

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 2568/25/2021**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 3645, jejíž součástí je stavba garáže č.e. 828 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Cheb, okres Cheb.

**Znalec:** Pavel Ulč  
Třemošná - Záluží 177  
330 11 Třemošná

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 1, JUDr. Ivo Luhan  
Karlovo náměstí 17  
120 00 Praha 2

**Číslo jednací:** 099 EX 9415/08-88

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>95 000,- Kč</b>
---------------------	--------------------

**Počet stran:** 16 a 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 9.9.2021

**Vyhotoveno:** V Třemošné - Záluží 16.9.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 3645, jejíž součástí je stavba garáže č.e. 828 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Cheb, okres Cheb.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení, vedené usnesením soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, Exekutorský úřad Praha 1, pod č.j. 099 EX 9415/08-88, k datu 9.9.2021. Výsledná obvyklá cena stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze podkladem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Zevrubná prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.9.2021.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 1. Podklady předané zadavatelem

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana sepsané v Praze dne 21.6.2021 pod č.j. 099 EX 9415/08-88
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, LV.č. 2562 pro katastrální území obce Cheb, vyhotovený dne 21.6.2021
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Cheb, vyhotovená dne 13.5.2021
- notářský zápis - darovací smlouva sepsaná notářkou JUDr. Vladimírou Kutílkovou v Chebu dne 16.4.1997, právní účinky vkladu vznikly ke dni 18.4.1997, rozhodnutím č.j. V12-1107/97

### 2. Podklady zajištěné znalcem

- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 9.9.2021, kdy bylo provedeno zevrubné ohledání předmětné nemovitosti
- vyrozumění o provedení ohledání nemovitostí znalcem sepsané v Třemošné-Záluží dne 23.8.2021, zaslané na adresu povinného
- fotodokumentace pořízená při vlastním ohledání předmětné nemovitosti znalcem dne 9.9.2021

- potřebné podrobné informace získané na Městském úřadu Cheb
- podobné srovnatelné nemovitostí získané z databáze katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, tzn. potřebné cenové údaje již realizovaných kupních cen obdobných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v nedávné době
- kopie katastrální mapy s leteckým snímkem vyhotovená v měř. 1:500 pro katastrální území obce Cheb

## 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady použité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní zprávy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě, byly ověřeny při místním šetření znalcem.

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

### 1. Cena zjištěná dle platných cenových předpisů - cena dle vyhlášky č. 488/2020 Sb.

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitého majetku dle platného oceňovacího předpisu - vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199//2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb, vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

### 2. Cena obvyklá ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, včetně novely č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění).

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byly 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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

### Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

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 záliby.

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů

ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je obvyklá cena předmětné nemovitosti, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 3 porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit  $m^2$  výměry zastavěné plochy porovnávaného objektu.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

## **3. NÁLEZ**

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

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

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

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 3 vybrané porovnatelné objekty z nejbližšího okolí daného města, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit  $m^2$  výměry zastavěné plochy porovnávané nemovitosti stavby garáže.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

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

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Cheb, k.ú. Cheb

Adresa nemovité věci: Pivovarská č.e. 828, 350 02 Cheb

## Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 3645, jejíž součástí je stavba garáže č.e. 828 se všemi součástmi a příslušenstvím, je zapsána na LV.č. 2562 pro katastrální území obce Cheb, jako výlučné vlastnictví pro:

Aleš Škarda, nar. 6.3.1974 Stará Voda 67, 35301 Stará Voda, LV: 1650

## Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, které odpovídají předloženým výše uvedeným podkladům. Dle místního šetření, informací zadavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů, nejsou s draženou nemovitostí spojeny žádná další práva či závady neuvedené v zadavatelem předaných podkladech.

