

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25345/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 3100 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Klatovy II, č.e. 58, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3100) a pozemku p.č. 2120/94 - zahrada, vše v k.ú. Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 17415/22-41

Číslo položky v evidenci posudků:

038086/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 24.7.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 1.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 11.7.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 17415/22-41**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 3100** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba: **Klatovy II, č.e. 58, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3100) a pozemku **p.č. 2120/94** - zahrada o výměře 375 m², vše v k.ú. Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 17415/22-41**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 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.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby*.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován*.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 24.7.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Michala Stacha.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 3697, pro k.ú. Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem, dne 10.7.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy, vyhotovená objednavatelem, dne 11.7.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Plzeňský
Obec: Klatovy
Katastrální území: Klatovy (665797)

List vlastnictví číslo: 3697

Vlastník:

Stach Michal
Klatovy II č. ev. 58, 33901 Klatovy

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, kdy I. podzemní podlaží objektu je přístupné samostatným vstupem ze zahrady. Objekt je situovaný přibližně do půdorysného tvaru čtverce, nachází se v zastavěné, okrajové, stavebně nesrostlé části města Klatovy, v rámci zahrádkářské kolonie, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Klatovy II ev.č. 58, 339 01 Klatovy II. Parkování je teoreticky možné na vlastním pozemku (chybí vjezdová vrata) a na negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3578/5 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Klatovy a dále po šterkové komunikaci na pozemku p.č. 2120/140 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví základní organizace Českého zahrádkářského svazu Klatovy 2 osada Markyta (**přístup není po právní stránce zajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 200 m od předmětu ocenění.

Objekt je dle sdělení povinného napojen na inženýrské sítě: elektro, sezónní zahrádkářský vodovod a žumpu, kdy na pozemku p.č. 2120/94 se dále nachází přípojka s kohoutem ze studny na sousedním pozemku, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Dle informací ČSÚ ve městě Klatovy se dále nacházejí tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné obytné místnosti a místnosti „budoucí koupelny“ se sociálním zařízením tvořeným pouze chemickým WC umístěným v I. podzemním podlaží objektu.

Základy:	smíšené	<i>částečná izolace</i>
Obvodové stěny:	zděné (I. NP), smíšené (I. PP)	
Stropy:	dřevěné trámové (I. NP) panelové (I. PP)	<i>s rovným podhledem</i>
Zastřešení	pultový krov	
Krytina:	plechová pozink	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	vápenné hladké omítky
	FASÁDNÍ	stříkané omítky
Schodiště:	smíšené (beton + kámen)	
Dveře:	-	
Okna:	francouzské okno sloužící i jako vstup do objektu	
Podlahy:	keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Rozvod vody:	-	
Zdroj teplé vody:	-	
Rozvod propan-butanu	-	
Kanalizace:	„budoucí koupelna“ (dle sdělení)	
Záchod:	chemické v I. PP	
Okenice:	-	
Vnitřní vybavení:	-	

Ostatní:	-
----------	---

Původní stáří objektu je dle sdělení vlastníka z roku 1971. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech výrazně zanedbaná. V roce 2015 byly položeny nové podlahové krytiny. V roce 2019 byla provedena výměna střešní krytiny. V roce 2020 byla jižní stěna objektu osazena novým francouzským oknem. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako špatnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech
- zpevněné plochy dlážděné
- venkovní schody betonové
- venkovní terasa smíšené konstrukce (bet. panely + kámen)
- žumpa 5 m³
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Klatovy, okres Klatovy

Pozemek: **St. 2248, LV 1795** Součástí je stavba: **bez čp/če, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 11:55:10. Zápis proveden dne 23.06.2022. **V-3605/2022-404**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 2248, LV 1795 Součástí je stavba: bez čp/če, rod.rekr; 2123/4, LV 1795**

2) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Klatovy, okres Klatovy

Pozemek: **St. 3453, LV 4355** Součástí je stavba: **Klatovy II, č.e. 20, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **750.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2021 14:35:15. Zápis proveden dne 16.11.2021. **V-7512/2021-404**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 3453, LV 4355 Součástí je stavba: Klatovy II, č.e. 20, rod.rekr; 2120/129, LV 4355**

3) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Klatovy, okres Klatovy

Pozemek: **St. 3369, LV 342** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **950.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2022 08:53:17. Zápis proveden dne 01.07.2022. **V-3794/2022-404**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 3369, LV 342 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 2448/13, LV 342; 2448/30, LV 2905**

4) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Klatovy, okres Klatovy

Pozemek: **St. 3298, LV 3787** Součástí je stavba: **Klatovy III, č.e. 160, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **780.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2023 11:26:59. Zápis proveden dne 08.06.2023. **V-2827/2023-404**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 3298, LV 3787 Součástí je stavba: Klatovy III, č.e. 160, rod.rekr; 1395/85, LV 3787**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Klatovy, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	1 100 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,25
K _{technického stavu} :	1,00
K _{právně zajištěného přístupu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	833 333,33 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Klatovy, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	750 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	0,90
K _{datum realizace} :	0,88
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,15
K _{právně zajištěného přístupu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	823 451,91 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Klatovy, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	950 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
K _{právně zajištěného přístupu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	817 837,47 Kč
Váha (V):	1,0

4) Objekt rodinné rekreace, k.ú. Klatovy, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	780 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	0,90
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{právně zajištěného přístupu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	787 878,79 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{velikosti} \times K_{datum realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu} \times K_{právně zajištěného přístupu})$

Minimální jednotková cena:	787 878,79 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	815 625,38 Kč
Maximální jednotková cena:	833 333,33 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		815 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	815 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 815 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti a zastávce hromadné dopravy
- přístup k objektu je po komunikaci na pozemku jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 11.7.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 17415/22-41**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 3100** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba: **Klatovy II, č.e. 58, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3100) a pozemku **p.č. 2120/94** - zahrada o výměře 375 m², vše v k.ú. Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	815 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

815 000,– Kč

Cena slovy: osmsetpatnácttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 1.8.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

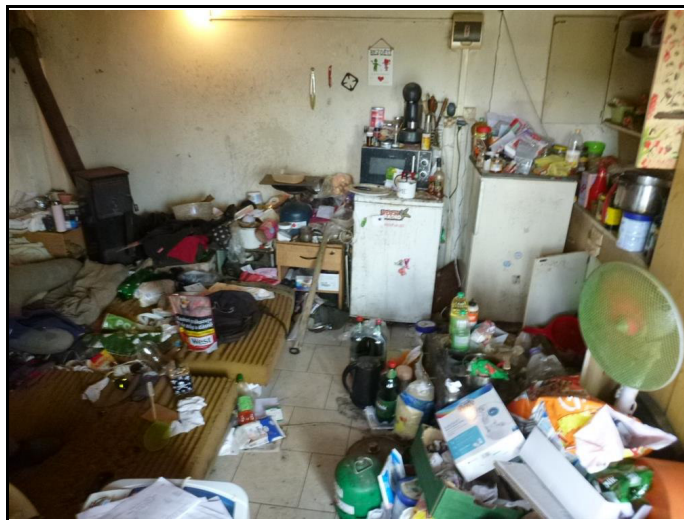
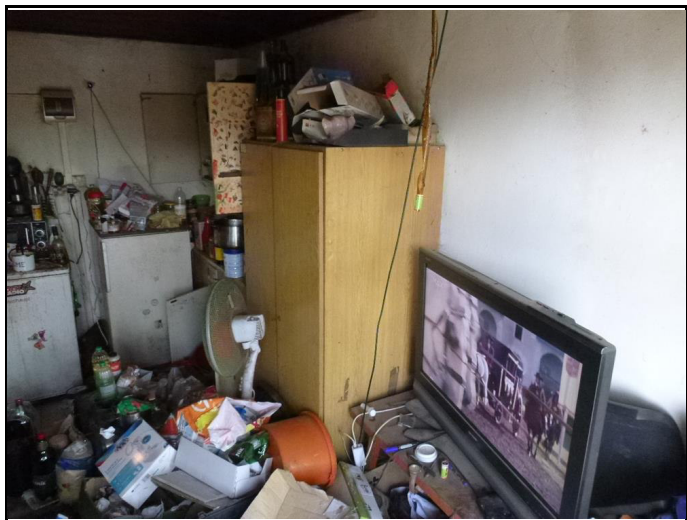
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Plzeňský kraj
Katastrální pracoviště Klatovy

Okres
Klatovy

Obec
Klatovy

Podpis

Číslo

Razítko

Kat. území
Klatovy

Mapový list č.
KLATOVY 3-2/34

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 500

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
11.07.2023 06:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
11.07.2023 07:04:36

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **038086/2023**.

V Praze, dne 1.8.2023

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com