

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12948-170/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	DV Insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Müllera Ladislava Zborovská 4602, 430 01 Chomutov
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.
Adresa předmětu ocenění:	Katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	04.02.2021
Zpracováno ke dni:	04.02.2021
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 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.02.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny garáže bez č.p./č.ev. situované na pozemku odlišného vlastníka parc. č. 5885/132 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I.

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 katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž v obci Chomutov, okres Chomutov
Adresa předmětu ocenění:	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Katastrální území:	Chomutov I
Počet obyvatel:	48 635

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 04.02.2021, místnímu šetření nebyl povinný vlastník ani jiné osoby přítomny. Obhlídka nemovitosti byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby. Dále byly pro potřeby znaleckého posudky využity veřejně dostupné zdroje dat.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Müller Ladislav a Müllerová Alena, Zborovská 4602, 43001 Chomutov.

Nemovitosti:

Garáž bez č.p./č.ev. situované na pozemku odlišného vlastníka parc. č. 5885/132 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná garáž je přízemní stavbou, má jedno nadzemní podlaží, není podsklepená. Objekt byl postaven odhadem v 70. – 80. letech 20. století.

Základy jsou tvořeny betonovými pasy, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je do 30 cm. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří lepenkové svařované pásy, s klempířskými prvky, které jsou plechové. Objekt má vápenocementové vnější omítky a zateplení pláště není provedeno.

Garáž má zastavěnou plochu 21 m².

Vnitřní úprava stěn: nezjištěno - předpoklad: vápenocementové. Vrata do garáže jsou kovová zvedací a podlaha se předpokládá betonová.

Stěny objektu jsou bez vad – fasáda spíše dožitá, patrná vzlinající vlhkost, střecha je bez vady, podlahy v objektu se předpokládají bez závad, Stav garáže je dle vizuálního posouzení dobrý.

K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě – garáže jsou situovány v oploceném areálu, který umožňuje uzamčení.

Garáž je postavena v severovýchodní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí objektu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, vybavenost úřady v okolí: kompletní soustava úřadů v blízkém okolí a v obci je pobočka České pošty.

Lokalita, ve které je garáž postavena, je klidná a bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové a možnost parkování jsou na vlastním pozemku.

V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé – obvod obce se zvýšeným indexem kriminality.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Müller Ladislav, nařízení exekuce - Müllerová Alena, zahájení exekuce - Müllerová Alena), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	přízemní
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	---
	Rok výstavby	70. – 80. léta 20. století
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce	---
	Základy	betonové pásy
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	---
	Tloušťka stěn	do 30 cm
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	lepenkové svařované pásy
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno - předpoklad: vápenocementové
	Typ oken v garáži	---
	Vrata	kovová zvedací
	Elektřina	neuvažuje se
	Vodovod	---
	Svod splašek	---
	Plynovod	---

	Řešení vytápění	---
	Řešení ohřevu vody	---
	Podlahy v garáži	nezjištěno - předpoklad: betonové
	Popis stavu garáže	dobrý
	Vady garáže	podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad – fasáda dožitá
Popis pozemku garáže	Stavba je situována na pozemku odlišného vlastníka.	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severovýchodní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, 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	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé – obvod obce se zvýšeným indexem kriminality
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Müller Ladislav, nařízení exekuce - Müllerová Alena, zahájení exekuce - Müllerová Alena), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.02.2021 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.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny 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.

