

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14676-1898/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Slezská insolvenční, v.o.s, dlužnice Alice Kubíkové, Nádražní 217/12, 362 25 Nová Role Elišky Krásnohorské 1305/18, 736 01 Havířov
Číslo jednací:	KSPL 52INS163/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti a Obor Stavebnictví, Odvětví Stavby obytné a Odvětví Stavby průmyslové
Adresa předmětu ocenění:	Nová Role, okres Karlovy Vary
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	02.09.2021
Zpracováno ke dni:	02.09.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.09.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny garáže bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 39/2 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž v obci Nová Role, okres Karlovy Vary
Adresa předmětu ocenění:	Nová Role, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Nová Role
Ulice:	Území s garážovou zástavbou
Katastrální území:	Nová Role

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.09.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Alice Kubíková, Michal Helcl.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Alice Kubíková, Nádražní 217/12, nová Role

Nemovitosti:

Garáž bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 39/2 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná garáž je přízemní stavbou, má jedno nadzemní podlaží, nemá žádné podzemní podlaží a není podsklepená. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1987.

Základy má betonové bez izolace, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku 15 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je pultová, střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou, s klempířskými prvky, které jsou plechové. Střecha byla několikrát opravována a bez zásahu pana Helcla by již spadla. Vnější omítky jsou březolitové a objekt není zateplen.

Garáž má zastavěnou plochu 28 m².

Podlahová plocha garáže je 24,00 m².

Objekt má vápenocementové vnitřní omítky. V objektu nejsou okna pouze tzv. luxfera v zadní stěně. Vrata do garáže jsou kovová dvoukřídlá a na podlaze je cementový potěr.

V garáži je zavedena elektřina o napětí 120V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je bez zdroje vody, v objektu nejsou řešeny odpady a zemní plyn není zaveden.

Objekt má stěny provedené podstandardně, střecha má podstandardní provedení, podlahy jsou bez vad, a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav garáže je jinak celkově dobrý. Problém je se vztlínající podzemní vodou, která i v době prohlídky stále vedle základového pasu garáže. V případě delšího deštivého počasí jde prý kolem vlastního objektu malý potůček s dešťovou vodou ze svahu. Vlastní garáž je ale suchá.

Není oplocen. Pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Garáž je postavena na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí objektu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí garáže jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Okolí garáže je klidné bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je pouze zastávka autobusových spojů a možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a dle informací přítomné osoby je v okolí objektu zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	přízemní
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	Rok výstavby	1987
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce	pouze nutné opravy
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	15 cm
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v garáži	chybí
	Vrata	kovová dvoukřídlá
	Elektrina	120V
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	chybí

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění	není
	Řešení ohřevu vody	není
	Podlahy v garáži	cementový potěr
	Popis stavu garáže	dobrý
	Vady garáže	zdívo: podstandardní prvek střecha: podstandardní prvek podlahy: bez vad rozvody: bez vad
Popis pozemku garáže	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	žádné další stavby
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	nejsou zjišťována	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 02.09.2021 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:

„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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

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. a č. 488/2020 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,684}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Zajímavá lokalita pro stání auta.	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,773}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,074}$$

1. Stavba garáže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	677,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{Plocha Garáže:} \quad 7,5 * 3,5 \quad = \quad 26,25 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Plocha Garáže:	26,25 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{Plocha Garáže:} & \quad (7,5 * 3,5) * (2,10) + (7 * 3,5 * 0,5) / 2 & = & \quad 61,25 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \quad \mathbf{61,25 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

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 podkroví	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: jen přívod el. napětí 120 nebo 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,830 = \mathbf{0,684}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,130}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 677,- \text{ Kč/m}^3 * 0,684 = 463,07 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 61,25 \text{ m}^3 * 463,07 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 1,130 = 30\,447,72 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{30\,447,72 \text{ Kč}}$$

Výsledky analýzy dat

$$1. \text{ Stavba garáže} \quad 30\,448,- \text{ Kč}$$

$$\text{Výsledná cena - celkem:} \quad \mathbf{\underline{30\,448,- \text{ Kč}}}$$

$$\text{Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:} \quad \mathbf{\underline{30\,500,- \text{ Kč}}}$$

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Garáž v obci Nová Role, okres Karlovy Vary

Garáž obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	24 m ²	Dobrý	Cihlová	stojící voda u základů, koncová garáž, střecha po opravě, el. energie připojena
1	V Lučinách, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	26 m ²	Dobrý	Cihlová	koncové místo, bez el. přípojky-možno ale zřídit, vyklizená, plechová vrata
2	Limnická, Nejdek, okres Karlovy Vary	22 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	el. energie připojena, řadová garáž, regály
3	Tělocvičná, Sokolov, okres Sokolov	20 m ²	Dobrý	Cihlová	bez el. energie, klidná lokalita
4	Ostrov, okres Karlovy Vary	26 m ²	Dobrý	Cihlová	bez el. přípojky, řadové místo, bez klempířských prvků
5	Nová Role, okres Karlovy Vary	22 m ²	Dobrý	Cihlová	el. energie, střední garáž, dobrý stav

