

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 024916/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Mgr. Irena Jonáková, insolvenční správce  
dlužníka Davida Burgera  
Horní 14, 580 01 Havlíčkův Brod

**Číslo jednací:** KSPL 29 INS 1620/2024

**Účel znaleckého posudku:** Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,  
specializace nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Toužim, Toužim, okres Karlovy Vary

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 28.03.2024

**Zpracováno ke dni:** 28.03.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru  
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 10.05.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to nebytové jednotky č. 443/10 se způsobem využití jako garáž, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 202/14942 na bytovém domě č.p. 442, 443 a pozemku parc. č. st. 739, jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1824, pro katastrální území Toužim, obec Toužim, okres Karlovy Vary.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Davida Burgera, sp. zn. KSPL 29 INS 1620/2024.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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 určení 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: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Nebytová jednotka – garáž (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Toužim, Toužim, okres Karlovy Vary  
Kraj: Karlovarský kraj  
Okres: Karlovy Vary  
Obec: Toužim  
Ulice: Sídliště  
Katastrální území: Toužim  
Počet obyvatel: 3 559  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 538,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,60
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	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

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 019,00\ Kč/m^2}$

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření spolu se zaměřením nemovitostí bylo provedeno dne 28.03.2024.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Burger David, Sídliště 443, 36401 Toužim - podíl 1/2

Burgerová Eliška, Sídliště 443, 36401 Toužim – podíl 1/2

#### Nemovitosti:

Nebytová jednotka č. 443/10 se způsobem využití jako garáž, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 202/14942 na bytovém domě č.p. 442, 443 a pozemku parc. č. st. 739, jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1824, pro katastrální území Toužim, obec Toužim, okres Karlovy Vary

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis stavby garáže:**

Oceňovaná garážová jednotka je situována v přízemí řadového bytového domu a je samostatně přístupná ocelovými garážovými vraty. Stavba bytového domu má 5 nadzemních podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je panelové konstrukce, základy betonovými pasy, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky se zateplením a zatíranou fasádou. Objekt byl postaven odhadem v 70. letech 20. stol.

Garážová jednotka v přízemí stavby, vnitřní omítky jsou vápenocementové, dvoukřídlá kovová vrata, podlaha betonová. Elektřina zavedena, nefunkční.

Výměra rozhodná pro ocenění odpovídající užité ploše garáže: 20,20 m<sup>2</sup>.

### **Stavebně technický stav a garáže:**

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako průměrný - dobrý.

### **Popis pozemku a další informace:**

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

### **Širší vztahy:**

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Garáž je postavena v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s nízkým indexem kriminality.

## **6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví**

Na oceňovaném majetku vážnou věcná břemena viz níže:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 25.10.1999, právní účinky vkladu ke dni 26.10.1999  
-umožnit přístup k uzávěrům vody a topení dle potřeby za  
účelem provádění kontroly a oprav rozvodů v domě

Oprávnění pro

Burger Jaromír a Burgerová Michaela, Sídliště 443,  
36401 Toužim, RČ/IČO: 711009/1923 756024/1887

Povinnost k

Jednotka: 443/10

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5150/1999.

POLVZ:141/1999

Z-21200141/1999-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Čtvrtlík Zdeněk, Rohová 549/3, Rybáře, 36005 Karlovy  
Vary, RČ/IČO: 420322/416

Povinnost k

Jednotka: 443/10

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.12.2015.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2015 08:00:00. Zápis proveden dne  
15.01.2016.

V-11608/2015-403

Pořadí k 11.12.2015 08:00

Věcné břemeno přístupu k uzávěrům vody a topení se nijak nepromítá do ocenění, jedná se o povinně zapisované věcné břemeno neomezující užívání jednotky.

Věcné břemeno užívání pro oprávněného Zdeňka Čtvrtlíka je zapsané v katastru nemovitostí, ale vzhledem k tomu, že oprávněný z věcného břemene již zemřel, nepromítá se toto omezení do ocenění.

