



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

206 EX 2023/22

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1539
č.p. v seznamu znalců 005930/2023

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 4
Mgr. Jan Škarpa, soudní exekutor
Šátalská 469/1
142 000 Praha 4

V Praze dne 29. března 2023

Věc: aktualizace znaleckého posudku č. 002678/2023

Na základě informace, získaných p. Janem Poláčkem, vlastníkem pozemku parc. č. 955/1, lze námi obvyklou cenu aktualizovat. Ve znaleckém posudku č. 002678/2023 je uvedeno, že předmětná nemovitá věc je přístupná z pozemku parc. č. 955/11, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, nicméně ten navazuje na pozemek parc. č. 955/1, které je ve vlastnictví soukromé osoby p. Poláčka. Tento pozemek není veden jako ostatní komunikace a není k němu zřízeno věcné břemeno příjezdu. S ohledem na tuto skutečnost je nutné do výpočtu obvyklé ceny zahrnout riziko přístupu, které stanovujeme srážkou ve výši 5 %.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			425 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			425 000
riziko přístupu přes pozemek parc. č. 955/1	* 0,95	=	403 750,00
Výsledná porovnávací hodnota			403 750 Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2512 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: č.e. 167, zp. využití: garáž, stavby: Starý Lískovec, č.e. 167, zp. využití: garáž, včetně příslušenství, obojí v kat. území Starý Lískovec, obec Brno, část obce Starý Lískovec, okres Brno-město, zapsáno na LV 3087.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **402.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 2512 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: č.e. 167, zp. využití: garáž, stavby: Starý Lískovec, č.e. 167, zp. využití: garáž, včetně příslušenství, obojí v kat. území Starý Lískovec, obec Brno, část obce Starý Lískovec, okres Brno-město, zapsáno na LV 3087.

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 **402.000,- Kč**.

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

- s nemovitou věcí je spojeno předkupní právo ve prospěch státu České republiky, které prodejem v dražbě zanikne.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **402.000,- Kč**.

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

jednatel