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9.615,38 Kč	0.75	7.211,54 Kč	1.10	0.99	1.03	1.00	0.98	1.00	1.0992	6.560,71 Kč
2	13.000,00 Kč	0.75	9.750,00 Kč	1.08	1.01	1.12	1.05	1.09	1.00	1.3982	6.973,25 Kč
3	6.250,00 Kč	Nepoužit	6.250,00 Kč	1.12	1.05	0.95	1.03	0.93	1.00	1.0702	5.840,04 Kč
4	3.461,54 Kč	0.9	3.115,38 Kč	1.01	0.99	0.92	0.97	0.92	1.00	0.8209	3.795,08 Kč
5	4.090,91 Kč	Nepoužit	4.090,91 Kč	0.99	1.01	0.95	0.98	1.03	1.00	0.9588	4.266,71 Kč
Celkem průměr											5.487,16 Kč
Minimum											3.795,08 Kč
Maximum											6.973,25 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.399,83 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.087,33 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											6.886,99 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je lepší lokalitou než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je výrazně lepší lokalitou a stavem než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je výrazně lepší lokalitou a horší stavem než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je horší např. stavem než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$5.487,16 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{24,00 \text{ m}^2}$$

$$= 131.692 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$132.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Garáž obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	24 m ²	Dobrý	Cihlová	stojící voda u základů, koncová garáž, střecha po opravě, el. energie připojena
1	V Lučinách, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	26 m ²	Dobrý	Cihlová	koncové místo, bez el. přípojky-možno ale zřít, vyklizená, plechová vrata
2	Limnická, Nejdek, okres Karlovy Vary	22 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	el. energie připojena, řadová garáž, regály
3	Tělocvičná, Sokolov, okres Sokolov	20 m ²	Dobrý	Cihlová	bez el. energie, klidná lokalita
4	Ostrov, okres Karlovy Vary	26 m ²	Dobrý	Cihlová	bez el. přípojky, řadové místo, bez klempířských prvků
5	Nová Role, okres Karlovy Vary	22 m ²	Dobrý	Cihlová	el. energie, prostřední garáž, dobrý stav

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.615,38	0,75	7.211,54
2	13.000,00	0,75	9.750,00
3	6.250,00	-	6.250,00
4	3.461,54	0,90	3.115,38
5	4.090,91	-	4.090,91
Maximální hodnota		9.750,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		3.115,38	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		3,1296	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		6.083,57	
Odchylka max hodnoty od průměru		3.666,43	
Odchylka min hodnoty od průměru		2.968,19	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.615,38	0,75	7.211,54
2	13.000,00	0,75	9.750,00
3	6.250,00	-	6.250,00
4	3.461,54	0,90	3.115,38
5	4.090,91	-	4.090,91
Maximální hodnota		7.211,54	(případ č.1)
Minimální hodnota		3.115,38	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,3148	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		5.166,96	
Odchylka max hodnoty od průměru		2.044,58	
Odchylka min hodnoty od průměru		2.051,58	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.615,38	0,75	7.211,54
2	13.000,00	0,75	9.750,00
3	6.250,00	-	6.250,00
4	3.461,54	0,90	3.115,38
5	4.090,91	-	4.090,91
Maximální hodnota		7.211,54	(případ č.1)
Minimální hodnota		4.090,91	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,7628	OK
Aritmetický průměr		5.850,82	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Garáž obec Nová Role						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	24 m ²	Dobrý	Cihlová	stojící voda u základů, koncová garáž, střecha po opravě, el. energie připojena	X
1	V Lučinách, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	26 m ²	Dobrý	Cihlová	koncové místo, bez el. přípojky-možno ale zřídit, vyklizená, plechová vrata	3
2	Limnická, Nejdeč, okres Karlovy Vary	22 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	el. energie připojena, řadová garáž, regály	4
3	Tělocvičná, Sokolov, okres Sokolov	20 m ²	Dobrý	Cihlová	bez el. energie, klidná lokalita	3
4	Ostrov, okres Karlovy Vary	26 m ²	Dobrý	Cihlová	bez el. přípojky, řadové místo, bez klempířských prvků	2
5	Nová Role, okres Karlovy Vary	22 m ²	Dobrý	Cihlová	el. energie, prostřední garáž, dobrý stav	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.615,38	0,75	7.211,54	3	21.634,62
2	13.000,00	0,75	9.750,00	4	9.750,00
3	6.250,00	-	6.250,00	3	18.750,00
4	3.461,54	0,90	3.115,38	2	6.230,76
5	4.090,91	-	4.090,91	3	12.272,73
Mezisoučet				9	52.657,35
Celkem					5.850,82

Základní cena: 5.850,82 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$5.850,82 * 1,0000 = \mathbf{5.850,82 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

5.850,82 Kč/m²

* 24,00 m²

= 140.419,68 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

140.000,-- Kč

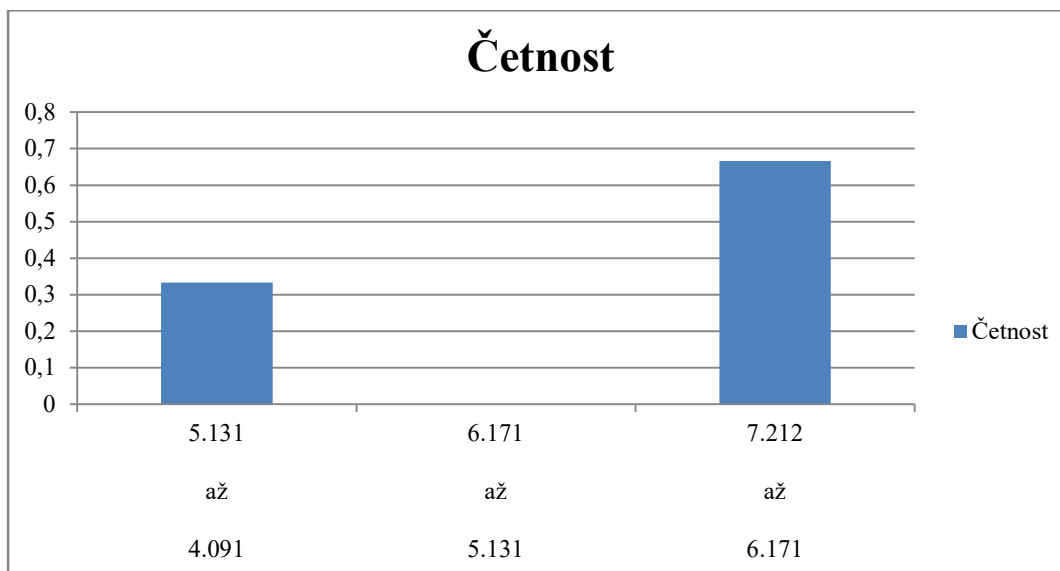
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.615	0,75	7.211,54
2	13.000	0,75	9.750,00
3	6.250	-	6.250,00
4	3.462	0,90	3.115,38
5	4.091	-	4.090,91
Střední hodnota			5.850,82
Medián			6.250,00
Rozdíl max-min			3.120,63
Minimum			4.090,91
Maximum			7.211,54