## Místopis

Povinný se na předem sjednaný termín ohledání i přes znalcem zaslanoú písemnou výzvu nedostavil, nebyl tudíž znalci umožněn přístup do předmětné oceňované nemovitosti a nebyly rovněž poskytnuty další potřebné informace, mající eventuelně vliv na obvyklou cenu oceňované nemovitosti. Znalecký posudek je tedy zpracován dle zjištěných skutečností, předložených výše uvedených podkladů, informací a podkladů (kupních smluv) získaných u příslušného pracoviště katastrálního úřadu, dále pak informací získaných z databáze lokálních renomovaných realitních kanceláří, internetových stránkách Městského úřadu Cheb a dále zejména informací získaných při vlastním zevrubném ohledání nemovitosti znalcem dne 9.9.2021.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 3645, jejíž součástí je stavba garáže č.e. 828 se všemi součástmi a příslušenstvím, je situována východně od centrální části intravilánu katastrálního území města Cheb, v ulici Pivovarské. Situování nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy zpracované v měř. 1:1000 a leteckého snímku v měř. 1:500 pro katastrální území obce Cheb, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k oceňované nemovitosti je

umožněn ze severu, z přilehlé výše uvedené zpevněné ulice, přes oplocené prostranství skupiny garáží a malých skladových kójí - ostatní plochu číslo parcelní 1438/36, ve vlastnictví Města Cheb. V dané části města je, dle zjištěných informací, možnost napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě města. Řadové garáže jsou, dle zjištěných zevrubných skutečností, napojeny na veřejný rozvod elektro a dešťovou kanalizaci.

Okresní město Cheb čítá celkem cca 31 977 obyvatel, má veškerou potřebnou základní i vyšší občanskou vybavenost, má dobrou možnost kulturního, sportovního a společenského vyžití a dostupnost lukrativních pracovních možností. Město má velmi dobré dopravní spojení autobusovou i vlakovou dopravou, nachází se v těsném sousedství procházející dálnice D6.

Životní prostředí je v dané lokalitě města poměrně nenarušené jakýmkoliv průmyslovým provozem. Nemovitost se nachází v poměrně rušné části města. Užívání dané nemovitosti je rušeno pouze dopravním provozem na přilehlé frekventované ulici.

Okolní zástavbu daného území oplocených řadových garáží a malých skladových kójí, tvoří zejména panelové bytové domy.

Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 3645 o výměře 24 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je stavba garáže č.e. 828 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Cheb, okres Cheb.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

---

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

### Ostatní rizika: nejsou

---

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Garáž č.e. 828.
2. Zastavěná plocha č.p. 3645.

### Obsah tržního ocenění majetku

## 1. Porovnávací hodnota

1.1. Zastavěná plocha č.p. 3645 s garáží č.e. 828.

# 4. ZNALECKÝ POSUDEK

## 4.1. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 3645, jejíž součástí je stavba garáže č.e. 828 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Cheb, okres Cheb.
Adresa předmětu ocenění:	Pivovarská č.e. 828 350 02 Cheb
LV:	2562
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Cheb
Katastrální území:	Cheb
Počet obyvatel:	31 977
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>725,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### 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 <sub>i</sub>
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 spoluhl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5	III	1,00

tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- |  |    |      |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,120}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy



č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,120$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,120$

## 1. Garáž č.e. 828.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 042,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: = 24,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	24,00 m <sup>2</sup>	2,40 m

### Obestavěný prostor

přízemí: 24\*2,4 = 57,60 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor - celkem: = 57,60 m<sup>3</sup>

### 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 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: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
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 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = 0,740$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_6 * 0,740 = \mathbf{0,623}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,120}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,042,- \text{ Kč/m}^3 * 0,623 = 649,17 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 57,60 \text{ m}^3 * 649,17 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,120 = 41\,879,26 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{41\,879,26 \text{ Kč}}$$

## 2. Zastavěná plocha č.p. 3645.

### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,120}$$

### 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 - nejsou	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,120 = \mathbf{1,120}$$

**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	725,-	1,120		812,00

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	3645	24	812,00	19 488,-
Stavební pozemek - celkem			24		<b>19 488,-</b>
<b>Zastavěná plocha č.p. 3645. - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>19 488,- Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Zastavěná plocha č.p. 3645 s garáží č.e. 828.

##### Oceňovaná nemovitá věc

Přízemní řadová koncová garáž č.e. 828 se nachází na zastavěné ploše číslo parcelní 3645, situovaná východně od centrální části intravilánu okresního města Cheb, v ulici Pivovarské. Situování nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 a leteckého snímku v měř. 1:500, které jsou přílohou znaleckého posudku. Stavba garáže byla povolena stavebním povolením č.j. 2055-3343/67, dne 27.2.1968. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno MěNV Cheb, dne 19.8.1969, je tedy stáří 52 let. Stavební úpravy garáže na prodejnu byly povoleny stavebním povolením č.j. 575/91/výst., dne 27.5.1991. Kolaudační rozhodnutí stavebních úprav na prodejnu bylo vydáno následně dne 11.10.1991, pod č.j. 1241/91/výst. Toto kolaudační rozhodnutí ovšem nebylo zřejmě podáno na katastr nemovitostí, jelikož na LV.č. 2562 pro katastrální území obce Cheb, je zapsána stále garáž č.e. 828 na zastavěné ploše číslo parcelní 3645.