Na listu vlastnictví jsou evidována další omezení vlastnického práva a jiné zápisy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Burger David, zahájení exekuce - Burger David), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

### Tabulkový popis

<b>Popis objektu</b>	Typ garáže	jednotka v bytovém domě
	Počet nadzemních podlaží	5
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	cca 70. léta 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce	byt. dům po revitalizaci
	Základy	betonové pasy
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
Střecha	rovná	

	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
<b>Popis jednotky</b>	Typ oken	---
	Vrata	kovová dvoukřídlá
	Podlaha	betonová
	Rozměry v m <sup>2</sup>	20,20 m <sup>2</sup>
	Elektrína	ano, nefunkční
	Popis stavu	dobrý
<b>Pozemek a přístup</b>	Velikost pozemku	součást byt. domu s podílem na pozemku
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
<b>Věcná práva a jiné</b>	Věcná břemena	věcná břemena bez vlivu
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou evidována omezení vlastnického práva a jiné zápisy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Burger David, zahájení exekuce - Burger David), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.03.2024 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,741}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

#### 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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
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

II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,628}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,831}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. jednotka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: R. garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### **Podlahové plochy nebytového prostoru**

#### **koeficient dle typu podlahové plochy**

Podlahová plocha:	20,20 * 1,00 =	<u>20,20 m<sup>2</sup></u>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		20,20 m <sup>2</sup>

#### **Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### **Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10

15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8080</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	8 118,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8080
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0220
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>18 613,17</b>
<b>Plná cena:</b> 20,20 m <sup>2</sup> * 18 613,17 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>375 986,03 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
<b>Nákladová cena C<sub>JN</sub></b>	=	<b>187 993,02 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,628
<b>Cena C<sub>J</sub></b>	=	<b>118 059,62 Kč</b>

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **118 059,62 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,741**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,848**

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,741 * 1,000 * 0,848 = \mathbf{0,628}$$

**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	1 019,-	0,628		639,93

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	st. 739	406	639,93	259 811,58
Stavební pozemek - celkem			406		<b>259 811,58</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **259 811,58 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. = 259 811,58 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **259 811,58 Kč**

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **118 059,62 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	259 811,58 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	202 / 14 942	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 259 811,58 Kč * 202 / 14 942		+ 3 512,38

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena** = **121 572,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **121 570,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Soubor vybraných vzorků do porovnání

Toužim, Toužim, okres Karlovy Vary				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - typ garáže
Oceňovaný objekt	Toužim, Toužim, okres Karlovy Vary	20 m <sup>2</sup>	dobrý	garáž v bytovém domě
1	Plzeňská, Toužim, okres Karlovy Vary	22 m <sup>2</sup>	dobrý	řadovka
2	Bražec, okres Karlovy Vary	23 m <sup>2</sup>	dobrý	řadovka
3	K Panence Marii, Konstantinovy Lázně, okres Tachov	24 m <sup>2</sup>	dobrý	řadovka

## Srovnávací tabulka a provedení korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 typ garáže	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 818,18 Kč	1	6 818,18 Kč	1	0.99	1	0.9	0.891	7 652,28 Kč
2	6 478,26 Kč	1	6 478,26 Kč	0.95	0.99	1	0.9	0.84645	7 653,45 Kč
3	11 458,33 Kč	1	11 458,33 Kč	0.97	0.98	1	0.9	0.85554	13 393,10 Kč
Celkem průměr									9 566,25 Kč
Minimum									7 652,28 Kč
Maximum									13 393,10 Kč
Směrodatná odchylka - s									3 314,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									6 252,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									12 880,38 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									

Ze souboru upravených cen dle srovnávací tabulky s provedenými korekcemi nebylo nutné vyloučit žádný vzorek do porovnání.

### Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 zohledňuje typové provedení garáže.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$9\,566,25 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad\quad\quad} \cdot 20 \text{ m}^2$$

$$= 191\,325 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**191 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **121.570,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **191.000,- Kč**

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

### **Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:**

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 25 %.

$$191.000 * 1/2 = 95.500 -25 \% = 71.625 \text{ Kč}$$

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to nebytové jednotky č. 443/10 se způsobem využití jako garáž, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 202/14942 na bytovém domě č.p. 442, 443 a pozemku parc. č. st. 739, jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1824, pro katastrální území Toužim, obec Toužim, okres Karlovy Vary.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 oceňovaných nemovitých věcí k rozhodnému datu určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**70.000,- Kč**

Slovy: Sedmdesát tisíc Kč

### V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.05.2024



.....  
Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

### O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 024916/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze KN, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace
- porovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze KN, katastrální mapa

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	443/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	<a href="#">č. p. 442, 443</a>
Katastrální území:	<a href="#">Toužim [767948]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1824</a>
Podíl na společných částech:	202/14942

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Burger David, Sídliště 443, 36401 Toužim	1/2
Burgerová Eliška, Sídliště 443, 36401 Toužim	1/2

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno užívání

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Burger David
Zahájení exekuce - Burger David

 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](#)

#### Informace o pozemku

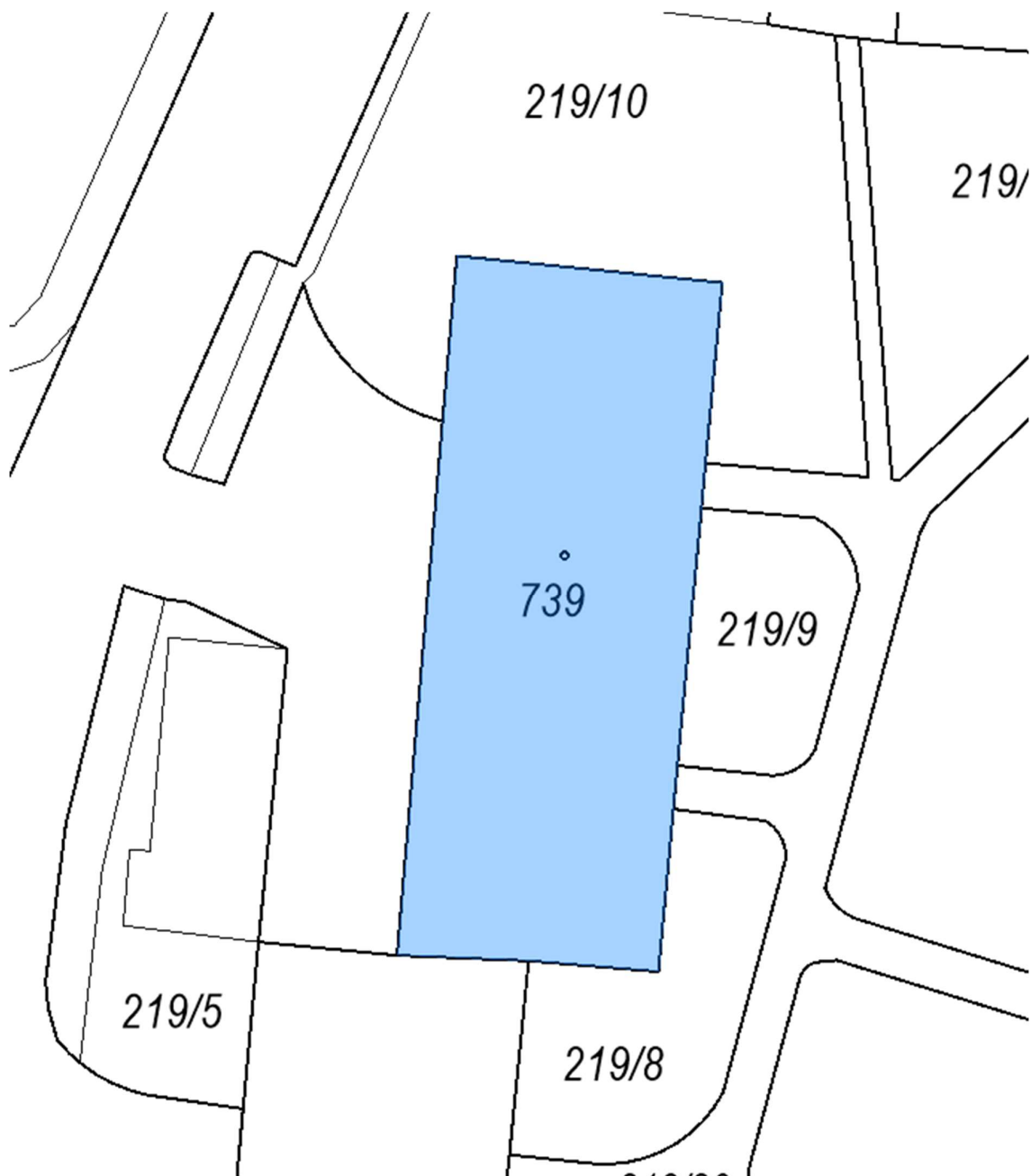
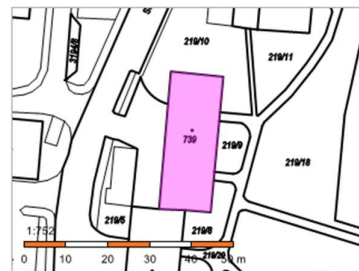
Parcelní číslo:	<a href="#">st. 739</a>
Obec:	<a href="#">Toužim [555657]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Toužim [767948]</a>
Číslo LV:	<a href="#">770</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	406
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 442, 443</a>