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.091	až	5.131	1	0.3333333333333333
5.131	až	6.171	0	0
6.171	až	7.212	2	0.6666666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 6.171,33 Kč/m² do 7.211,54 Kč/m²

_____ * 24,00 m²

od 148.111,92 Kč do 173.076,96 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 148.000,-- Kč do 173.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

30.500,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

132.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

140.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 148.000,-- Kč do 173.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. 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.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

132.000 Kč

Slovy: jednototřicetdvatisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing.
Pavel Hrouda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.09.2021



Pavel Hrouda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 14676-1898/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

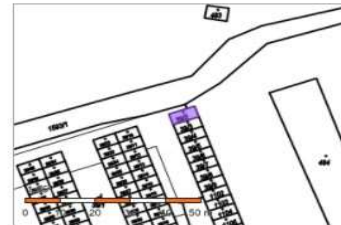
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 39/2
Obec:	Nová Role (555398)
Katastrální území:	Nová Role (705250)
Číslo LV:	1101
Výměra [m ²]:	28
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 39/2

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kubíková Alice, Nádražní 217/12, 36225 Nová Role	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1101
Katastrální území:	Nová Role (705250)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kubíková Alice, Nádražní 217/12, 36225 Nová Role	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 39/2: součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

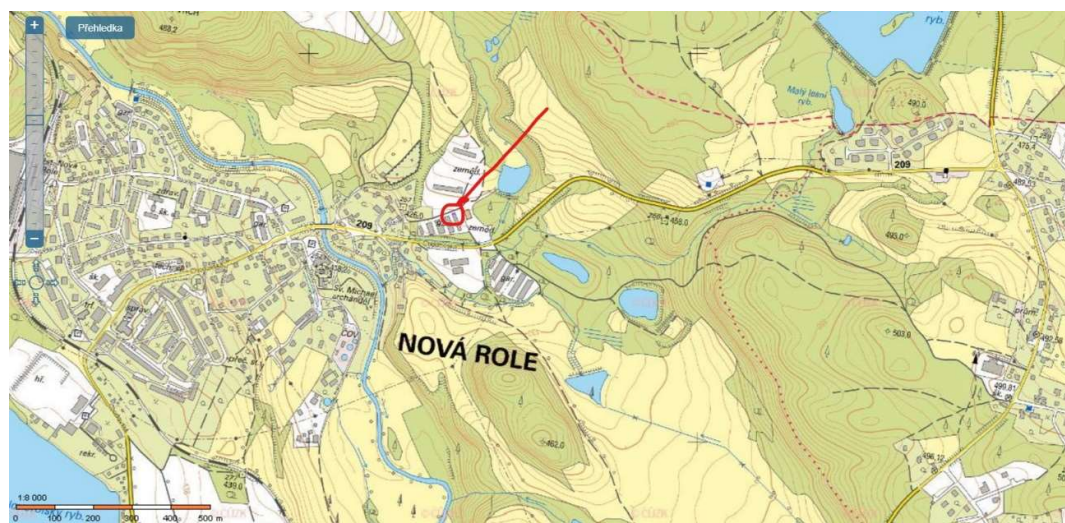
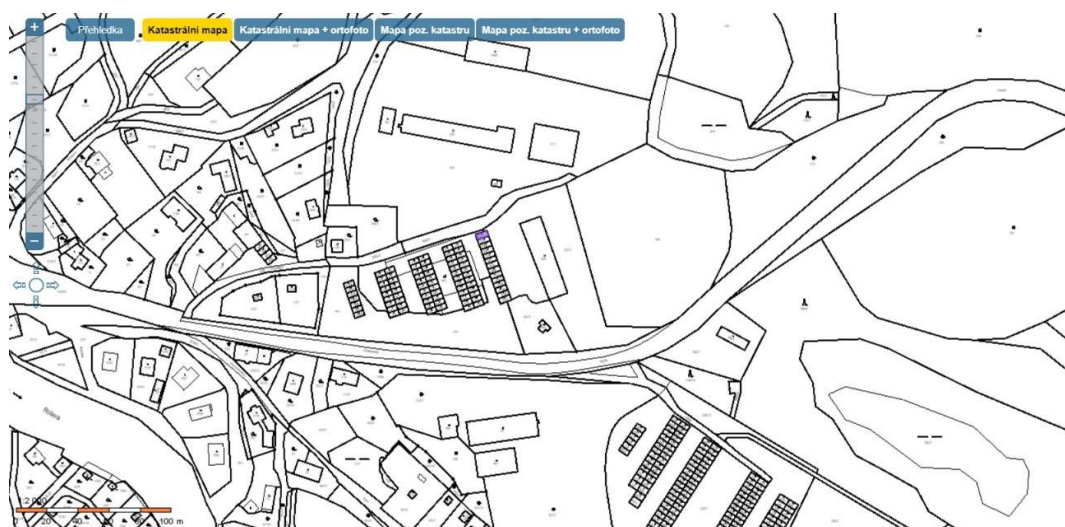
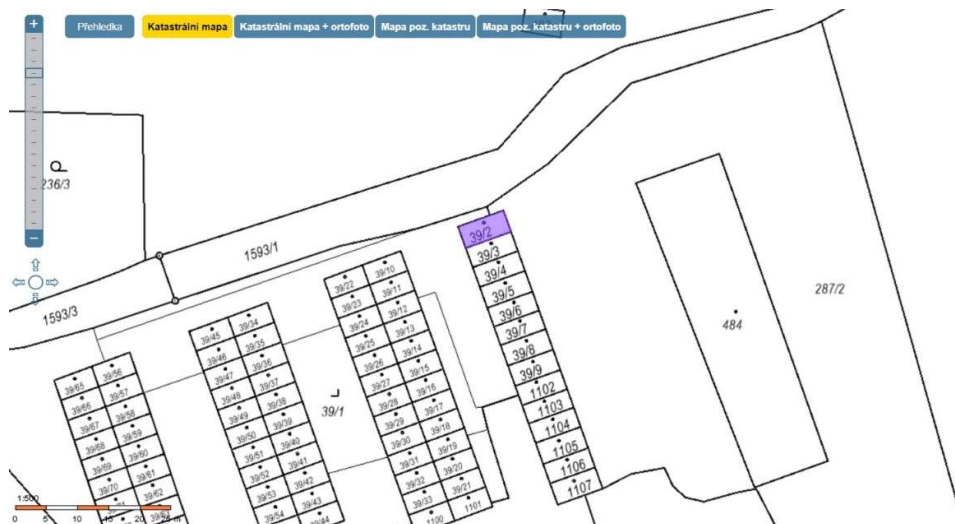
Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)





Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Karlovy Vary
Obec: Nová Role

Katastrální území: Nová Role
Parcela: 39/2
Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -854627 Y: -1005415

Souřadnice GPS: N: 50°16'26,25" E: 12°47'42,64"

Kód parcely 797358403 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

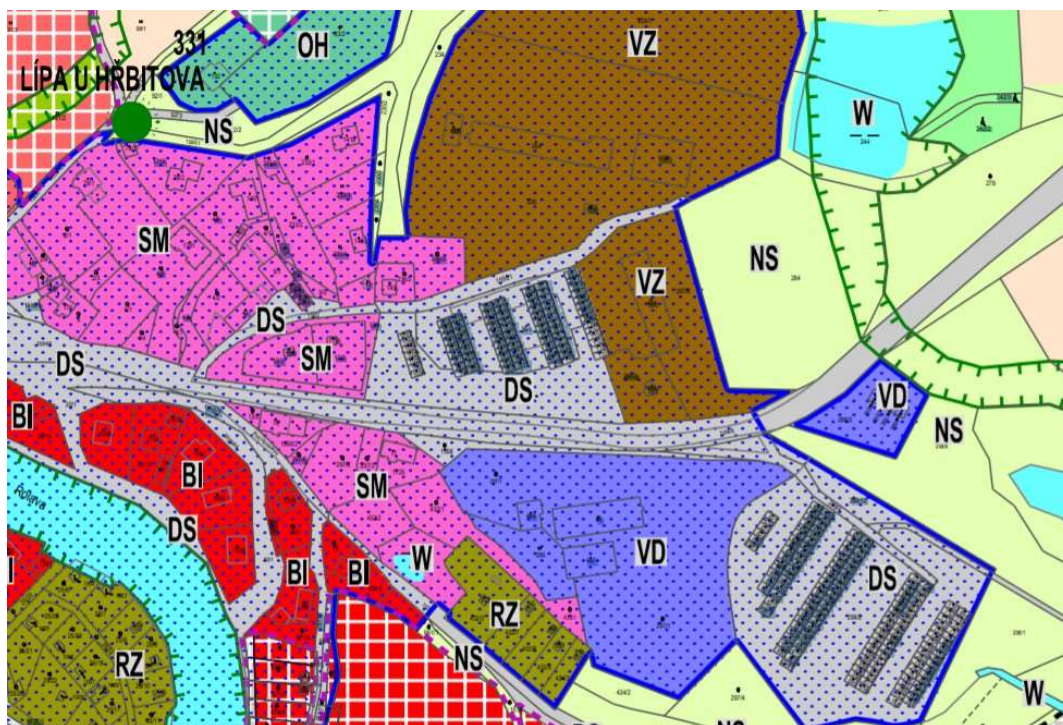
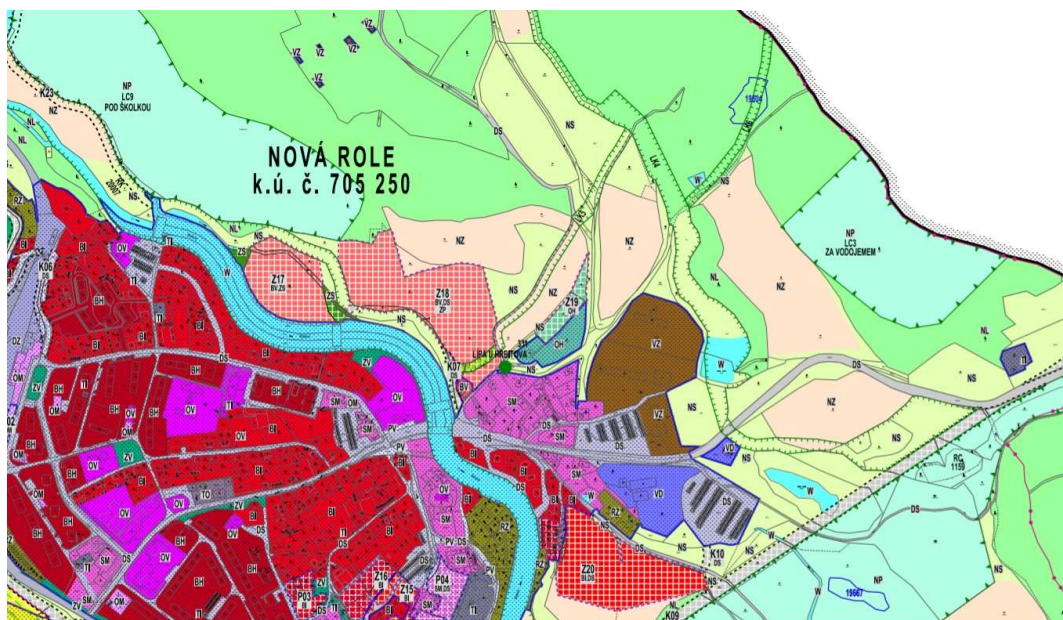
Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Územní plán města Nová Role :



