

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 034485/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 14210/12
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Nepomuk, okres Plzeň-jih
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	06.05.2024
Zpracováno ke dni:	06.05.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 7/20 garáže bez č.p. a pozemku parc. č. St. 831 v obci Nepomuk, okres Plzeň-jih, katastrální území Nepomuk na listu vlastnictví č. 1013.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

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

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, geoportál Plzeňského kraje – mapa technické infrastruktury.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž bez č.p. St. 831
Adresa předmětu ocenění:	Nepomuk, okres Plzeň-jih
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Nepomuk
Ulice:	
Katastrální území:	Nepomuk

2. Prohlídka a zaměření

Plánovaná prohlídka dne 06.05.2024 nebyla umožněna z důvodu nepřítomnosti majitele. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

ARTISAN ESTATE s.r.o., Kozinova 57/2, Hostivař, 10200 Praha 10	podíl 3/10
Pružinec Radek, tř. Čs. odboje 133, 33003 Chrást	podíl 7/20
Švehlová Jitka, Klementova 554, 33601 Blovice	podíl 7/20

Nemovitosti:

Garáž bez č.p. a pozemek parc. č. St. 831 v obci Nepomuk, okres Plzeň-jih, katastrální území Nepomuk na listu vlastnictví č. 1013.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 831 o výměře 18 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p.- garáž. Oceňovaná garáž je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt je železobetonové montované konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v osmdesátých letech minulého století, prováděna běžná údržba.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla umožněna prohlídka oceňované nemovitosti. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Některé prvky, zejména vnitřní vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřebu tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele. Stavba je bez viditelných statických poruch a jejich stavebně-technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým materiálům a běžné údržbě. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Zastavěná plocha garáže činí 18 m².

Okna chybí. Garáž má dvoukřídlá kovová vrata, je určena pro jedno osobní vozidlo.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 18 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Garáž je postavena v severní části obce – lokalita Na Vinici a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití 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 bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.05.2024 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 přikládaná 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	1013
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Nepomuk
Katastrální území:	Nepomuk
Počet obyvatel:	3 560

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 556,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 914,00$
Kč/m²

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: Bez vlivu	II	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,741}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,824}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,611}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,808}$$

1. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 867,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 18,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	18,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	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 podkrovní	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 příslušenství	II	-0,01
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 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,744}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,824}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 2\,867,- \text{ Kč/m}^3 * 0,744 = 2\,133,05 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 46,80 \text{ m}^3 * 2\,133,05 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,824 = 80\,612,09 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 80 612,09 Kč

2. pozemek parc.č. St. 831

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,824}$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,824 = \mathbf{0,808}$

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	914,-	0,808		738,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 831	18	738,51	13 293,18
Stavební pozemek - celkem			18		13 293,18

Pozemek parc.č. St. 831 - zjištěná cena celkem = **13 293,18 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. garáž	80 612,10 Kč
2. pozemek parc.č. St. 831	13 293,20 Kč

Zjištěná cena - celkem: **93 905,30 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **93 910,- Kč**

slovy: devadesát tři tisíc devět set deset Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

spoluvlastnický podíl: 7 / 20 32 869,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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.

Garáž Nepomuk, okres Plzeň-jih

Nepomuk, okres Plzeň-jih						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nepomuk, okres Plzeň-jih	18 m ²	montovaná	dobry	řadová garáž	
1	Na Vinici II., Nepomuk, okres Plzeň-jih	18 m ²	cihlová	dobry	řadová garáž	
2	Družstevní, Nepomuk, okres	18 m ²	cihlová	dobry	řadová garáž	

	Plzeň-jih					
3	Družstevní, Nepomuk, okres Plzeň-jih	19 m ²	cihlová	dobrý	řadová garáž	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	360 000,00 Kč	1	360 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	360 000,00 Kč
2	400 000,00 Kč	1	400 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	400 000,00 Kč
3	348 000,00 Kč	1	348 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	348 000,00 Kč

Celkem průměr	369 333,00 Kč
Minimum	348 000,00 Kč
Maximum	400 000,00 Kč
Směrodatná odchylka - s	27 227,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	342 105,57 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	396 560,43 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	

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách, K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 diferencuje rozdíly v konstrukci objektu, K4 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu nemovitosti, K5 zohledňuje další vlastnosti nemovitosti.