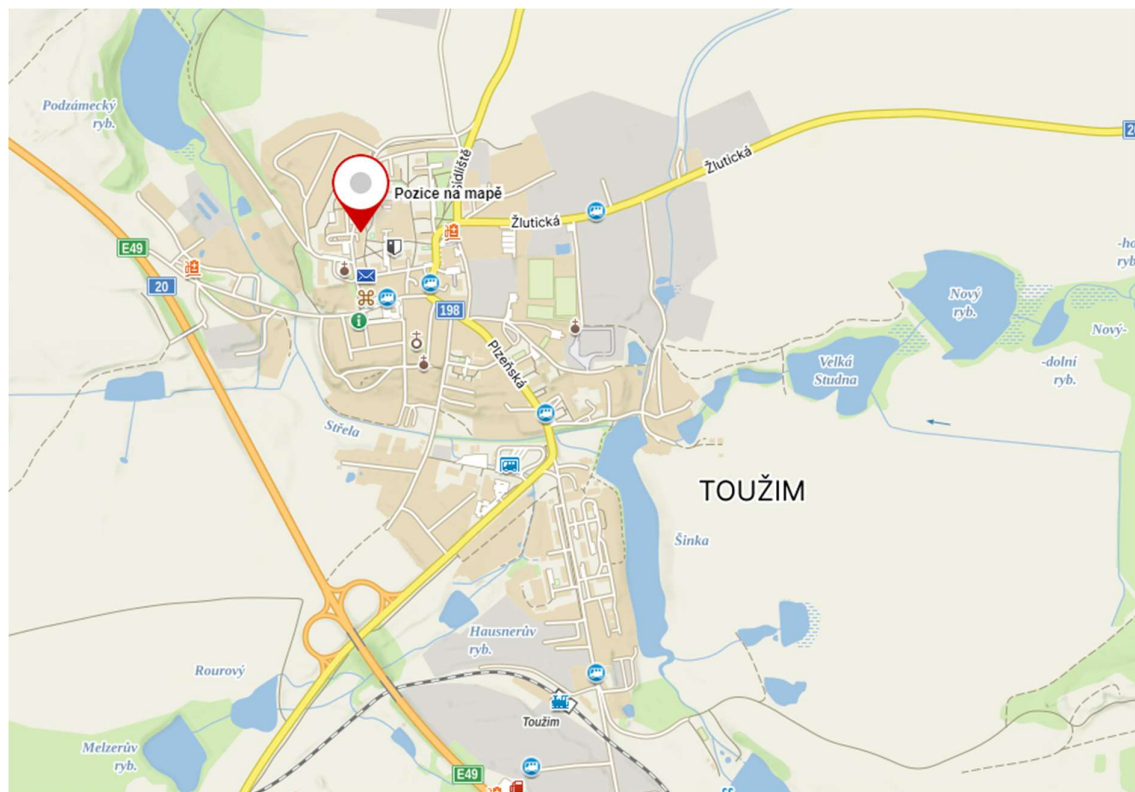
