



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

120 EX 5010/21

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1682

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Za Beránkem 836

339 01 Klatovy

V Praze dne 17. dubna 2024

Věc: Oprava přípojky IS ve věci EX 5010/21, znalecký posudek 033733/2023

Z důvodu absence přípojky elektřiny, opravujeme tyto znalecký posudek takto:

3. NÁLEZ

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadovou, krajní zděnou garáž bez čp/če. Střecha garáže je sedlová s krytinou ze šablon (vlny). Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vjezdová vrata jsou plechová dvoukřídlá. Okno je dřevěné. Z inženýrských sítí není nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přístup k nemovité věci je po místní neuzpevněné komunikaci.

Na pozemku parc. č. St. 384 (LV 10002) stojí garáž bez čp/če. Pozemek je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 34 m². Pozemek je ve vlastnictví České republiky. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 440/11, který je ve vlastnictví České republiky.

Přípojky IS nebyly zjištěny.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 26.7.2023 bez účasti vlastníka nemovité věci. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

4. POSUDEK

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez čp/če Omlenice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	34,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž Kaplice	
Popis:	Jedná se o řadovou, vnitřní zděnou garáž bez čp/če stojící na pozemku parc. č. 1234/12 ve městě Kaplice. Celková plocha pozemku je 19 m ² . Vjezdová vrata jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.	
Pozemek:	19,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,80	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z
333 000 Kč	0,82	19.4.2023 (V-1626/2023-302)
		Upravená cena
		273 060 Kč




Zdroj: realizovaný prodej z
19.4.2023 (V-1626/2023-302)

Název:	Garáž Větrní	
Popis:	Jedná se o řadovou, vnitřní zděnou garáž bez čp/če stojící na pozemku parc. č. St. 451 ve městě Větrní. Celková plocha pozemku je 19 m ² . Vjezdová vrata jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.	
Pozemek:	19,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,80	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z
300 000 Kč	0,82	10.1.2023 (V-137/2023-302)
		Upravená cena
		246 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
10.1.2023 (V-137/2023-302)

Název:	Garáž Velešín		
Popis:	Jedná se o řadovou, vnitřní zděnou garáž bez čp/če stojící na pozemku parc. č. St. 952 ve městě Velešín. Celková plocha pozemku je 18 m ² . Na střeše jsou žlaby se svody. Vjezdová vrata jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.		
Pozemek:	18,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,20	
K3 Poloha		0,90	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,80	
Cena	Celkový koeficient K_C		Zdroj: realizovaný prodej z 15.2.2023 (V-657/2023-302)
400 000 Kč	0,78		Upravená cena
			312 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	246 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	277 020 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	312 000 Kč/ks

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

277 020 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota**277 020 Kč****6. ZÁVĚR****6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď****Otázka**

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou stavby bez čp/če, způsob využití: garáž, která stojí na pozemku parc. č. St. 384 (LV 10002) v kat. území Omlenice, obec Omlenice, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 361.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **276.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- stavby bez čp/če, způsob využití: garáž, která stojí na pozemku parc. č. St. 384 (LV 10002) v kat. území Omlenice, obec Omlenice, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 361.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **276.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

jednatel