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
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: 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 - -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,932}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,807}$$

1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	21,00	2,45 m
	21,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (21,00)*(2,45) =	51,45
Obestavěný prostor - celkem:		51,45 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 613,16
Plná cena: 51,45 m ³ * 3 613,16 Kč/m ³	=	185 897,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	111 538,25 Kč
*	0,932
=	103 953,65 Kč

Garáž - zjištěná cena

= **103 953,65 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

103 950,- 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 Chomutov, okres Chomutov

Garáž v katastrálním území Chomutov I, obec Chomutov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	21 m ²	Dobrý	Cihlová	
1	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Jedná se o shodnou lokalitu řadových garáží
2	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Jedná se o shodnou lokalitu řadových garáží
3	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	19 m ²	Dobrý	Cihlová	Jedná se o shodnou lokalitu řadových garáží

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	10.000,00 Kč	Nepoužit	10.000,00 Kč	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.20	1.2120	8.250,81 Kč
2	6.500,00 Kč	Nepoužit	6.500,00 Kč	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.20	1.2120	5.363,05 Kč
3	5.263,16 Kč	Nepoužit	5.263,16 Kč	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.20	1.2120	4.342,52 Kč
Celkem průměr											5.985,46 Kč
Minimum											4.342,52 Kč
Maximum											8.250,81 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.027,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3.958,34 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											8.012,58 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: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. K6 zohledňuje absenci pozemku, resp. rozdílné vlastnictví stavby a pozemku.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$5.985,46 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{21,00 \text{ m}^2}$$

$$= 125.695 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$126.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Garáž v katastrálním území Chomutov I, obec Chomutov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	21 m ²	Dobrý	Cihlová	
1	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Jedná se o shodnou lokalitu řadových garáží
2	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Jedná se o shodnou lokalitu řadových garáží
3	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	19 m ²	Dobrý	Cihlová	Jedná se o shodnou lokalitu řadových garáží

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	10.000,00	-	10.000,00
2	6.500,00	-	6.500,00
3	5.263,16	-	5.263,16
Maximální hodnota		10.000,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		5.263,16	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,9000	OK
Aritmetický průměr		7.254,39	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Garáž v katastrálním území Chomutov I, obec Chomutov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	21 m ²	Dobrý	Cihlová		X
1	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Jedná se o shodnou lokalitu řadových garáží	3
2	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Jedná se o shodnou lokalitu řadových garáží	3
3	Chomutov I, Chomutov, okres Chomutov	19 m ²	Dobrý	Cihlová	Jedná se o shodnou lokalitu řadových garáží	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.000,00	-	10.000,00	3	30.000,00
2	6.500,00	-	6.500,00	3	19.500,00
3	5.263,16	-	5.263,16	3	15.789,48
Mezisoučet				9	65.289,48
<u>Celkem</u>					<u>7.254,39</u>

Základní cena: 7.254,39 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.254,39 * 0,8000 = \mathbf{5.803,51 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{5.803,51 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\hspace{10em}} * 21,00 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{= 121.873,71 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{122.000,-- \text{ Kč}}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění dle platného cenového předpisu	103.950,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním	
– Výsledek dle srovnávací metody	126.000,-- Kč
– Výsledek dle metodiky ÚZSVM	122.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění stavby, která je situována na pozemku odlišného vlastníka, přikláním se spíše k nižší hodnotě v rozsahu výše uvedených cen.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Stanovení obvyklé ceny garáže bez č.p./č.ev. situované na pozemku odlišného vlastníka parc. č. 5885/132 v obci Chomutov, okres Chomutov, katastrální území Chomutov I.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě k rozhodnému datu stanovena po zaokrouhlení na

110.000 Kč

Slovy: jednostodesettisíc korun

Ostatní údaje:

- 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
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.02.2021



Martin Svoboda

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 12948-170/2021 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o stavbě

Katastrální území:	Chomutov I (652458)
Číslo LV:	2267
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 5885/132
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	garáž



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Müller Ladislav a Müllerová Alena, Zborovská 4602, 43001 Chomutov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Müller Ladislav
Nářízení exekuce - Müllerová Alena
Zahájení exekuce - Müllerová Alena

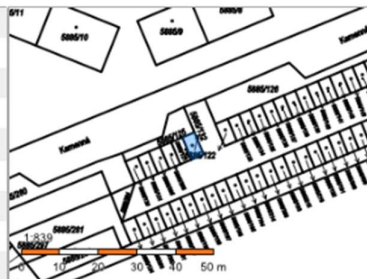
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-876/2021](#).