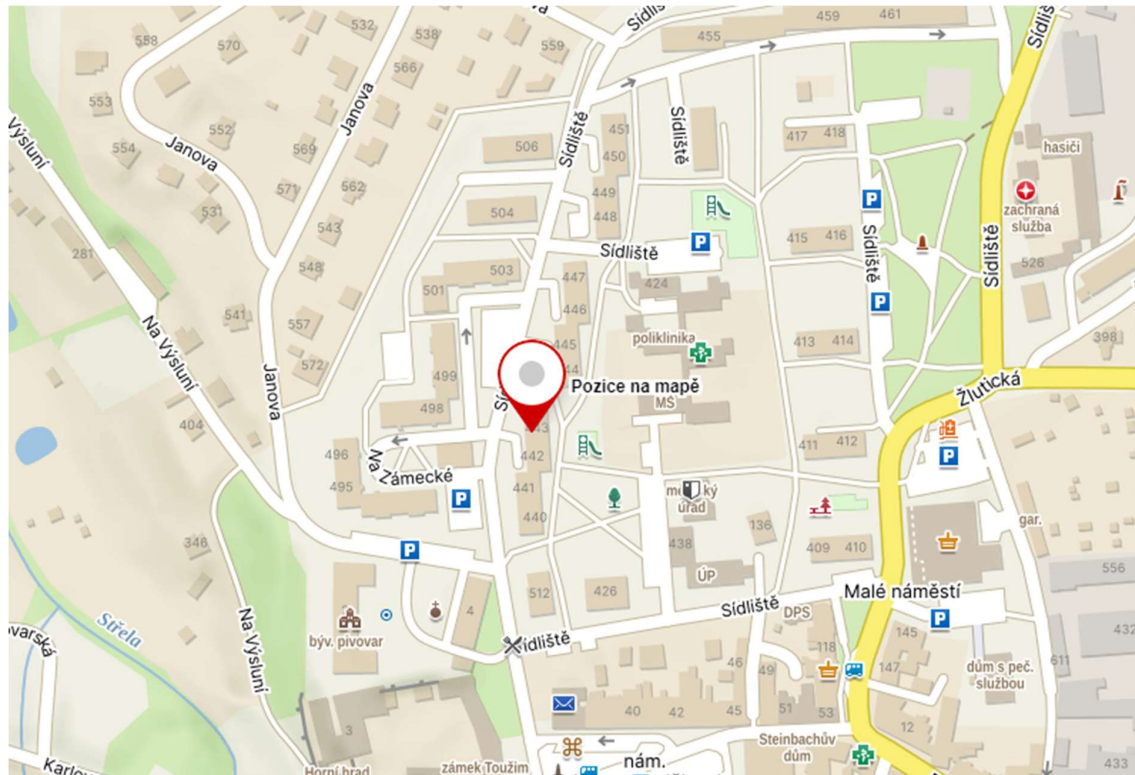


### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 442, 443
Obec:	<a href="#">Toužim [555657]</a> 
Část obce:	<a href="#">Toužim [405701]</a> 
Katastrální území:	<a href="#">Toužim [767948]</a>
Číslo LV:	<a href="#">770</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 739
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Situační mapa



## Fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

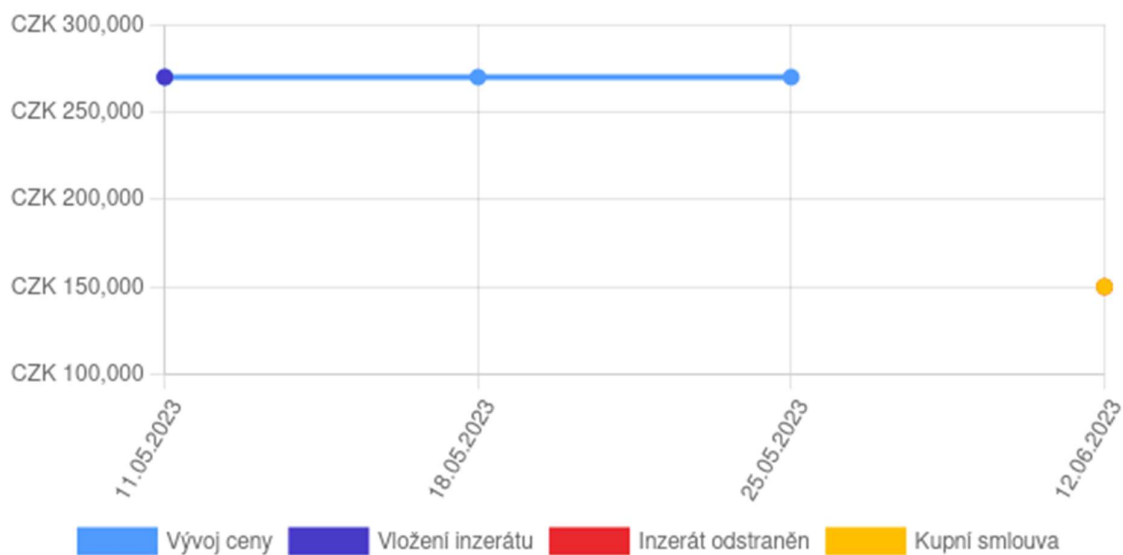


**Garáž, 22 m<sup>2</sup>, Plzeňská, Toužim, okres Karlovy Vary**

**Celková cena: 150 000 Kč**

**Lokalita: Plzeňská, Toužim, okres Karlovy Vary**

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



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

<b>Lokalita</b>	Plzeňská, Toužim, okres Karlovy Vary	<b>Cena dle KS</b>	150 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.06.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-4104/2023-403
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Zastavěná plocha</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	22 m <sup>2</sup>		

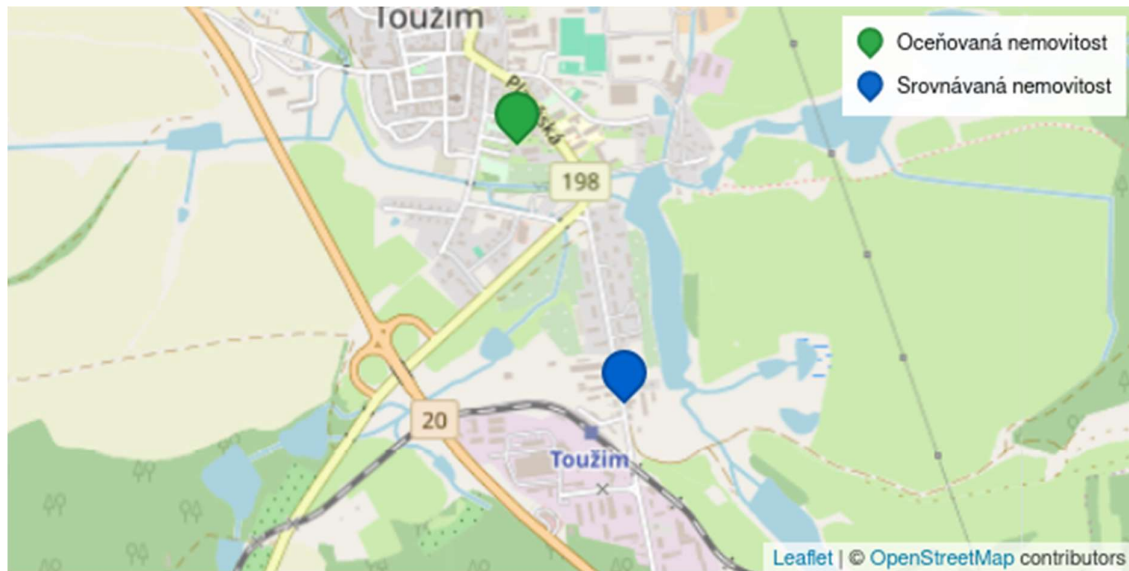


Prodej garáže v Toužimi bez vody a elektřiny. Garáž se nachází v klidné lokalitě a je vhodná pro uložení auta, motorky nebo jiných věcí. Garáž je uzamykatelná a zajišťuje tak bezpečné uložení Vašeho majetku. Pro více informací a prohlídku garáže nás neváhejte kontaktovat.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

