 bez korekce.

Vyhodnocení souboru upravených cen a případné vyloučení odlehlých údajů

Ze souboru upravených cen dle srovnávací tabulky s provedenými korekcemi nebylo nutné vyloučit žádný vzorek do porovnání. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou upravených cen je menší než hodnota 2.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$18\,916,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 18,00 \text{ m}^2$$

$$= 340\,488 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

340 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **116.900,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **340.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokazané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 25 %. Odůvodnění použité výše srážky: jiný - prodej podílu.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 spolu s aplikací srážky ve výši 25 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(340\ 000\ \text{Kč} * 1/2) - 25\ \% = 127\ 500\ \text{Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice ze dne 25.01.2024, č.j. 124 EX 20343/12-255, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude oceněn spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 nemovitých věcí povinného Pavla Cejlára, a to pozemku parc. č. 1309/92 jehož součástí je stavba garáže č.e. 4165, zapsané na listu vlastnictví č. 1380, pro katastrální území Bukov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

130.000,- Kč

Slovy: Jednostotřicet tisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.03.2024

.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 012186/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1309/92
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Bukov [775096]
Číslo LV:	1380
Výměra [m ²]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Severní Terasa [409421] ; č. ev. 4165; garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1309/92
Stavební objekt:	č. ev. 4165
Ulice:	Sociální péče
Adresní místa:	Sociální péče č. ev. 4165

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ceklár Pavel, Švestková 2829/9, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	1/2
Ceklárová Pravoslava, Orlická 2893/1, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

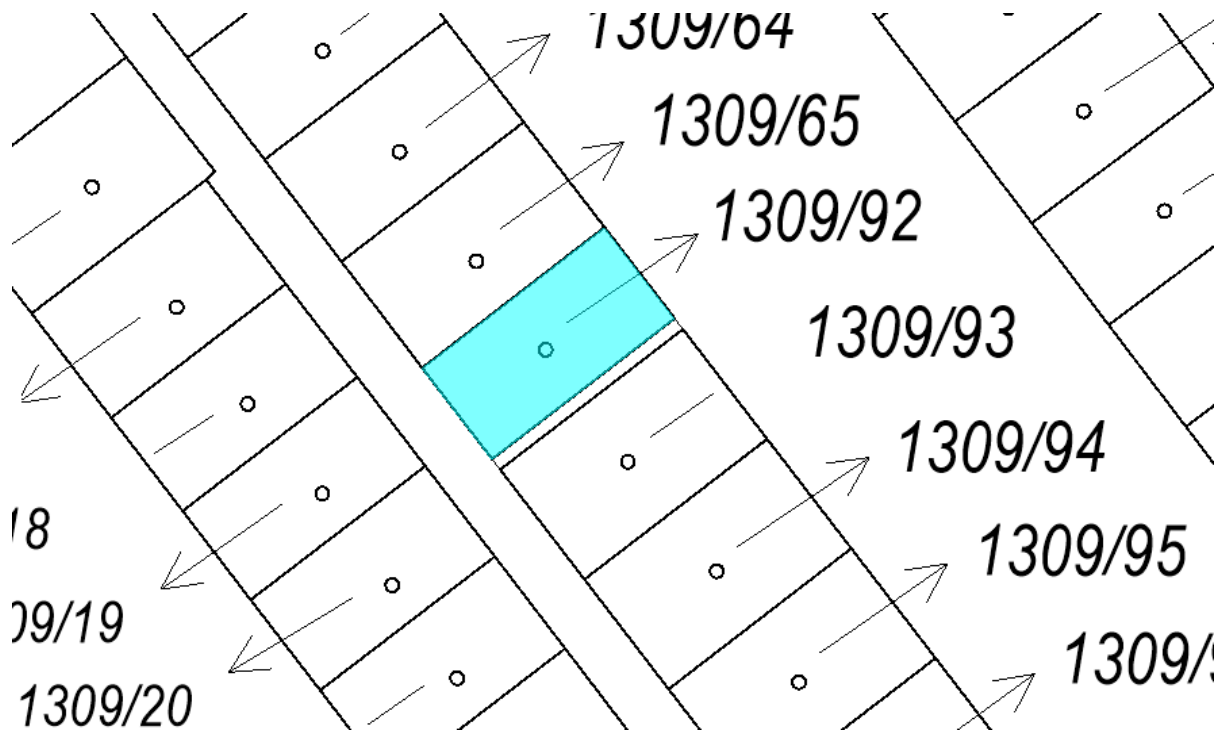
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