HRANICE	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ k.ú. NOVA ROŽA, MĚZPOLSKÝ JIMLHOV cca 1353,31 ha
	HRANICE KATASTRU cca 177,46 ha
	HRANICE A PLOCHA ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ STANOVENÁ K 1.1.2016 cca 68,33 ha
	HRANICE ZASTAVĚNÝCH PLOCH V ÚZEMÍ P91-6
	HRANICE PŘESTAVBOVÝCH PLOCH V ÚZEMÍ P91-5
	HRANICE PLOCH ZVENI V KRAJINĚ K13, K14, K05-19, K21, K23, K24
	HRANICE PLOCH ZVENI V KRAJINĚ - KORIDORY DOPRAVY cca 11,66 ha
	HRANICE ÚZEMNÍCH REZERV R-4 cca 12,53 ha
PŘÍRODNÍ HOODNOTY	
	REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM RC 1158, 1159
	REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR RK 1002, 1007, 1009
	OSA NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU NK STUDENEČ-ŽEJERŮV
	ODRÁŽENÉ PÁSMO NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU OP NK STUDENEČ-ŽEJERŮV
	VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVK VOP "DABŮLK"
	MAKOTY 19405, 19501, 19506, 19602, 19615, 19617, 19727, 19804, 19814, 19833, 19893
	OPRAVY STROMŮ 231 LPA V HRBTÝCH, 300 MĚZPOLSKÝA, 19893
	ODRÁŽENÉ PÁSMO PÁRÁVNÝCH STROMŮ LPA
	LOKÁLNÍ BIOCENTRA LC 1-12
	LOKÁLNÍ BIOKORIDORY LK 1-12



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

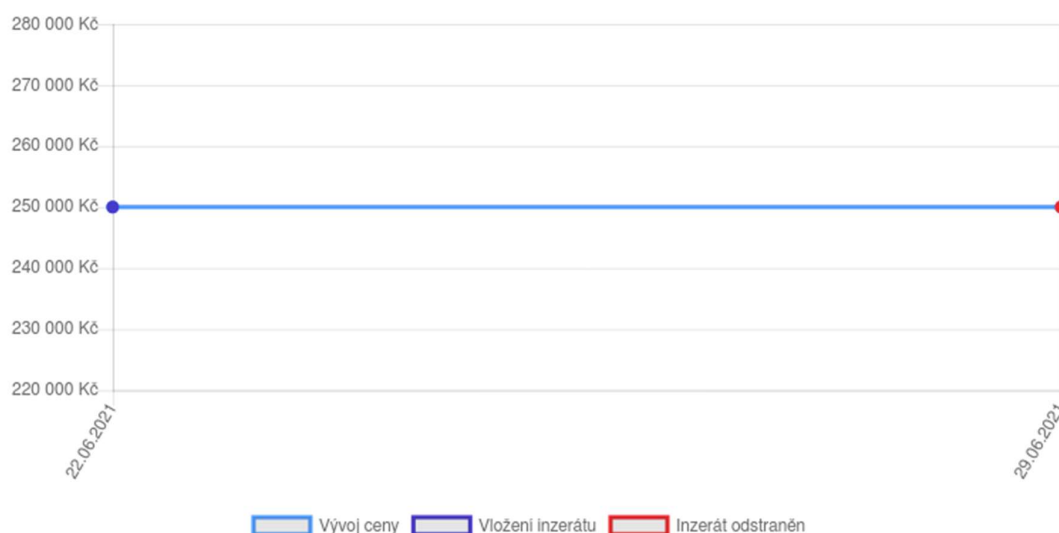


**Prodej, Garáž, 26 m², V Lučinách,
Karlovy Vary, okres Karlovy Vary**

Celková cena: 250.000 Kč

**Adresa: V Lučinách, Karlovy Vary,
okres Karlovy Vary**

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



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

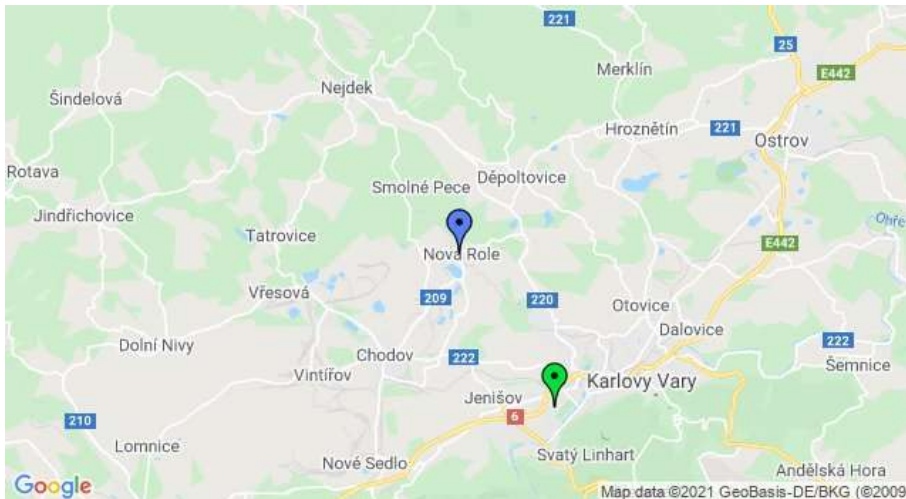
Adresa	V Lučinách, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Zastavěná plocha (m2)	26
Cena	250 000 Kč	Plocha užitná	26
Poznámka k ceně	250 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	26
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

I garáž je dnes velmi zajímavá investice. Pro někoho to může být příbytek pro jeho plechového miláčka, pro někoho jiného výhodně uložené peníze. Garáží dnes není moc a proto se prodávají velmi dobře. Pokud zvažujete koupi garáže, zrovna mám jednu na

prodej. Nachází se v Karlových Varech - Dvorech, v ulici V Lučinách, v garážové lokalitě mezi rodinnými domy a Krajským ředitelstvím policie Karlovarského kraje. Garáž je zděná, s azbestocementovými vlnitými deskami na střeše. Velká plechová vrata jsou v pořádku a jsou zajištěny dvěma zámky. Na stropě jsou heraklitové desky, které jsou v jednom místě uvolněny a budou potřebovat menší opravu. Do garáže není přivedena elektřina, ale vedle garáže stojí elektrický pomníček, takže nový majitel by si mohl nechat elektřinu zavést. Garáž i pozemek pod ní jsou v osobním vlastnictví, příjezdová cesta je obecní a patří městu.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

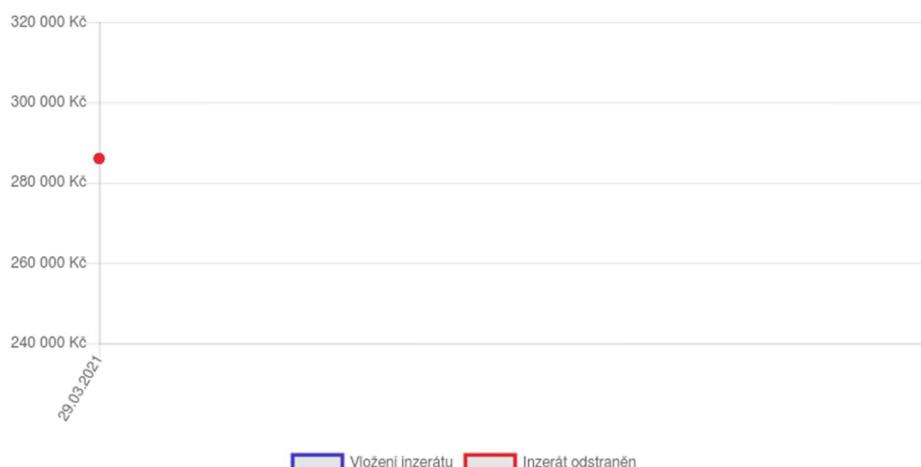


Prodej, Garáž, 22 m², Limnická, Nejdek, okres Karlovy Vary

Celková cena: 286.000 Kč

Adresa: Limnická, Nejdek, okres Karlovy Vary

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



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

Adresa	Limnická, Nejdek, okres Karlovy Vary	Zastavěná plocha (m2)	22
Cena	286 000 Kč	Plocha užitná	22
Poznámka k ceně	286 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	22
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

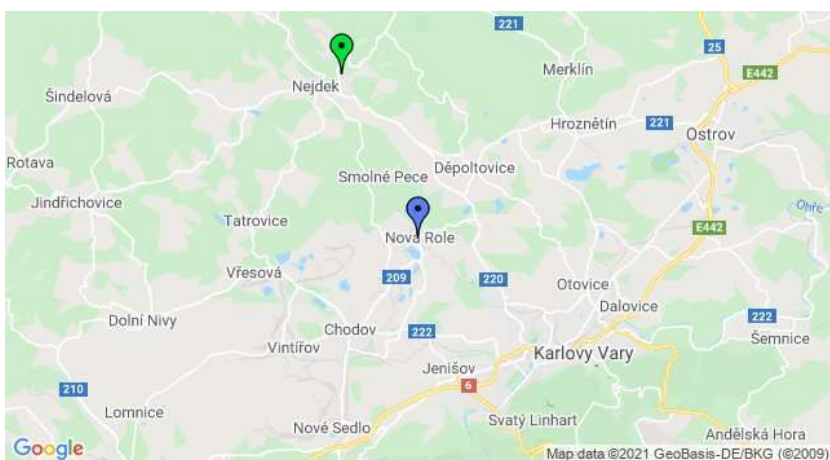
Nabízíme k prodeji velmi pěknou garáž blízko centra města Nejdek. Garáž je suchá a čistá, má novou střechu a podlahu, zdi jsou vymalované, má nová světla a zavedenou elektřinu, poplatky činí 100,- ročně. V garáži zůstávají regály a pracovní stolek. Vrata jsou zajištěny bezpečnostním zámekem. Nenechte si ujít tuhle úžasnou nabídku. S financováním rádi pomůžeme v našem hypotečním centru. Domluvte si prohlídku ještě dnes. Moc se na Vás těšíme.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