Přístup k oceňované nemovitosti je umožněn ze severu, z přilehlé výše uvedené zpevněné ulice, přes oplocené prostranství skupiny garáží a malých skladových kójí - ostatní plochu číslo parcelní 1438/36, ve vlastnictví Města Cheb. V dané části města je, dle zjištěných informací, možnost napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě města. Řadové garáže jsou, dle zjištěných zevrubných skutečností, napojeny na veřejný rozvod elektro a dešťovou kanalizaci.

Povinný se na předem sjednaný termín ohledání i přes znalce zaslanou písemnou výzvu nedostavil, nebyl tudíž znalci umožněn přístup do předmětné oceňované nemovitosti a nebyly mu rovněž poskytnuty další potřebné informace, mající eventuelně vliv na výslednou obvyklou cenu.

Obvodové zdivo garáže je vyzděno na tl. cca 30 cm, střešní konstrukce plochá zakryta živičnou krytinou s osazenými úplnými klempířskými prvky. Vrata jsou plechová otočná, okno do ulice je ocelové s plechovou výplní a mříží, fasádní omítky dvouvrstvé. Ostatní konstrukce a vnitřní vybavenost objektu není bez podrobného ohledání znalce určit. Do ocenění je tedy uvažováno s původním technickým i morálním stavem. Pronájem nebyl znalce ani zadavatelem znaleckého posudku zjištěn, tzn. do ocenění počítáno s nemovitostí bez jakéhokoliv pronájmu. Ke dni ocenění není předmětná oceňovaná nemovitost, dle zjištěných skutečností znalce, užívána jako prodejna. Vzhledem k této skutečnosti a zjištěnému aktuálnímu stavu odpovídajícímu pravděpodobně užívání jako garáž, oceňuji předmětnou nemovitost dle skutečností uvedených na LV.č. 2562, pro katastrální území obce Cheb.

Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy pozemková parcela - zastavěná plocha číslo

parcelní 3645 o výměře 24 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je stavba garáže č.e. 828 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Cheb, okres Cheb.

<b>Užitná plocha:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	57,60 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	24,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Garáž - Cheb I.</b>			
<b>Lokalita:</b>	ul. Hermannova			
<b>Popis:</b>	Prodej zděné přízemní řadové vnitřní garáže č.e. 2035 s plochou živičnou střechou a plechovými vraty, na zastavěné ploše číslo parcelní 4998 o výměře 28 m <sup>2</sup> v podstandardním technickém i morálním stavu.			
<b>Pozemek:</b>	28,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	28,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: katastr nemovitostí -		
K2 Velikosti objektu	1,00	vklad č. V4597/2021-402		
K3 Poloha	1,10			
K4 Provedení a vybavení	1,05			
K5 Celkový stav	1,05			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k roku 2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
45 000	28,00	1 607	1,27	<b>2 041</b>

<b>Název:</b>	<b>Garáž - Cheb II.</b>			
<b>Lokalita:</b>	ul. Hermannova			
<b>Popis:</b>	Prodej zděné přízemní řadové vnitřní garáže č.e. 1847 s plochou živičnou střechou a plechovými vraty, na zastavěné ploše číslo parcelní 5071 o výměře 27 m <sup>2</sup> ve standardním technickém i morálním stavu.			
<b>Pozemek:</b>	27,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	27,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: katastr nemovitostí -		
K2 Velikosti objektu	1,00	vklad č. V-6708/2020-402		
K3 Poloha	1,10			
K4 Provedení a vybavení	1,02			
K5 Celkový stav	1,02			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,02			

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.12.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
100 000	27,00	3 704	1,17	4 334