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

20 518,50 Kč/m²

* 18 m²

= 369 333 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

369 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

93.910,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

369 000 Kč

Cena podílu id. 7/20

129 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %, z důvodu nižší atraktivity obchodování spoluvlastnického podílu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

103 000 Kč

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 prokázané.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 7/20 garáže bez č.p. a pozemku parc. č. St. 831 v obci Nepomuk, okres Plzeň-jih, katastrální území Nepomuk na listu vlastnictví č. 1013.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

103.000,- Kč

Slovy: jednotřítisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.05.2024

.....
Ing. Kateřina Prášková

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 034485/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Situační mapa,

Katastrální mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2024 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfsf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0324 Plzeň-jih Obec: 558109 Nepomuk
Kat.území: 703478 Nepomuk List vlastnictví: 1013
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	3/10
Pružinec Radek, tř. Čs. odboje 133, 33003 Chrást	750407/2026	7/20
Švehlová Jitka, Klementova 554, 33601 Blovice	815129/2039	7/20

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	831		18 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 831					

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Pružinec Radek, tř. Čs. odboje 133, 33003 Chrást,
RČ/IČO: 750407/2026

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Plzeň-sever 10 Exe-869/2011 -13 ze dne 07.11.2011; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-11489/2011-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 7/20

Povinnost k

Pružinec Radek, tř. Čs. odboje 133, 33003 Chrást,
RČ/IČO: 750407/2026
Parcela: St. 831

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan 099 EX-5701/2011 -42 ze dne 03.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2020 14:17:35. Zápis proveden dne 07.01.2020; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-28/2020-406

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Pružinec Radek, tř. Čs. odboje 133, 33003 Chrást,
RČ/IČO: 750407/2026

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Plzni 56 INS-14176/2012 -A-14 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

strana 1

Katastrální mapa a Ortofoto mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Garáž, 18 m², Na Vinici II., Nepomuk, okres Plzeň-jih

Celková cena: 360 000 Kč

Lokalita: Na Vinici II., Nepomuk, okres Plzeň-jih

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



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

Lokalita	Na Vinici II., Nepomuk, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	360 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.11.2022	Číslo řízení	V-5709/2022-406
Poznámka k ceně	jedná se o cenu vč. právního servisu a zařízení přepisu na KN	Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Užitná plocha	18 m ²	Poloha nemovitosti	Sídliště

Na prodej řadová cihlová garáž na vlastním pozemku o výměře 18 m², ul. Na Vinici II. (nad poliklinikou). Jedná se o suchou a udržovanou garáž, nacházející se v jediné řadě přímo nad poliklinikou. Garáž disponuje litou betonovou podlahou, masivním železobetonovým stropem a plechovou střechou, světlá výška uvnitř garáže je 2,20 metru. Vnitřní rozměry jsou 5,91 metru na délku a 2,87 metru na šířku. Příjezd po asfaltové obecní komunikaci. Pro více informací mne kontaktujte.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Garáž, 18 m², Družstevní, Nepomuk, okres Plzeň-jih

Celková cena: 400 000 Kč

Lokalita: Družstevní, Nepomuk, okres Plzeň-jih

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

Lokalita	Družstevní, Nepomuk, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	400 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.10.2023	Číslo řízení	V-4458/2023-406
Stav	Dobrý	Podlahová plocha	18 m ²

V-4458/2023-406- Prodej řadové garáže v Nepomuku, lokalita Na Vinici. Pozemek parc.č. St. 212, o výměře 18 m². Původní stav, běžná údržba

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Garáž, 19 m², Družstevní, Nepomuk, okres Plzeň-jih

Celková cena: 348 000 Kč

Lokalita: Družstevní, Nepomuk, okres Plzeň-jih

Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v kupní smlouvě)

Lokalita	Družstevní, Nepomuk, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	348 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.08.2023	Číslo řízení	V-3803/2023-406
Stav	Dobrý	Podlahová plocha	19 m ²

V-3803/2023-406. Prodej řadové garáže v lokalitě Na vinici v Nepomuku. pozemek St. 225 o výměře 19 m². Původní stav, běžná údržba.