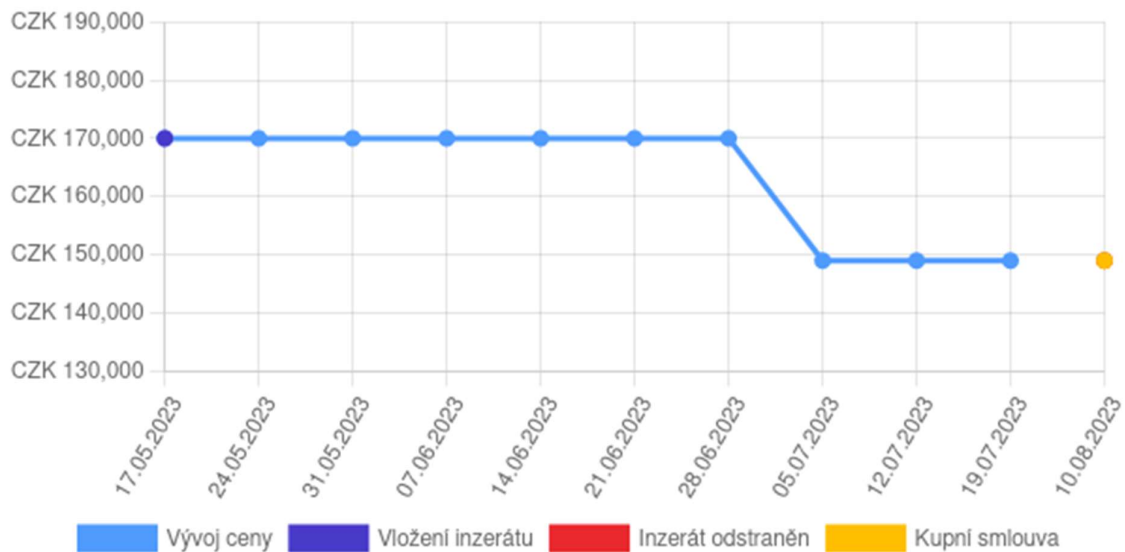


Garáž, 23 m<sup>2</sup>, Bražec, okres Karlovy Vary

Celková cena: 149 000 Kč

Lokalita: Bražec, okres Karlovy Vary

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



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

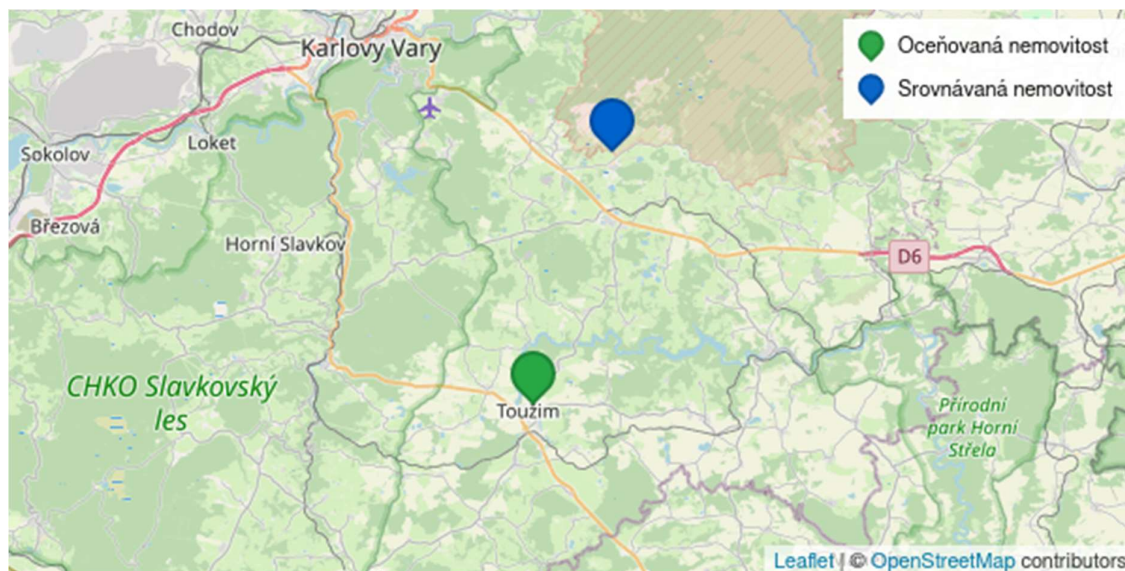
Lokalita	Bražec, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	149 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.08.2023	Číslo řízení	V-5658/2023-403
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	23 m <sup>2</sup>	Užitná plocha	23 m <sup>2</sup>
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji zděnou řadovou garáž nacházející se v obci Bražec. Garáž je v osobním vlastnictví, má zastavěnou plochu 23 m<sup>2</sup> a k ní náleží dalších 20 m<sup>2</sup> předgarážové stání. Garáž je zasít'ovaná elektrinou. Vrata jsou plechová.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