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5885/132
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	12689
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., garáž



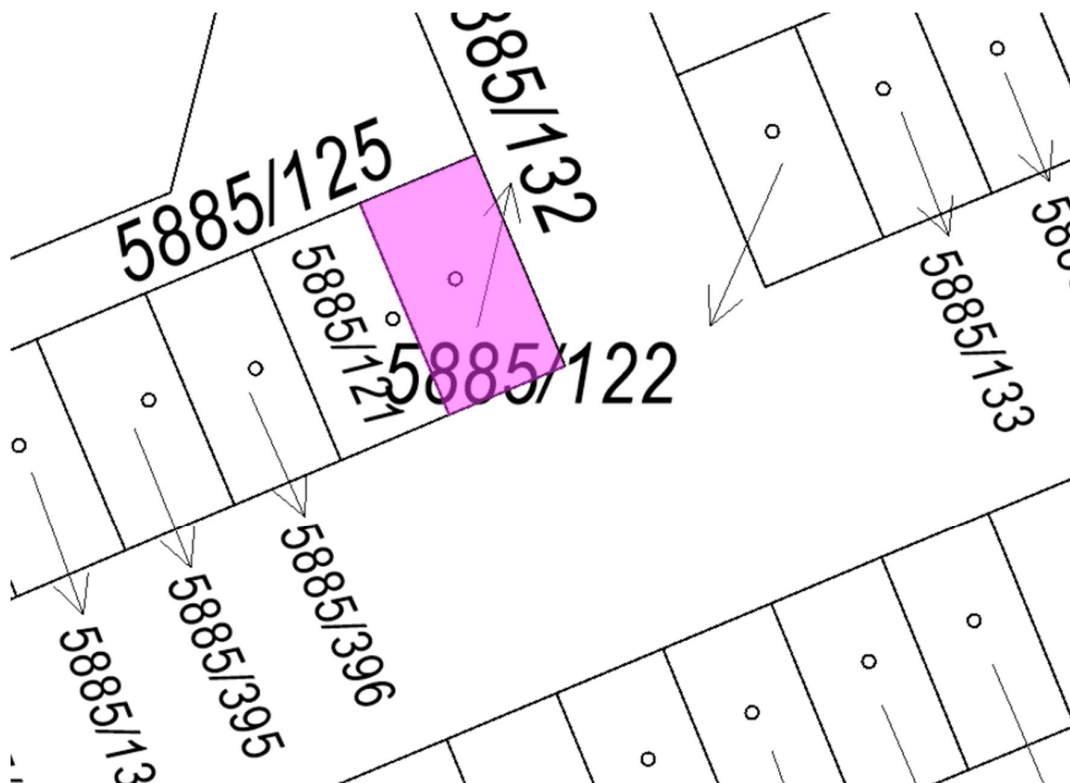
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

