



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

120 EX 1081/08

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1389

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Klatovy
JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor
Za Beránkem 836
339 01 Klatovy

V Praze dne 11. března 2022

Věc: Nové ohledání nemovité věci, ZP-22015

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepnou, přízemní chatu č.e. 32 Branov s podkrovím na spaní. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavbně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy polovalbová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody, vikýř a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Okna chaty jsou dřevěná zdvojená. Podlaha je krytá prkny. Fasáda budovy není zateplená. Nemovitá věc je přístupná z místní neuzpevněné pěší cestě.

Dispozice chaty je 1+0. V přízemí chaty se nachází pokoj (20,05 m²) a předstíň (10,80 m²). V podkroví chaty je místnost na spaní s výškou stropu 2,16 m (16,66 m²). Vytápění chaty je lokální na tuhá paliva, ohřev teplé vody není zajištěn. Na verandě je propadlá střecha. Chata je určena ke kompletní rekonstrukci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Stavba chaty stojí na pozemku parc. č. 512/2, který je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 33 m². Pozemek je ve vlastnictví ČR.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 19.1.2022 za účasti Vavrouškové Barbory.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Podíl na chatě č.e. 32 Branov

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	33,00 m ²

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.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Chata Velká Buková

Popis: Jedná se o samostatně stojící, přízemní chatu dřevěné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna jsou dřevěná. Chata stojí na pozemku, který je ve vlastnictví ČR.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
400 000 Kč

Celkový koeficient Kc:
1,19



Zdroj: realizovaný prodej z
17.6.2020

Upravená cena
476 000 Kč

Název: Chata Sýkořice

Popis: Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce s podkrovní částí. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 733 m².

Pozemek: 733,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
745 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,83



Zdroj: realizovaný prodej z
31.1.2020

Upravená cena
618 350 Kč

Název: Chata Sýkořice
Popis: Jedná se o samostatně stojící, patrovou chatu dřevěné konstrukce. Střecha budovy je dřevěná. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1106 m².

Pozemek: 1 106,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,86
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
3.2.2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
825 000 Kč	0,80	660 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	476 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	584 783 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	660 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		584 783 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		584 783
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 2,00 =	292 391,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 =	233 913,20
Výsledná porovnávací hodnota		233 913 Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na stavbě č.e. 32 Branov, způsob rod. rekr nacházející se na pozemku parc. č. 512/2 (LV 80) v kat. území Branov, obec Branov, část obce Branov, okres Rakovník, zapsáno na LV 280 v objektivní zaokrouhlené výši **234.000,- Kč**.

JUDr. Mgr. Marcel Petrášek, M.B.A., LL.M.
jednatel

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1

IČO: 29042054
DIČ: CZ29042054
Datová schránka: uw5mpg5

kancelar@znaleckaspolecnost.cz
www.znaleckaspolecnost.cz
GE Money Bank: 197134319/0600