



ZNALECKÝ POSUDEK 4718/2024 - 3208

Obvyklá cena nemovitosti – RD čp. 67
vedené na LV 505
v k.ú. Tehovec, obec Tehovec

OBJEDNATEL posudku:

JUDR. Jaromíra Sedláčková, soudní exekutor	IČ 43855067
Břežnická 89, Příbram IV	Ex 134/23 -73

ZHOTOVITEL:

ing.arch.Jiřina Böhmová	IČ 11207396
Praha 9, Zákostelní 663/13, Praha 9	
Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti	
15	
Posudek se předává ve 2 vyhotoveních	
1. Úvod – zadání znaleckého posudku – odborná otázka a účel, přehled podkladů	
2. Nález	
3. Posudek – metodika, sběr a analýza dat, propočet ceny	
4. Rekapitulace - závěr	
LV 505	

Počet stran, vč. obálky a příloh

vyhotovení
obsah

seznam příloh

jm zpracování:



20. února 2024

1. ÚVOD

1.1 Základní údaje

Předmětem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny p.č. st. 194 s rodinným domem čp. 67 a dalšího pozemku p.č. 885/5, vše v k.ú. Tehovec, obec Tehovec. Posudek se zpracovává na základě usnesení o ustanovení znalce vydaném dne soudní exekutorkou JUDr. Jaromírou Sedláčkovou pod čj. Ex 134/23 -73 ze dne 6.12. 2023.

1.2 Podklady pro zpracování posudku

1.2.1 Výpis z katastru nemovitosti LV 505 pro obec a k.ú. Tehovec, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - východ. Na LV 505 je zapsán pozemek p.č. st. 194, označený jako zastavěná plocha a nádvoří, s rodinným domem č.p.67 a další pozemek p.č. 885/5, označený jako zahrada. Jako vlastník je na LV 505 zapsán Josef Burián, bytem K Mýtu 67, Tehovec.

Na výpisu je vyznačeno omezení vlastnických práv zástavním právem smluvním k zajištění pohledávky Reiffeisenbank, a.s. evidovaným pod čj. V – 11154/2011 – 209, zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu, evidovaným pod čj. V – 1265/2021 – 209, zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu evidovaným pod čj. V – 15591/2021 – 209, zástavním právem z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, evidovaným pod čj. V – 5560/2023 – 209, zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu evidovaným pod čj. V – 12574/2023 – 209, zahájením exekuce evidovaným pod čj. Z – 8962/2023 – 209 a exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, evidovaným pod čj. 8960/2023 – 209.

Jako nabývací titul je vedena smlouva kupní evidovaná pod čj. V – 11198/2023 – 209.

Na LV nejsou zapsána žádná jiná práva.

1.2.2 Katastrální mapa;

1.2.3 Šetření v katastrálním operátu Katastrálního pracoviště Praha - východ ;

1.2.4 Šetření v databázích RK;

1.2.5 Místní šetření bylo provedeno 10.1.2024 pouze vnější obhlídkou, vlastník neumožnil vstup do domu, nebyl přítomen.

1.2.6 Šetření v archivu stavebního úřadu;

2. NÁLEZ

NEMOVITOST:

Adresa nemovitosti:

Popis

Předmětem odhadu ceny obvyklé je pozemek p.č.st. 194, označený jako zastavěná plocha a nádvoří s rodinným domem č.p. 67 a pozemkem p.č. 885/5, označeným jako zahrada v k.ú. Tehovec, obec Tehovec

Tehovec, ul. K Mýtu

Posuzovaný rodinný dům je klasické zděné konstrukce se sedlovou střechou, krytou pálenou krytinou, má 2 nadzemní podlaží, z toho 1 v podkroví. Zastavěná plocha domu je 90 m², celková plocha pozemků činí 462 m². V archivu stavebního úřadu nebyla zjištěna k objektu žádná dokumentace. Pozemek má protáhlý lichoběžníkový tvar.