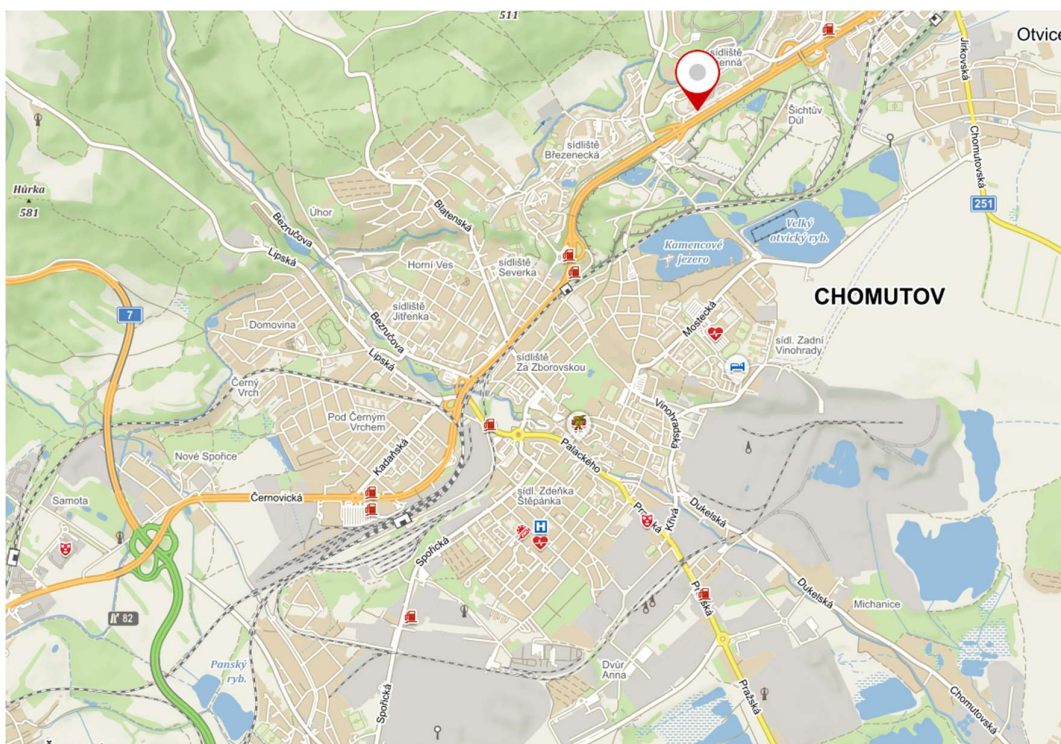
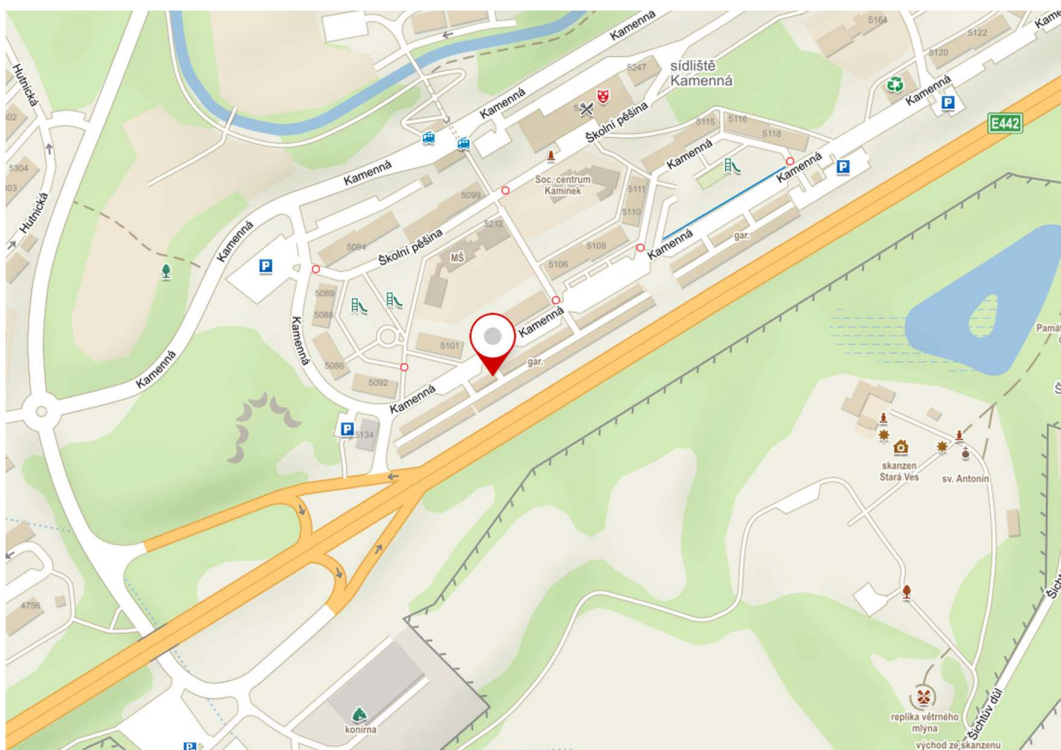
Vlastnické právo