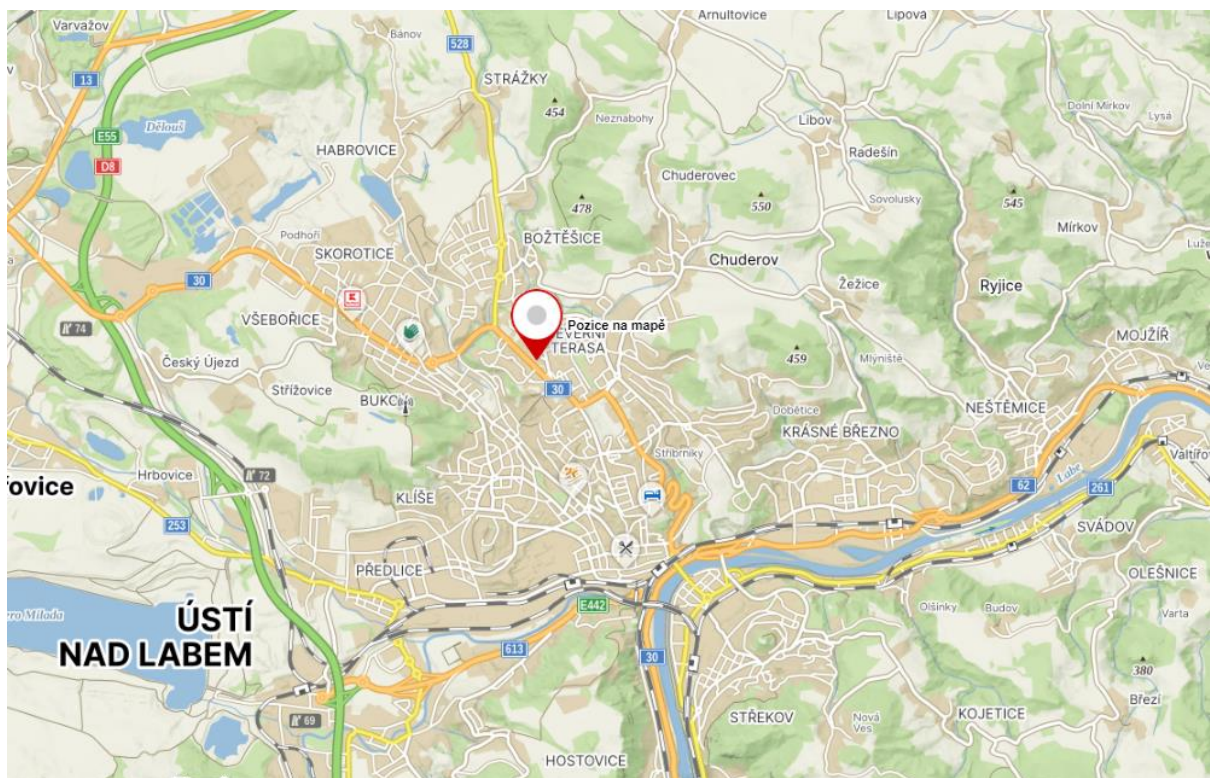
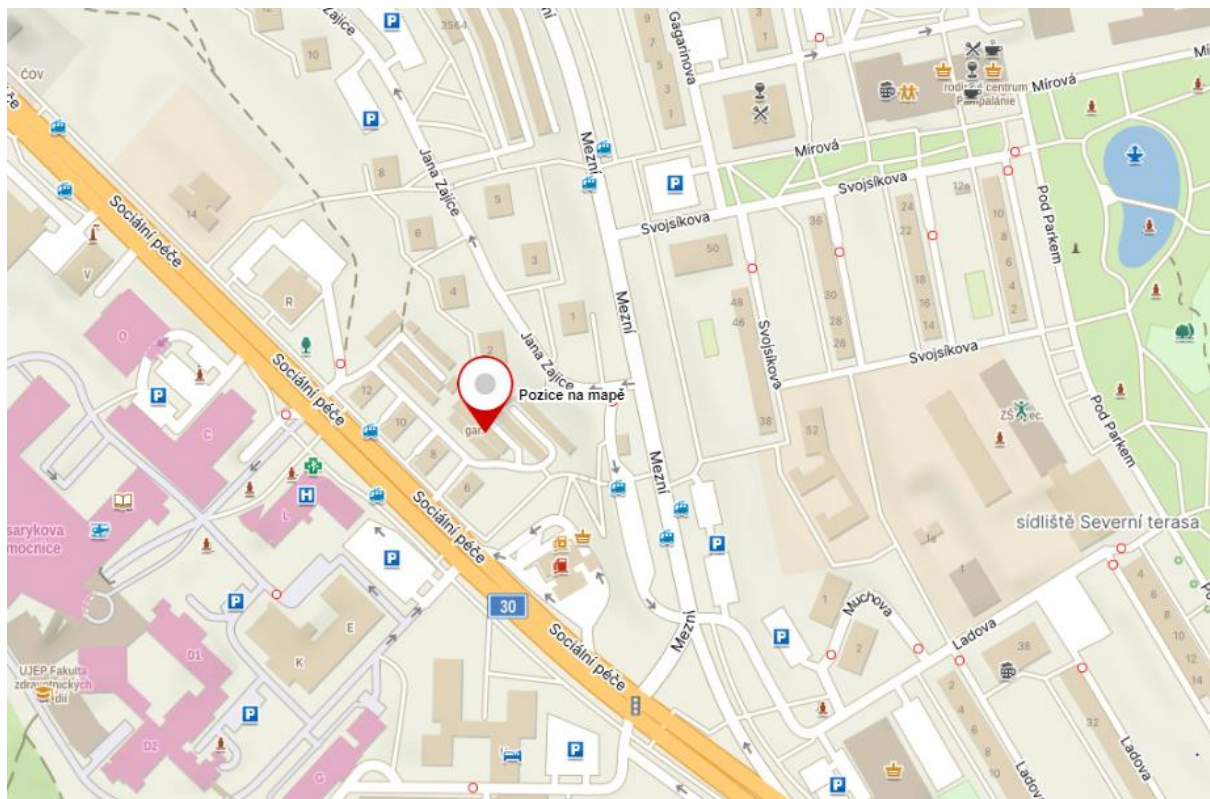
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Ceklár Pavel
Zahájení exekuce - Ceklár Pavel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Garáž, 19 m², Dukelských hrdinů č.e. 1996, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 390 000 Kč

