

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 43729/2024

(označení 8084-173/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. st. 202/16, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., v katastrálním území Žichovice, obci Žichovice, okrese Klatovy (LV č. 547), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava
Č.j. 043 EX 887/15

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.7.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 2.8.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl na nemovitostech a jejich součástech
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 547 pro k.ú. Žichovice ze dne 30.3.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp. zn. 043 EX 887/15-87 o ustanovení znalce ze dne 15.5.2024

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 13.7.2024 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zasloupanou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil prohlídku nemovité věci. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (garáže), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 547 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Frýdová Jitka, Volšovy 17, 34201 Sušice	1/4
Podlesný Tomáš, č. p. 188, 34201 Žichovice	3/4

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřzení exekuce - Frýdová Jitka
Zahájení exekuce - Frýdová Jitka

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Garáž bez č.p./č.e. vč. pozemku
Adresa nemovité věci: Žichovice
Okres: Klatovy
Obec: Žichovice
Katastrální území: Žichovice

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Klatovy, v obci Žichovice, poblíž bytového domu č.p. 165, cca 200 m od zastávky autobusu „Žichovice u železniční stanice“ a cca 380 m od vlakové zastávky „Žichovice“. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného a individuálního bydlení. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc.č. 209/56 (ve vlastnictví obce Žichovice).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v zastavěném území s dobrou dostupností centra obce

Negativa oceňované nemovité věci:

- jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/4
- garáž není napojena na elektřinu

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. st. 202/16, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., v katastrálním území Žichovice, obci Žichovice, okrese Klatovy (LV č. 547).

Popis

A) Popis pozemku

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
st.	202/16	18	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 202/16</i>					

Parc.č. st. 202/16 druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m²

Pozemek je zastavěn stavbou garáže bez č.p./č.e, která je jeho součástí.

B) stavba:

- Garáž bez č.p./č.e., součást pozemku parc.č. st. 202/16

Jedná se o řadovou vnitřní garáž (pátá zleva), nepodsklepenou, přízemní, zděné konstrukce, s plochou střechou, krytinou plechovou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břizolitové, vnitřní vápenné. Podlaha je betonová. Vrata jsou dřevěná. Stavba není napojena na el. rozvod. Příjezd po nezpevněné komunikaci.

Garáž se nachází v průměrném technickém stavu.

Zastavěná plocha garáže činí 18 m².

2. Obsah znaleckého posudku

- I. použitá metodika ocenění
- II. odhad ceny obvyklé srovnávací metodou
- III. ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

II. Odhad ceny obvyklé

V současné době se v této lokalitě (garážoviště v Žichovicích) běžně neobchoduje se stavbami garáží. Nabídka je v převisu nad poptávkou. V širším okolí se zobchodovaly garáže v rozmezí cca **500 – 580 tis. Kč**, dle velikosti, technického stavu, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané garáže	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra v m ²	redukováná cena za m ²	koeficient lokality	korekce technického stavu	objektivizační koeficient - připojení na IS	indexovaná cena za m ²
garáž č. 1	ul. Volšovská, Sušice	500 000	1,00	18	27 778	0,90	1,00	0,95	23 750,00
garáž č. 2	ul. Volšovská, Sušice	580 000	1,00	18	32 222	0,90	1,00	0,95	27 550,00
garáž č. 3	ul. Širkařská, Sušice	555 000	1,00	20	27 750	0,90	1,00	1,00	24 975,00
průměrná indexovaná hodnota									25 425

Výměra garáže v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena garáže určená srovnáním
18	25 425	457 650

Indexovaná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času/výměra v m² * koeficient lokality * koeficient technického stavu * objektivizační koeficient

Korekce na faktor času – jelikož se jedná o převody, které byly realizovány v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírůstek v závislosti na datu prodeje jednotlivých srovnávaných nemovitých věcí

Koeficient lokality: srovnávané garáže se nachází v lepších lokalitách (město Sušice), index je menší než 1

Koeficient technického stavu: srovnávané garáže se nachází ve srovnatelném technickém stavu, index je roven 1

Objektivizační koeficient (připojení na IS): srovnávané garáže č. 1 a 2 mají zavedenou elektřinu, index je menší než 1; srovnávaná garáž č. 3 nemá napojení na elektřinu, stejně jako oceňovaná, index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 457 650,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 458 000,- Kč

III) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/4), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 25 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 458 000,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 1/4 114 500,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 25%

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 činí: 85 875,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné garáže se v širším okolí obchodují v rozmezí cca 500 tis. až 580 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody garáží jsou odlišné zejména co do lokality, případně technickému stavu, či napojení na síť, použil znalec korekci odlišnosti - koeficient technického stavu, lokality a napojení na síť.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