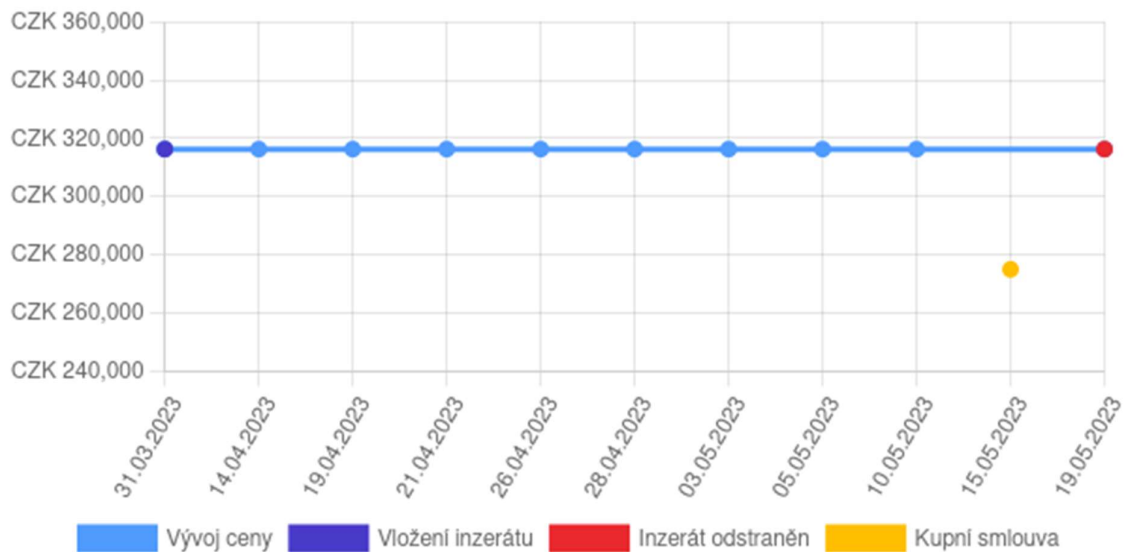


**Garáž, 24 m<sup>2</sup>, K Panence Marii, Konstantinovy Lázně, okres Tachov**

**Celková cena: 275 000 Kč**

**Lokalita: K Panence Marii, Konstantinovy Lázně, okres Tachov**

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



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

<b>Lokalita</b>	K Panence Marii, Konstantinovy Lázně, okres Tachov	<b>Cena dle KS</b>	275 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	15.05.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1509/2023-410
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	24 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Podlahová plocha</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	24 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídliště



Chcete parkovat své auto v suchu nebo potřebujete uskladnit nadbytečné věci? K prodeji Vám nabízíme zděnou řadovou garáž v obci Konstantinovy Lázně. Plocha garáže je 24 m<sup>2</sup>, disponuje elektrínou. Zajímá Vás tato nabídka? Zavolejte, rádi Vám sdělíme veškeré podrobnosti.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