<b>Název:</b>	<b>Garáž - Cheb III.</b>			
<b>Lokalita:</b>	ul. Hermannova			
<b>Popis:</b>	Prodej zděné přízemní řadové vnitřní garáže č.e. 1969 s plochou živičnou střechou a plechovými vraty, na zastavěné ploše číslo parcelní 5404 o výměře 27 m <sup>2</sup> ve standardním technickém i morálním stavu.			
<b>Pozemek:</b>	27,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	27,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: katastr nemovitostí -	
K2 Velikosti objektu		1,00	usnesení č.j. 121 EX	
K3 Poloha		1,10	6078/18-177	
K4 Provedení a vybavení		1,01		
K5 Celkový stav		1,01		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,01		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 19.12.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
130 667	27,00	4 840	1,13	5 469

Minimální jednotková porovnávací cena	2 041 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 948 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	5 469 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>3 948 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>94 752,- Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Garáž č.e. 828.	41 879,- Kč
2. Zastavěná plocha č.p. 3645.	19 488,- Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b><u>61 367,- Kč</u></b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>61 370,- Kč</u></b>
slovy: Šedesátjedenatisíctřístasedmdesát Kč	

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**61 370,- Kč**

slovy: Šedesátjednatisíctřístasedmdesát Kč

## **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Zastavěná plocha č.p. 3645 s garáží č.e. 828.

94 752,- Kč

Porovnávací hodnota

94 752,- Kč

## **Obvyklá cena**

**95 000,- Kč**

slovy: Devadesátpěttisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla určena metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění v daném městě. Dále byla také zjištěna úřední cena předmětné nemovitosti dle platného oceňovacího předpisu.

Obvyklá cena vychází z uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v posledním období. Vychází tedy ze statisticky aktuálnějších údajů než cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu. Vzhledem k současné obchodní situaci na trhu podobných nemovitostí a nízkým úrokovým sazbám v bankovním sektoru, výrazně stoupla poptávka po všech nemovitých věcech. V souvislosti s tím vzrostly také ceny, za které jsou nemovitosti obchodovány, v závislosti na jejich druhu. Globálně došlo tedy k nárůstu cen nemovitého majetku, na který současná oceňovací vyhláška č. 488/2020 Sb. nedostatečně reflektuje, jelikož pracuje se staršími statistickými údaji.

Obvyklá cena dle porovnávací metody je tedy vyšší než cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění nemá v daném případě dostatečnou vypovídající schopnost pro daný typ nemovitých věcí v dané lokalitě.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z databáze srovnávacích nemovitostí byly vybrány celkem 3 nevhodnější porovnatelné objekty z nejbližšího okolí daného města, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí. Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m<sup>2</sup> výměry zastavěné plochy porovnávané nemovitosti.

Koeficienty K1 – K7 vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí byla provedena jejich úprava. Výchozí obvyklá cena byla stanovena průměrem cen tří vzorků srovnávaných nemovitostí.

### 5.2. Kontrola postupu

Postup pro stanovení obvyklé ceny byl proveden znalcem ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, včetně novely č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 3645, jejíž součástí je stavba garáže č.e. 828 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Cheb, okres Cheb.

### 6.2. Odpověď

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>95 000,- Kč</b>
slovy: Devadesátpět tisíc Kč	

**Obvyklou cenu** pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 3645, jejíž součástí je stavba garáže č.e. 828 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Cheb, okres Cheb, vycházející ze sjednaných cen, **určuji ve výši - 95 000,- Kč.**

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Během ocenění předmětné nemovitosti se nevyskytly žádné jiné skutečnosti, které by ovlivnily správnost závěru, případně snížily jeho přesnost.





## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán znalcem konzultant.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Smluvní odměna s objednatelem nebyla sjednána.

Znalečné za výkon znalecké činnosti a náhrada nákladů je účtováno dokladem č. 25/2021 v souladu s vyhláškou o znalečném č. 504/2020 Sb.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2568/25/2021 evidence posudků.

V Třemošné - Záluží 16.9.2021

Pavel Ulč  
Třemošná - Záluží 177  
330 11 Třemošná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 2568/25/2021

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy.	9
1. Fotodokumentace - pohledy na oceňovanou nemovitost	1 strana
2. Kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Cheb	1 strana
3. Kopie leteckého snímku katastrální mapy v měř. 1:500 pro katastrální území obce Cheb	1 strana
4. Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, LV.č. 2562 pro katastrální území obce Cheb	6 stran