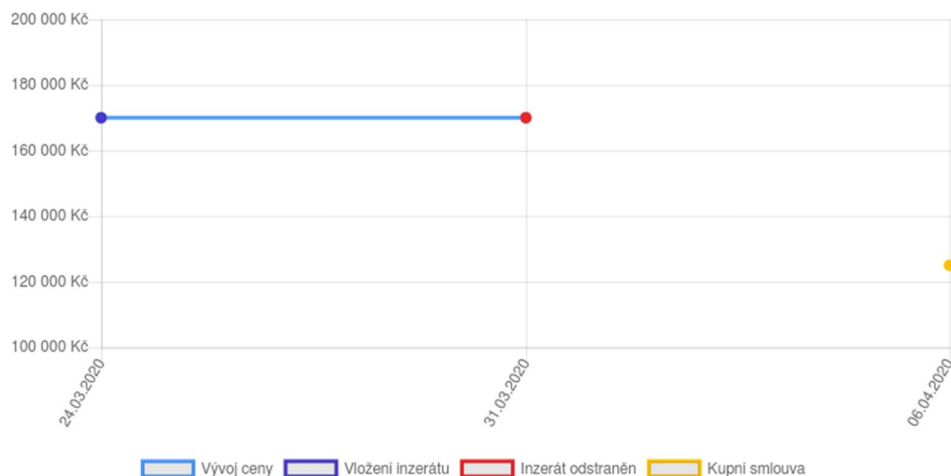


Prodej, Garáž, 17 m², Tělocvičná, Sokolov, okres Sokolov

Celková cena: 125.000 Kč

Adresa: Tělocvičná, Sokolov, okres Sokolov

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



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

Adresa	Tělocvičná, Sokolov, okres Sokolov	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	125 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	06.04.2020	Plocha užitná	17
Číslo řízení	V-1644/2020-409	Umístění objektu	Okraj obce
Poznámka k ceně	170 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu		

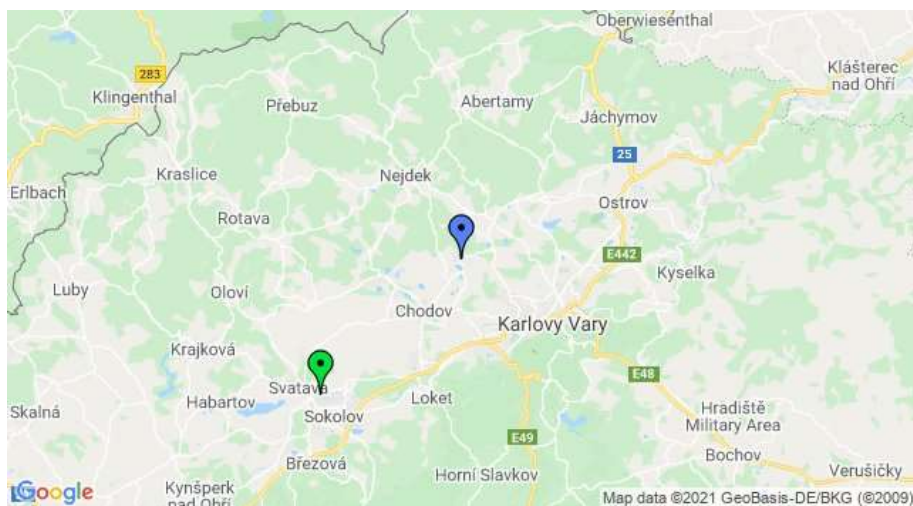
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji řadovou garáž v Sokolově na Šenvertě, ulice Tělocvičná. Bezproblémová lokalita. Na vlastním pozemku. V garáži není připojena elektrika. Prohlídku Vám doporučujeme. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

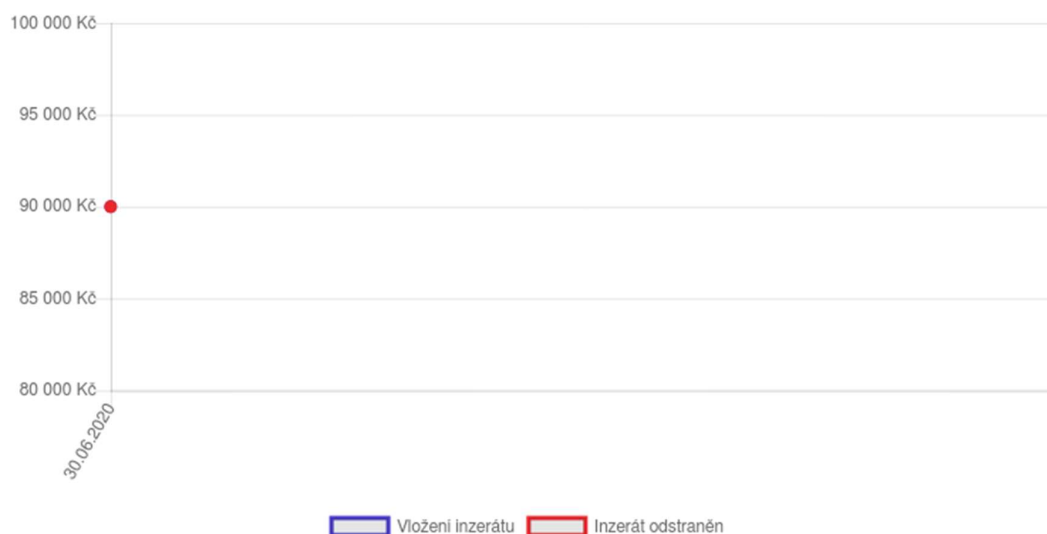


Prodej, Garáž, 26 m², Ostrov, okres Karlovy Vary

Celková cena: 90.000 Kč

Adresa: Ostrov, okres Karlovy Vary

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



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

Adresa	Ostrov, okres Karlovy Vary	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena	90 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	90 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	26