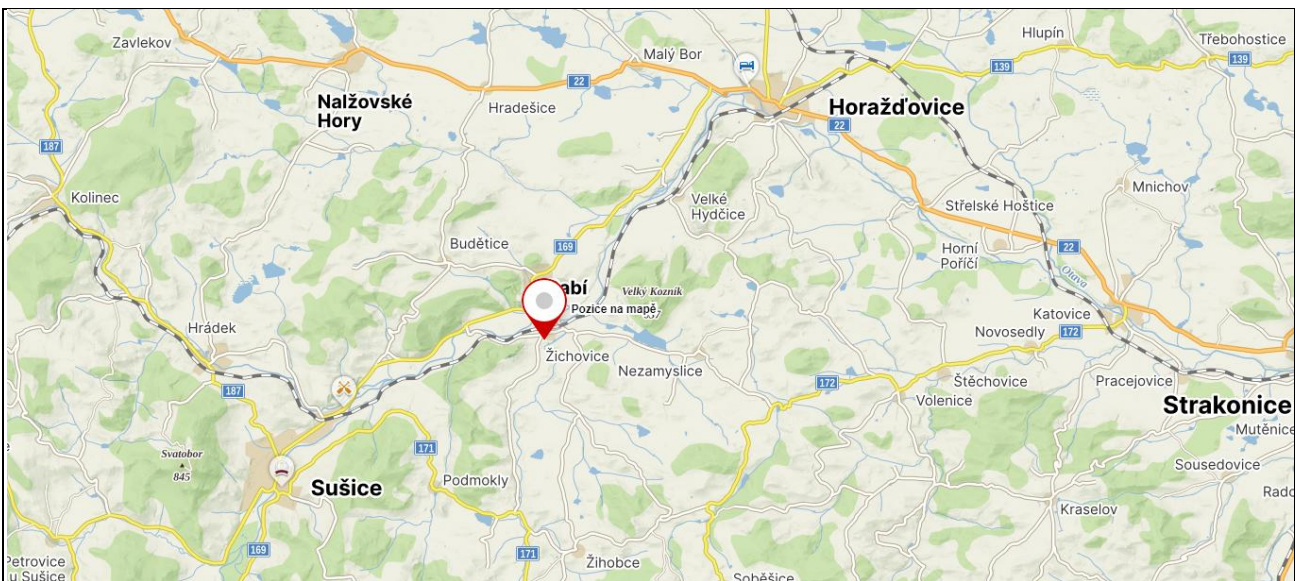
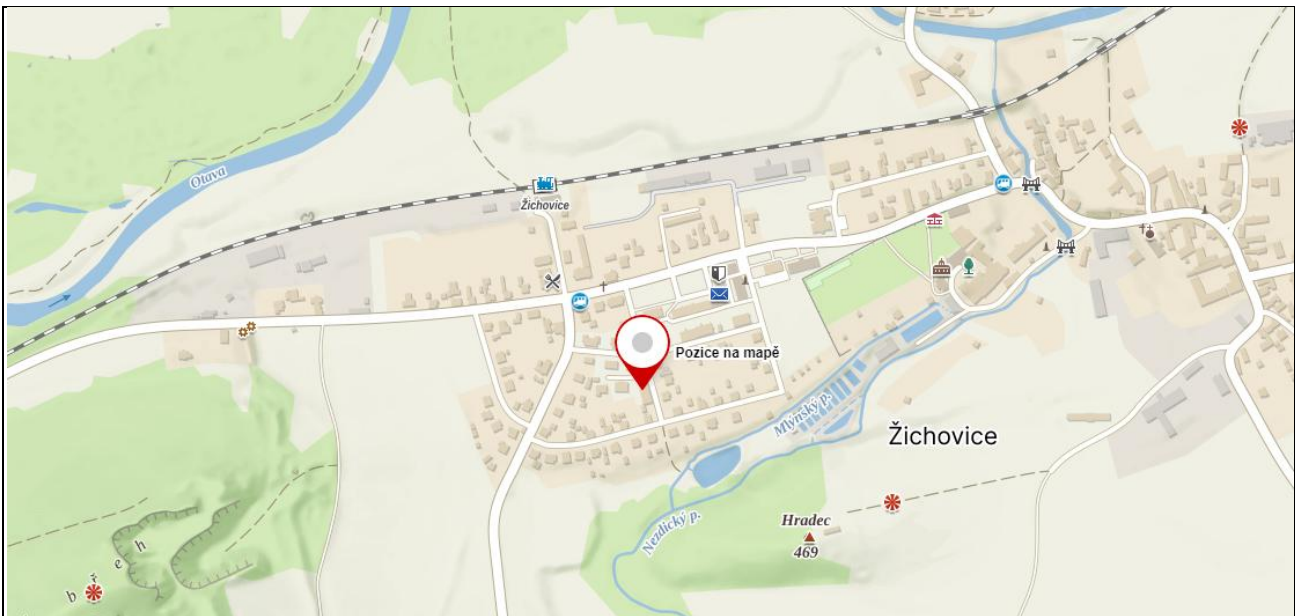
- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Garáž, ul. Volšovská, Sušice