Lokalita: Dukelských hrdinů č.e. 1996, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

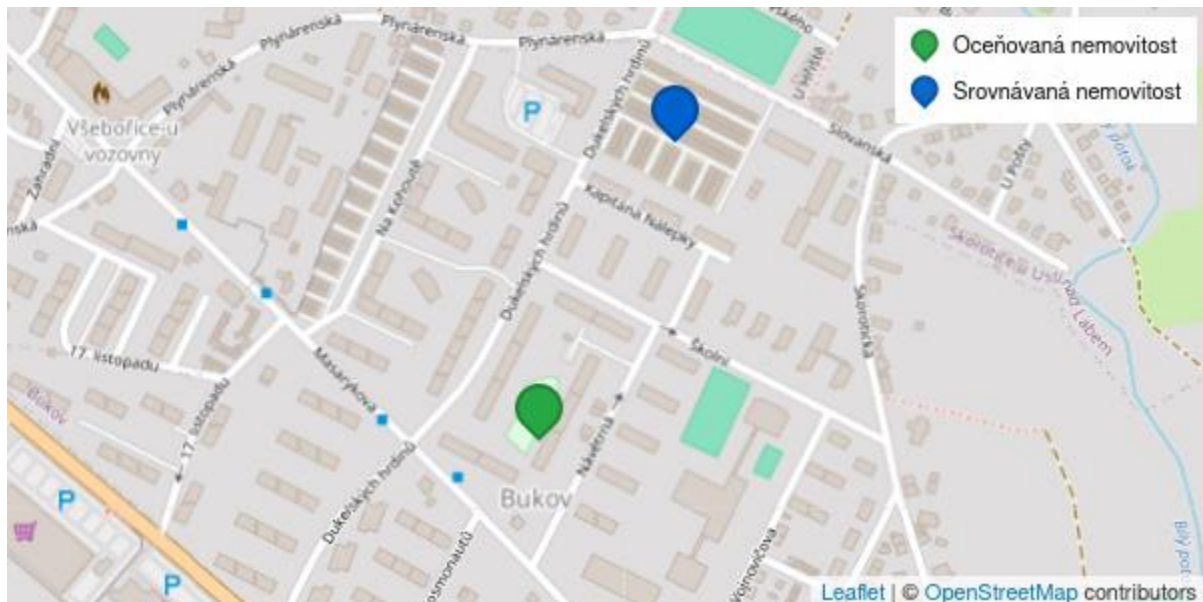
Lokalita	Dukelských hrdinů č.e. 1996, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	390 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.03.2023	Číslo řízení	V-1381/2023-510
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu a provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	120V
Vytápění	Jiné	Užitná plocha	19 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Jste majitelem automobilu nebo motocyklu a je pro vás důležité mít ho zaparkovaný pod střechou a uzamčením? Proč ne, nabízíme vám zděnou řadovou garáž o ploše 19 m², která se nachází Ústí nad Labem-Všebořice, ul. Dukelských Hrdinů. V garáži není zavedena elektřina, ale v okolí je. Výhodou je, že se garáž nachází v dostupnosti zastávek MHD směr střed města Ústí nad Labem. Využití garáže může být také jako sklad, nebo využít tento prostor pro drobné opravy vozidel. Přijďte se podívat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