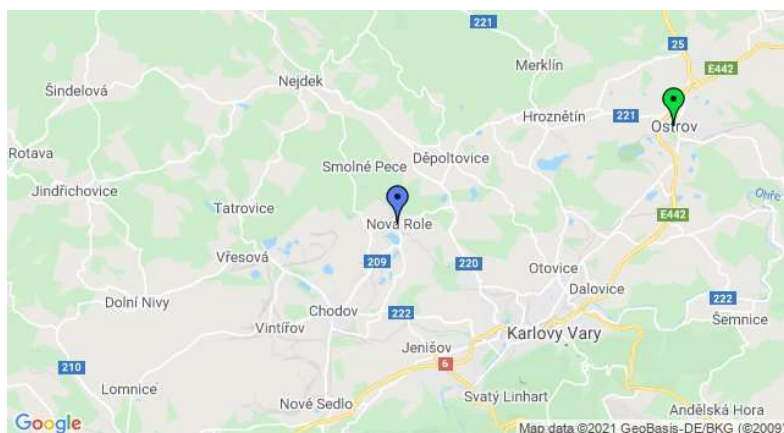
Slovní popis

jedná se o zděnou řadovou garáž v lokalitě u hřbitova v Ostrově. Garáž je suchá, má vstupní dřevěná vrata, betonovou podlahu, vnitřní vápenné omítky. Střešní konstrukce je pokryta asfaltovými pásy, klempířské prvky jsou poškozené, do garáže ale nezatéká. Elektrická přípojka do garáže je v současné době nefunkční. Garáž byla postavena před 40 lety. Pozemek: ve vlastnictví je pozemek o výměře 26 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



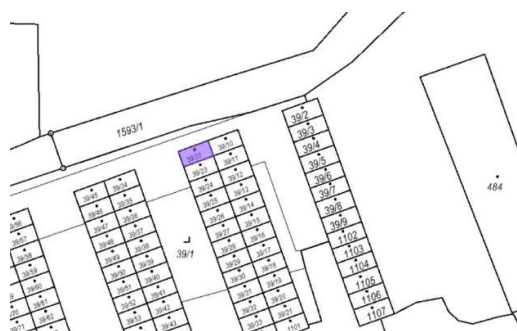
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

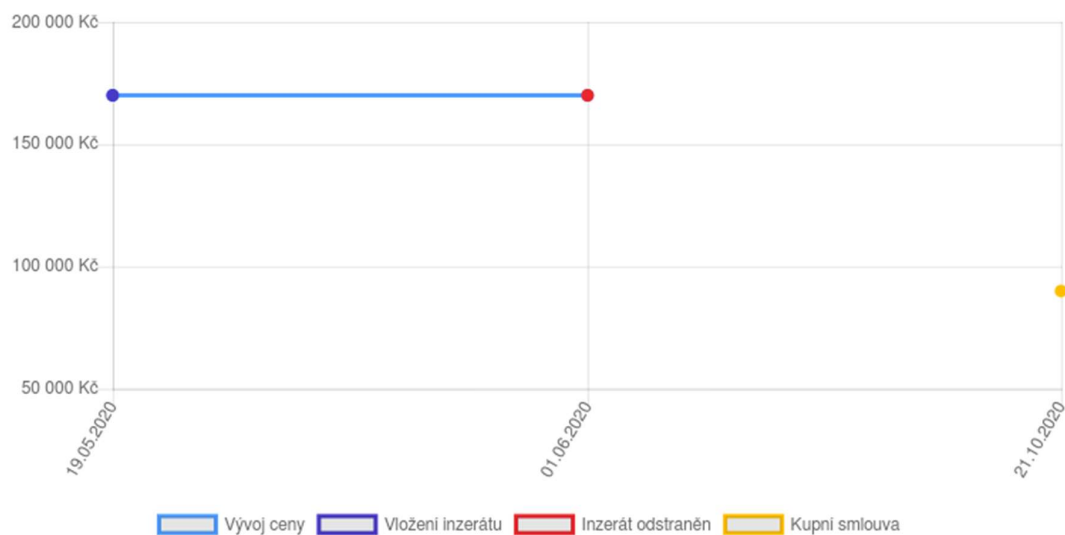


Prodej, Garáž, 20 m², Nová Role, okres Karlovy Vary

Celková cena: 90.000 Kč

Adresa: Nová Role, okres Karlovy Vary

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



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

Adresa	Nová Role, okres Karlovy Vary	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	90 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	21.10.2020	Plocha užitná	20
Číslo řízení	V-7675/2020	Elektřina	120V
Poznámka k ceně		Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji zděnou garáž o velikosti 20m² na kraji obce Nová Role. Do garáže je přivedena elektřina. Garáž stojí na vlastním pozemku. Prohlídku Vám doporučujeme.

4. Fotodokumentace