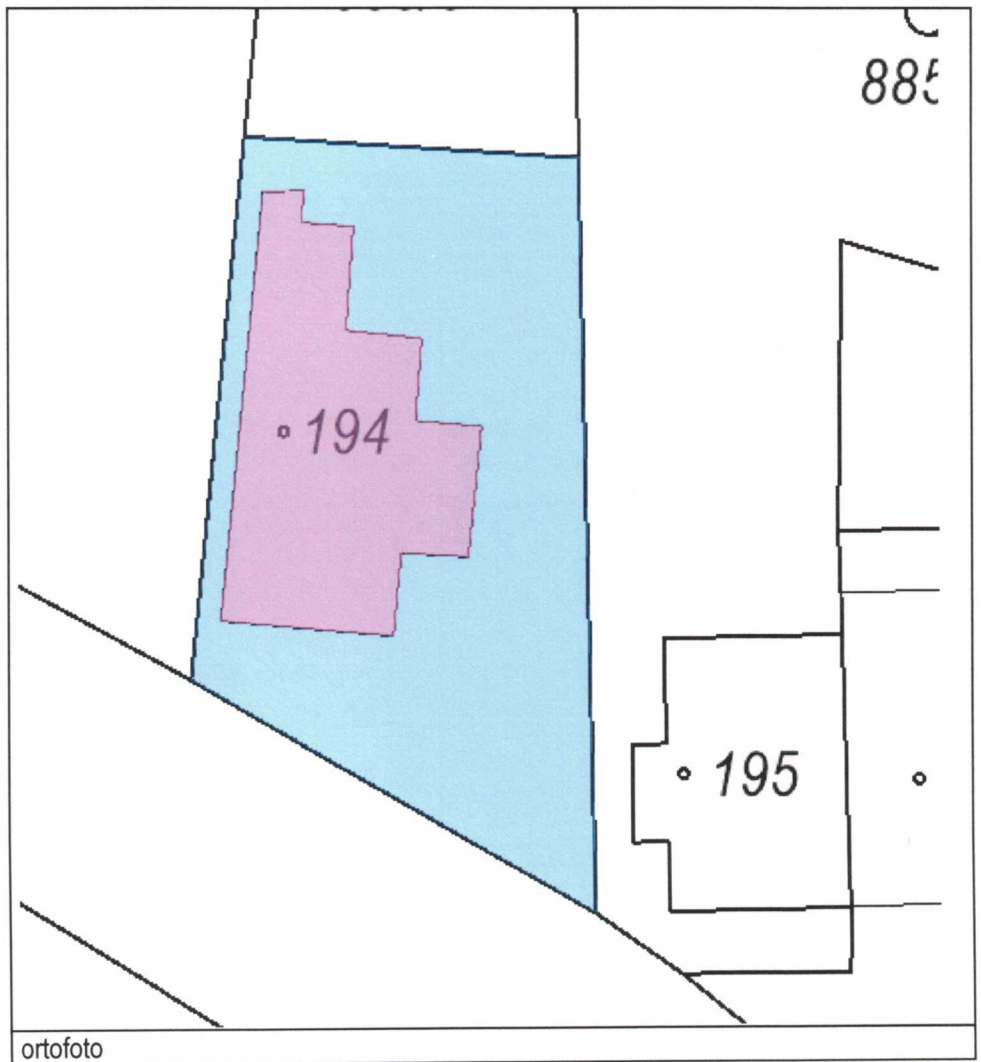
foto



situace



katastrální mapa





Trvalé porosty,
Venkovní úpravy

Zahrada je oplocená, venkovní úpravy v obvyklém rozsahu.

3. POSUDEK

3.1	Metodika posudku
	<p>Cenou obvyklou se dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo 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.</p> <p>Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.</p>

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce.

Evropské sdružení odhadců (TEGoVA) používá definici velmi podobnou. Podle ní je tržní hodnota finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím. Přitom obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekale soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo prodávajícího, a znají všechna relevantní fakta o předmětném majetku.

3.1.2

Sběr dat a analýza trhu v místě, vyhodnocení dat

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v operátu Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha -- východ. Byly zjištěny k porovnání transakce s nemovitostmi v k.ú. Tehovec .

Získané údaje jsou vyhodnoceny indexovou metodou (koef. I), která zajišťuje eliminaci extrémních hodnot a vyváženost parametrů porovnávaných objektů (poloha, velikost, stavebně technický stav), a za využití cenových údajů MF ČR (index změny cen) upraveny na současnou cenovou úroveň.

Vzhledem k tomu, že nebylo možné provést komplexní místní šetření, je stavebně technický stav posuzovaného objektu a jeho vybavení posuzován pouze odborným odhadem jako průměrný.


3.1.3

k.ú.	Kč	pozemek	Realizace Čj. KÚ	Časový index	Kor. koef. I	Po úpravě
Tehovec	8,6	810	3211/2021	3,082/2,354	0,6	6,756
Tehovec	7,85	430	10578/2023	3,082/2,833	0,6	5,12
Tehovec	3,5	922	10674/2023	3,082/2,833	0,8	3,046
Tehovec	4,2	490	11350/2023	3,082/2,833	1,1	5,026

$C_v = 5\,015\,666,66 \text{ Kč}$

Po zaokrouhlení 5 015 670,- Kč

4.	Rekapitulace - závěr Odhad obvyklé ceny posuzované nemovitosti v k.ú. Tehovec činí 5 015 670,- Kč .
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


Ing. arch. Jiřina Böhmová

V Praze 20.2. 2024

Příloha:
LV 505
Usnesení Ex 134/23 -73
Nepřevzaté obálky – pozvánka k místnímu šetření

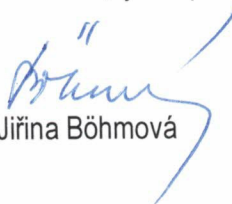
Ke zpracování posudku nebyl přizván konzultant.
Byla účtována určená odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.1991 pod čj. 2202/90 Spr. pro základní obor ekonomika , odvětví ceny a odhady nemovitostí, a pro základní obor stavebnictví.

Znalecký posudek je zapsán jako pol.č. 3208 ve znaleckém deníku, jako pol.č. 4718/2024.




Ing. arch. Jiřina Böhmová