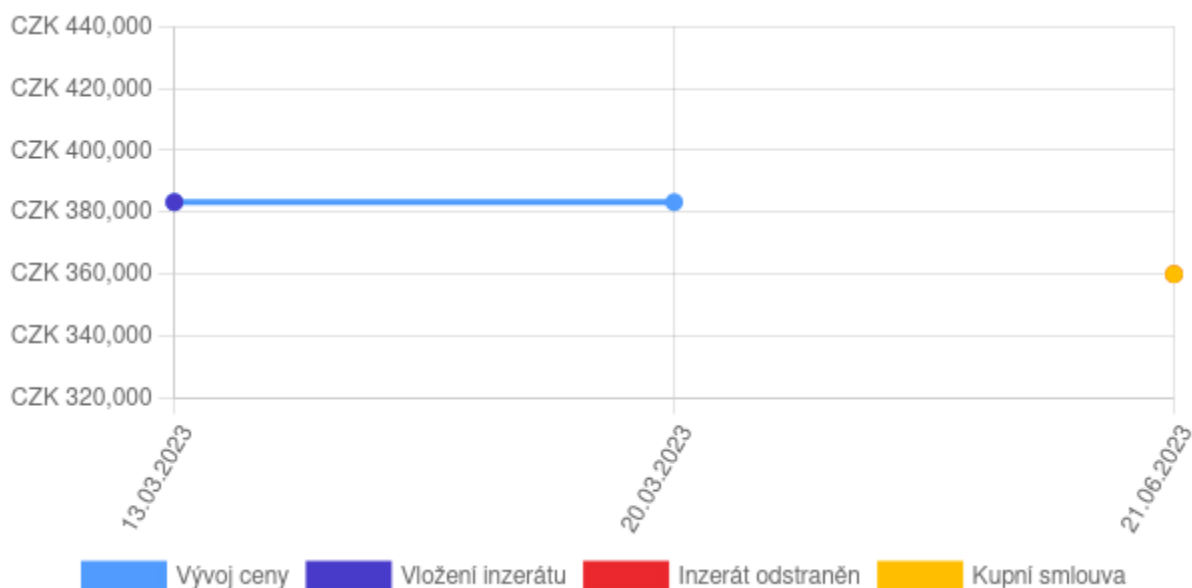


Garáž, 19 m², Dukelských hrdinů č.e. 2039, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 360 000 Kč

Lokalita: Dukelských hrdinů č.e. 2039, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

