

# ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 3272/2022

Znalec: Renáta Havířová  
Pod Stráží 75  
323 00 Plzeň  
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace: základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: ins. správce dlužníka: Zajdlerová Iveta  
**MK InSolvence, v.o.s.**  
K Cementárně 1427/1d  
153 00 Praha 5

Číslo jednací: bez čísla jednacího

Předmět:



pozemek parc.č. 2756 o výměře 19m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, způsob využití **garáž**, zapsáno na LV č. 668 pro k.ú. Duchcov, **obec Duchcov** u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 05.09.2022

Počet stran: 17 včetně příloh

# SEZNAM KAPITOL

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

## 2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

## 3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

## 4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

## 5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

## 6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

## 7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

## 8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc.č. 2756 o výměře 19m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, způsob využití garáž, zapsáno na LV č. 668 pro k.ú. Duchcov, obec Duchcov u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro **KSUL 44 INS 11113 / 2022** vedená u **Krajského soudu v Ústí nad Labem**

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## Právní normy

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

## Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

### § 2

#### Způsoby oceňování majetku a služeb

(2) 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 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.

## Vyhl. č. 424/2021 Sb.

### § 1a

#### Určení obvyklé ceny

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

### **§ 1b** **Určení tržní hodnoty**

(1) 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) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

### **§ 1c** **Určení ceny zjištěné**

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

## Metody oceňování a terminologie

### Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje věcnou hodnotu. Věcná hodnota je reprodukční cena věci (reprodukční cena věci je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení), snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.

### Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz. Výnosová hodnota je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Též kapitalizovaná míra zisku.

### Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

### Cena zjištěná

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Volba metody

Při volbě metody pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění.

V souladu s §1c vyhl. č. 424/2021Sb. bude určena zjištěná cena.

Výsledkem nákladové metody je věcná hodnota nemovitých věcí, která nezohledňuje zejména poptávku a nabídku na trhu, nezohledňuje obchodovatelnost, atraktivnost apod. a nemá v daném případě žádnou vypovídací hodnotu pro určení obvyklé ceny /tržní hodnoty.

Výsledkem výnosové metody je výnosová hodnota. Výsledek výnosové hodnoty ukazuje budoucí prospěch, který je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a v daném případě nemá pro určení obvyklé ceny /tržní hodnoty žádnou vypovídací hodnotu.

Porovnávací metoda je jediná, jejímž výsledkem je při porovnání sjednaných cen (realizovaných prodejů) podobného majetku obvyklá cena.

## **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

# **3. NÁLEZ**

## **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

## **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

## **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

- objednávka znaleckého posudku

- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 668 pro k.ú. Duchcov ze dne 11.07.2022

- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN

- cenové údaje Katastrálního úřadu

- databáze nemovitostí INEM

- realitní inzerce S reality

- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, doměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 22.08.2022. Popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

## **Identifikační údaje nemovité věci**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 668 pro k.ú. Duchcov ze dne 11.07.2022

Zajdlerová Iveta, V Domkách 1383/9, 41901 Duchcov

Adresa:	Mostecká ul
Název katastrálního území:	Duchcov
Název obce:	Duchcov
Název okresu:	Teplice
List vlastnictví:	LV č. 668

## **Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 668 pro k.ú. Duchcov ze dne 11.07.2022

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Zajdlerová Iveta

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zajdlerová Iveta

Zahájení exekuce - Zajdlerová Iveta

**určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva**

## **Poloha a charakteristika**

**Garáž** je postavena v zastavěné, okrajové, jižní části města Duchcov, u ulice Mostecká, v areálu řadových garáží. Vjezd do garáže ze zpevněné komunikace v areálu (parc.č. 2665/1 ve vlastnictví město Duchcov). Bezprostřední okolí je v lokalitě běžně prostorné, s možností parkování, se zástavbou převážně garážemi, okolí spíše neudržované. Oceňovaná garáž je řadová vnitřní, obdélníkového půdorysu.

**Město Duchcov** patří administrativně pod okres Teplice a náleží pod Ústecký kraj. Trvalý pobyt má v městě hlášeno přibližně 8520 obyvatel. Město Duchcov je obcí s pověřeným obecním úřadem, příslušnou obcí a s rozšířenou působností je město Teplice (v dojezdové vzdálenosti cca 6km). V městě Duchcov je dobrá občanská a technická vybavenost (veřejný vodovod, kanalizace, plynofikace, městský úřad, pošta, prodejny potravin, restaurace, mateřské a základní školy, ordinace lékařů, kulturní a sportovní zařízení apod.), doprava autobusová a železniční.

## **Popis a stav**

Garáž je zděná, nepodsklepená, přízemní, s pultovou střechou o mírném sklonu o zastavěné ploše 19m<sup>2</sup>. Garáž je bez oprav a bez údržby, v horším stavebně technickém stavu, v garáži jsou skladovány různé věci, stáří odhadováno na 50 let.