Podíl

Černý Ivan, Na Borku 1608, 43111 Jirkov



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Identifikace:	Parc. č. 5885/131
Zastavěná plocha:	20 m2
Realizovaný kupní cena:	200.000,-Kč
Kupní smlouva ze dne:	12.03.2020
Číslo vkladového řízení:	V-1667/2020-503

Slovní popis:

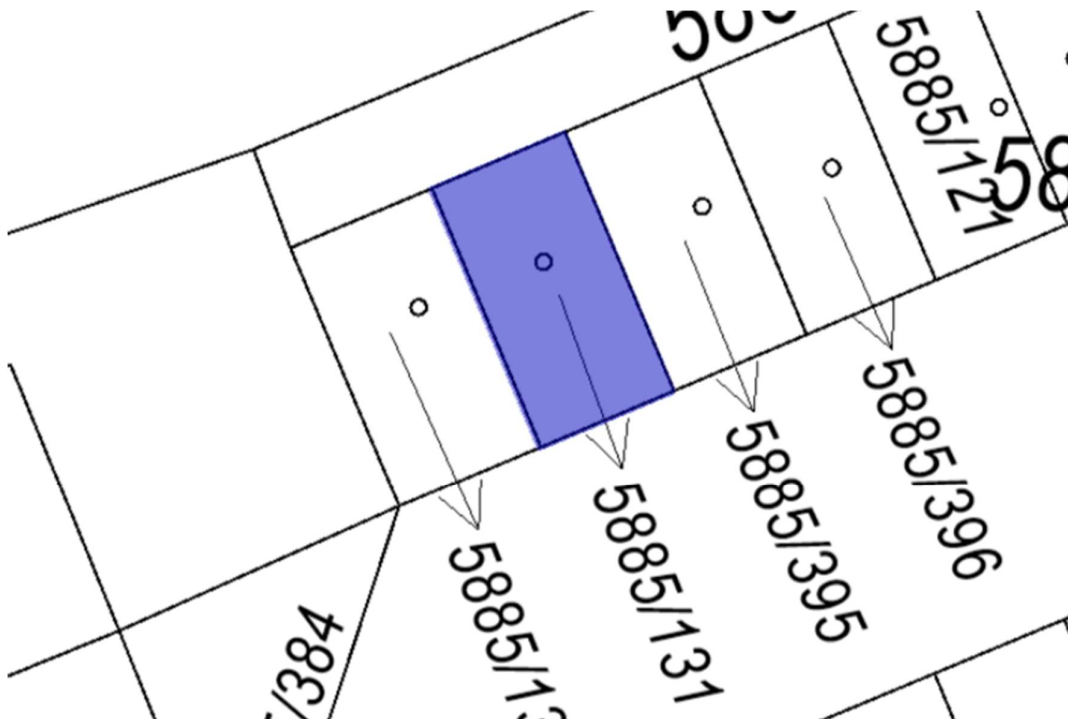
Jedná se o jednopodlažní řadovou garáž s výklopnými ocelovými vraty. Konstrukce objektu zděná. Garáž se nachází ve shodné lokalitě – sousední garáž. Jedná se o již realizovaný prodej.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5885/131
Obec:	Chomutov [562971]
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	9867
Výměra [m ²]:	20
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. 5885/131





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Identifikace:	Parc. č. 5885/202
Zastavěná plocha:	20 m ²
Realizovaný kupní cena:	130.000,-Kč
Kupní smlouva ze dne:	15.02.2020
Číslo vkladového řízení:	V-1148/2020-503

Slovní popis:

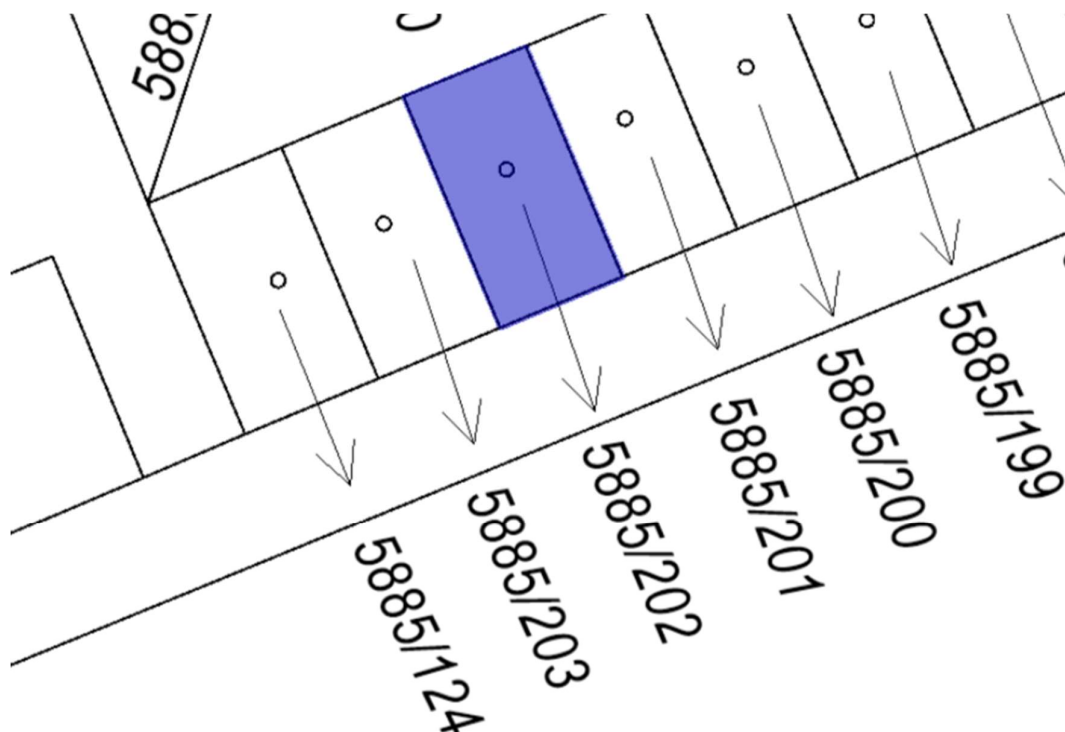
Jedná se o jednopodlažní řadovou garáž s výklopnými ocelovými vraty. Konstrukce objektu zděná. Garáž se nachází ve shodné lokalitě – sousední garáž. Jedná se o již realizovaný prodej.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5885/202	
Obec:	Chomutov [562971]	
Katastrální území:	Chomutov I. [652458]	
Číslo LV:	13523	
Výměra [m ²]:	20	
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. 5885/202





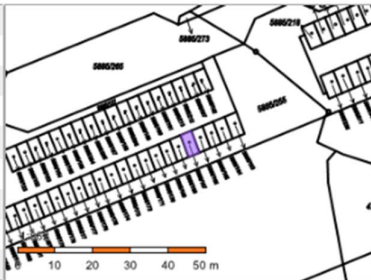
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Identifikace:	Parc. č. 5885/167
Zastavěná plocha:	19m ²
Realizovaný kupní cena:	100.000,-Kč
Kupní smlouva ze dne:	13.03.2020
Číslo vkladového řízení:	V-1621/2020-503

Slovní popis:

Jedná se o jednopodlažní řadovou garáž s výklopnými ocelovými vraty. Konstrukce objektu zděná. Garáž se nachází ve shodné lokalitě – sousední garáž. Jedná se o již realizovaný prodej.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5885/167	
Obec:	Chomutov [562971]	
Katastrální území:	Chomutov I. [652458]	
Číslo LV:	2275	
Výměra [m ²]:	19	
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. 5885/167