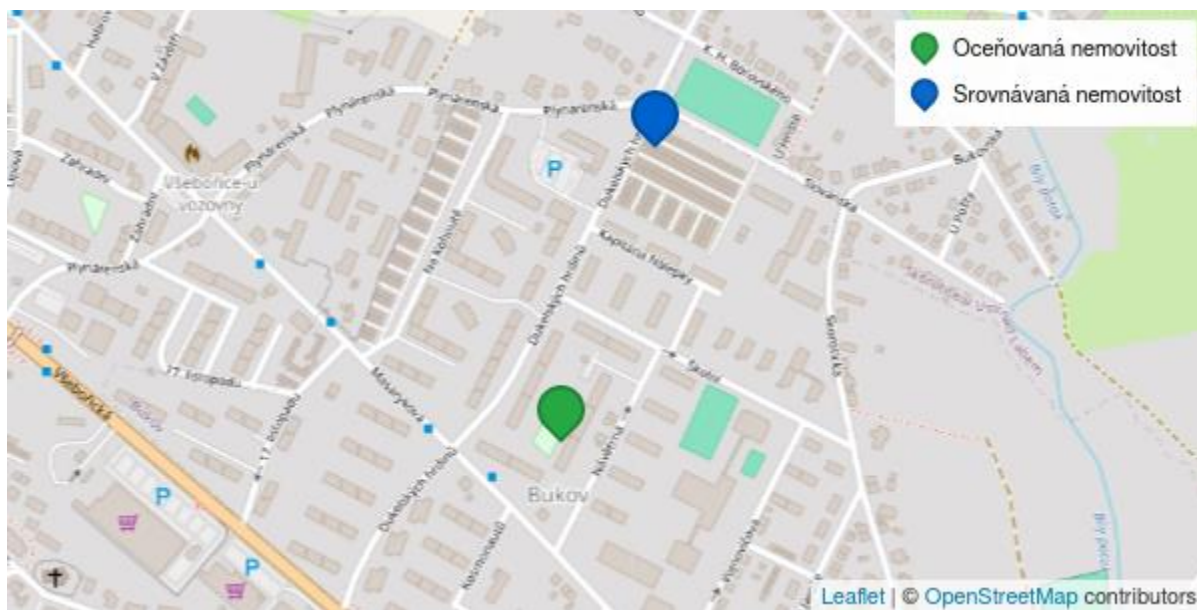
Lokalita	Dukelských hrdinů č.e. 2039, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	360 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.06.2023	Číslo řízení	V-3357/2023-510
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu a provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Užitná plocha	19 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace

Možnost využití pro parkování automobilu, ale i jako skladový prostor.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

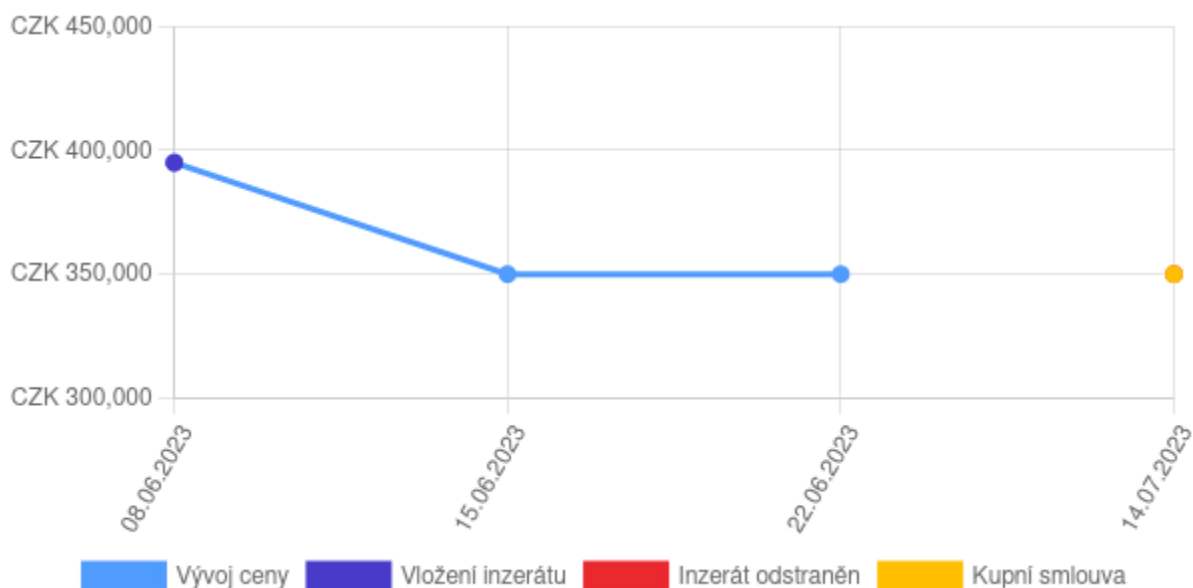


Garáž, 20 m², V Podhájí, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 350 000 Kč

Lokalita: V Podhájí, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	V Podhájí, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	350 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.07.2023	Číslo řízení	V-3792/2023-510
Vlastnictví	Osobní	Podlahová plocha	20 m ²

Prodám garáž vhodnou například ke skladování stavební techniky, materiálu, nábytku apod., suché a bezpečné místo, stav viz. foto. Aktuálně bez elektřiny, lze zavést z okolních garáží.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