## **Pozemky**

parc.č. 2756 o výměře 19m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěná garáží.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1a), §1b) a §1c), tj. určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty a zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m<sup>2</sup> plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

### **Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 424/2021 Sb. §1c** **zjištěná cena**

#### **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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00



nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,135}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,792}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,899}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,840$

## 1. Garáž

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Ústecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel  
Stáří stavby: 50 let  
Základní cena ZC (příloha č. 26): 1 355,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP (přízemí): = 19,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP (přízemí):	19,00 m <sup>2</sup>	2,80 m

### Obestavěný prostor

1 NP (přízemí):	19,00*2,80	=	53,20 m <sup>3</sup>
zastřešení:	19,00*0,15/2	=	1,43 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>54,63 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	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 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 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = 0,750$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = 0,618$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,792$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 1 355,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,618 = 837,39 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 54,63 m<sup>3</sup> \* 837,39 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,060 \* 0,792 = 38 405,20 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 38 405,20 Kč**

## 2. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,792$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,792 = 0,840$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	903,-	0,840		758,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2756	19	758,52	14 411,88
Stavební pozemek - celkem				19	<b>14 411,88</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 14 411,88 Kč**

### Výsledky

1. Garáž	38 405,20 Kč
2. Pozemek	14 411,90 Kč

**Výsledná cena - celkem: 52 817,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 52 820,- Kč**

slovy: Padesátdvatisícsmsetdvacet Kč

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, vyhláška č. 424/2021 Sb., §1a), §1b)  
obvyklá cena**

**Analýza trhu**

V daném případě ocenění nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V městě Duchcov je nabízeno na realitním trhu přibližně sedm garáží v cenové relaci od 300.000,- Kč ve stejném areálu po 550.000,- Kč za novostavbu garáže. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen.

**Porovnávací metoda**

lokality	cena	druh ceny
<b>1) Duchcov</b> Krajní řadová garáž o zastavěné ploše 22m <sup>2</sup> .	<b>200 000,- Kč</b>	<b>realizovaná cena, prodej</b>
<b>2) Duchcov</b> Vnitřní řadová garáž o zastavěné ploše 20m <sup>2</sup> .	<b>230 000,- Kč</b>	<b>realizovaná cena, prodej 03/2022</b>
<b>3) Duchcov</b> Vnitřní řadová garáž o zastavěné ploše 20m <sup>2</sup> .	<b>200 000,- Kč</b>	<b>realizovaná cena, prodej 06/2022</b>
<b>4) Duchcov</b> Vnitřní řadová garáž o zastavěné ploše 20m <sup>2</sup> .	<b>180 000,- Kč</b>	<b>realizovaná cena, prodej 06/2022</b>



### hodnocení vzorků

č.nem.	Kč/ks
1. garáž Duchcov	200 000
2. garáž Duchcov	230 000
3. garáž Duchcov	200 000
4. garáž Duchcov	180 000
minimum	180 000
maximum	230 000
median	200 000
průměr	197 500
jednotková cena	200 000
jednotka (median)	1
<b>porovnávací hodnota celkem</b>	<b>200 000</b>

## 4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 52.820,- Kč, porovnávací hodnota činí 200.000,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median ve výši 200.000,- Kč.

**Porovnávací hodnota: 200 000,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky**

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

### **6.2. Odpověď**

Obvyklá cena je určena:

**ve výši: 200 000,- Kč**

slovy: dvě stě tisíc Kč

### **6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

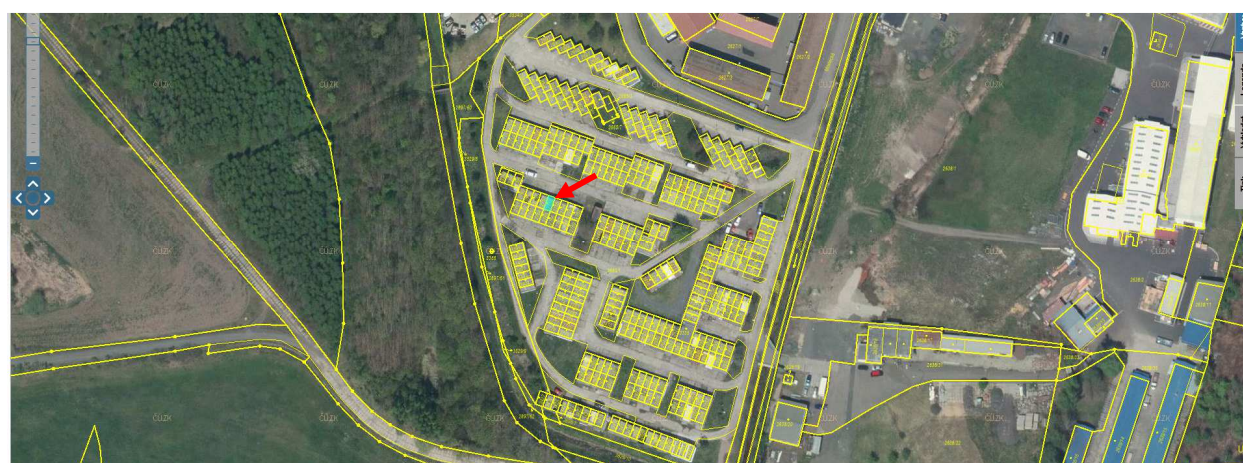
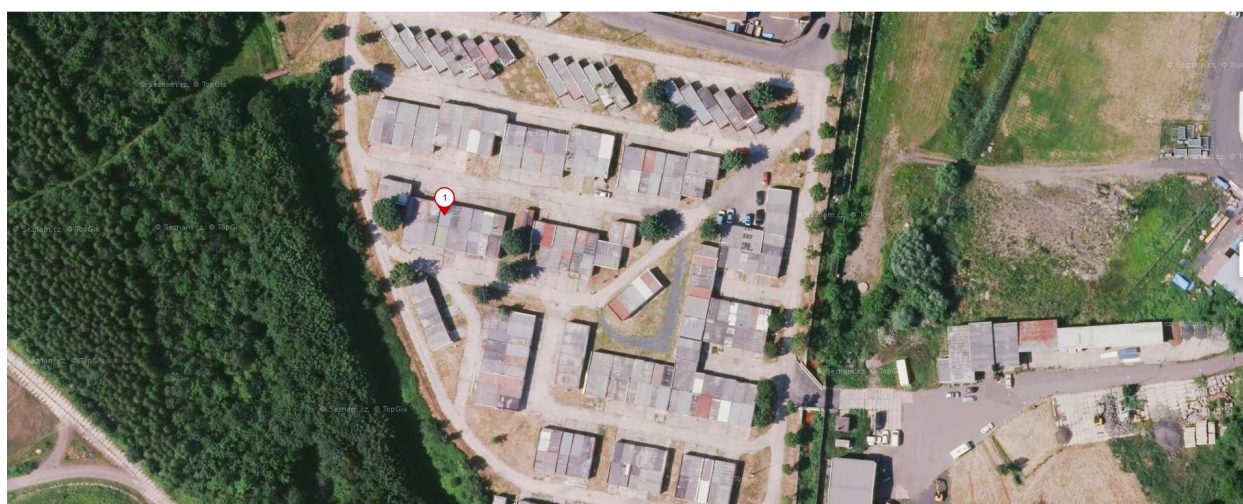
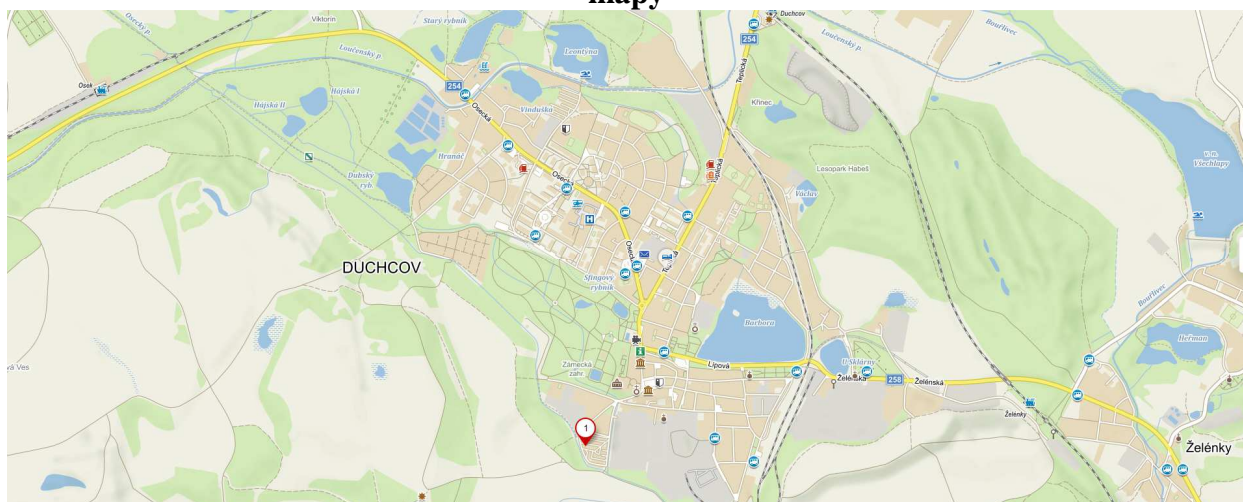
## **7. PŘÍLOHY**

### **7.1. Seznam příloh**

- mapy
- fotodokumentace

## 7.2. Přílohy

### mapy



fotodokumentace





Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

### **8.1. Otisk znalecké pečeti**

### **8.2. Datum a podpis**

V Plzni dne 05.09.2022