Realizovaná cena: 500 000,- Kč

Užitná plocha: 18 m²



Garáž bez č.p./č.e. v garážovišti při ul. Volšovská, součástí pozemku parc.č. St. 2572.

Nabízíme k prodeji řadovou zděnou garáž s vyšší vjezdovou výškou vrat 2 m se zavedenou elektrínou. Garáž je opatřena dřevěnými vraty, podlaha je betonová, střecha plechová.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: **V-3391/2024-404**

Nemovitá věc č. 2

Garáž, ul. Volšovská, Sušice

Realizovaná cena: 580 000,- Kč

Užitná plocha: 18 m²



Garáž bez č.p./č.e. v garážovišti při ul. Volšovská, součástí pozemku parc.č. St. 2566.

Na prodej řadová cihlová garáž. Jde se o suchou a udržovanou garáž. Má betonovou podlahu a železobetonový strop. Je zde elektrína, uvnitř jsou jističe, 2 bodová světla a 3 zásuvky. Vrata jsou křídlová se dvěma zámky. Garáž má plechovou střechu a je vymalována. Příjezd po zpevněné obecní komunikaci.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-1368/2024-404**

Nemovitá věc č. 3

Garáž, ul. Sirkařská, Sušice

Realizovaná cena: 555 000,- Kč

Užitná plocha: 20 m²



Garáž bez č.p./č.e. v garážovišti při ul. Sirkařská, součástí pozemku parc.č. St. 1665.

Na prodej řadová cihlová garáž. Jedná se o suchou a udržovanou garáž, nacházející se ve druhé řadě a pořadím je druhá ze začátku. Garáž má betonovou podlahou, železobetonový strop. Nemá elektrínu, ale je zřízen el. sloupek od ČEZu. Vrata jsou křídlová, se dvěma zámky, má plechovou střechu a je vymalována. Příjezd po asfaltové obecní komunikaci.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 1/2024

Řízení č.: **V-177/2024-404**

Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Dostává se:

Povinný: ~~Fridová Jitka, Volšovy č.p. 17, Sušice-Volšovy, 342 01~~

Navědomí: Mgr. Jiří Král, soudní exekutor

V Ostravě dne 27.6.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 043 EX 887/15-87 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Jiřím Králem, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

podíl na společných částech 1/4

- pozemek parcelní číslo St. 202/16, o výměře 18m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a garáž, stojící na pozemku parc. č. St. 202/16, jako jeho součást, to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, pro obec Žichovice, katastrální území Žichovice, na listu vlastnictví č. 547

na den

13. července 2024 od 13:00 do 13:30 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

Spodzdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
Vyplní poštu: 79 00 Ostrava 9 231		
RR864564956CZ 956 Cena služby: 79.00Kč		
27.06.24 0.009kg 520538 59 234		
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč		
Sleva ZK: 0.00Kč X Úhradě: 79.00Kč		
Placeno v hotovosti: 79.00Kč		
Odesílatel: Dr. Ing. René Butkov		
soudní znalec oceňování nemovitostí		
Česká 764/25, Ostrava-Zábřeh		
tel.: 602 161 605		
*Tel. číslo: +420		Kód zákazníka (odesílatel)
*E-mail:		
Adresát: JITKA FRÝDOVÁ		Dobírka Kč 0.00
VOLŠOVY E.P. 14		Udaná cena Kč XXXXXXXXX
SLUSICE-VOLŠOVY		Kód zákazníka (adresát)
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Druh záсылky R	Hmotnost 0.009kg	Cena služby 79.00Kč
Podací číslo RR864564956CZ	Poznámka (nepřiložené služby)	Placeno v hotovosti 79.00Kč

T11-036A (03-11) * Reprované číslo

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl na nemovitostech a jejich součástech
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. st. 202/16, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., v katastrálním území Žichovice, obci Žichovice, okrese Klatovy (LV č. 547), určuji ve výši

85 875,- Kč

slovy: osmdesát-pět-tisíc-osm-set-sedmdesát-pět-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 43729/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 2.8.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava