

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12472-2250/2020

Objednatel znaleckého posudku: Forteslegal insolvence v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Olgy Gregor Zralé
Nahořečice 15, 441 01 Valeč

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Nová Role, okres Karlovy Vary

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 03.11.2020

Zpracováno ke dni: 03.11.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.11.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny garáže bez č.p./č.ev. situované na pozemku jiného vlastníka parc. č. st. 329 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Garáž bez č.p./č.ev. v obci Nová Role, okres Karlovy Vary
Adresa předmětu ocenění: Nová Role, okres Karlovy Vary
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Karlovy Vary
Obec: Nová Role
Katastrální území: Nová Role
Počet obyvatel: 4 161

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 900,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 939,00$
Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.11.2020.
Prohlídka byla za přítomnosti: Olga Gregor Zralá.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: 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, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Gregor Zralá Olga, Nahořečice 15, 44101 Valeč

Nemovitosti:

Garáž bez č.p./č.ev. situovaná na pozemku jiného vlastníka parc. č. st. 329 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná garáž je přízemní, řadová, má jedno nadzemní podlaží, není podsklepená. Objekt byl postaven odhadem v 60. – 70. letech 20. století.

Základy jsou betonové bez izolace, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku do 30 cm, střecha je pultová s malým sklonem, střešní krytinu tvoří svařovaná živičná lepenka, klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a objekt není zateplen. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá a podlahy jsou betonové.

V garáži je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Garáž má zastavěnou plochu 21 m².

Objekt je v zanedbaném stavu, má zastaralé stěny, střecha vykazuje známky poškození, vrata dožitá, rozvody jsou zastaralé. Garáž je před rekonstrukcí.

K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

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

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

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

V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Gregor Zralá Olga), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	přízemní, řadová
	Zastavěná plocha	21,00 m ²
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	---
	Rok výstavby	60. – 70. léta 20. století
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce	---
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	betonové panely
	Tloušťka stěn	30 cm
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v garáži	---
	Vrata	dřevěná dvoukřídlá
	Elektrína	230V
	Vodovod	---
	Svod splašek	---
	Plynovod	---
	Řešení vytápění	---
Řešení ohřevu vody	---	
Podlahy v garáži	betonové	
Popis stavu garáže	před rekonstrukcí	
Vady garáže	rozvody: zastaralý prvek vrata: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdivo: zastaralý prvek	

Popis pozemku garáže	Garáž situovaná na pozemku jiného vlastníka	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	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
Věcná břemena	nejsou	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Gregor Zralá Olga), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 03.11.2020 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. 1:

„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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Garáž v obci Nová Role, okres Karlovy Vary

Garáž obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	21 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Řadovka, elektřina
1	Nová Role, okres Karlovy Vary	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Elektřina
2	Majakovského, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, elektřina
3	Chodov, okres Sokolov	19 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, elektřina
4	Vítězná, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	18 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, bez elektřiky
5	Revoluční, Loket, okres Sokolov	22 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, bez elektřiky

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	8.500,00 Kč	0.9	7.650,00 Kč	1.00	1.01	1.10	1.00	1.00	1.20	1.3332	5.738,10 Kč
2	11.250,00 Kč	0.9	10.125,00 Kč	1.00	1.01	1.12	1.00	1.00	1.20	1.3574	7.459,10 Kč
3	8.947,37 Kč	0.9	8.052,63 Kč	1.00	1.01	1.13	1.00	1.00	1.20	1.3696	5.879,57 Kč
4	10.500,00 Kč	0.9	9.450,00 Kč	1.00	1.02	1.08	1.00	0.96	1.20	1.2690	7.446,81 Kč
5	6.818,18 Kč	Nepoužit	6.818,18 Kč	1.00	1.00	1.05	1.00	0.96	1.20	1.2096	5.636,71 Kč
Celkem průměr											6.432,06 Kč
Minimum											5.636,71 Kč
Maximum											7.459,10 Kč
Směrodatná odchylka - s											935,94 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5.496,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											7.368,00 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: K6 zohledňuje rozdílné vlastnictví stavby a pozemku. Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

6.432,06 Kč/m²

*

21,00 m²

= 135.073 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

135.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Garáž obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	21 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Řadovka, elektřina
1	Nová Role, okres Karlovy Vary	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Elektřina
2	Majakovského, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, elektřina
3	Chodov, okres Sokolov	19 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, elektřina
4	Vítězná, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	18 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, bez elektřiky
5	Revoluční, Loket, okres Sokolov	22 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, bez elektřiky

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	8.500,00	0,90	7.650,00
2	11.250,00	0,90	10.125,00
3	8.947,37	0,90	8.052,63
4	10.500,00	0,90	9.450,00
5	6.818,18	-	6.818,18
	Maximální hodnota	10.125,00	(případ č.2)
	Minimální hodnota	6.818,18	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,4850	OK
	Aritmetický průměr	8.419,16	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Garáž obec Nová Role						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	21 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Řadovka, elektřina	X
1	Nová Role, okres Karlovy Vary	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Elektřina	2
2	Majakovského, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	20 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, elektřina	2
3	Chodov, okres Sokolov	19 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, elektřina	2
4	Vítězná, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	18 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, bez elektřiky	3
5	Revoluční, Loket, okres Sokolov	22 m ²	Dobrý	Cihlová	Řadovka, bez elektřiky	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	8.500,00	0,90	7.650,00	2	15.300,00
2	11.250,00	0,90	10.125,00	2	20.250,00
3	8.947,37	0,90	8.052,63	2	16.105,26
4	10.500,00	0,90	9.450,00	3	28.350,00
5	6.818,18	-	6.818,18	3	20.454,54
Mezisoučet				12	100.459,80
<u>Celkem</u>					<u>8.371,65</u>

Základní cena: 8.371,65 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$8.371,65 * 0,8000 = \mathbf{6.697,32 \text{ Kč/m}^2}$$

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

6.697,32 Kč/m²

* 21,00 m²

= 140.643,72 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

141.000,-- Kč

III) Ocenění pozemku dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100- leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,897}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,922}$$

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	II	0,00

- komunikaci
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: II 0,00
 Poloha bez vlivu na komerční využití
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - - II 0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,746$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,767$$

1. Pozemek parc. č. st. 329

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,922$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,832$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,922 * 1,000 * 0,832 = 0,767$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	939,-	0,767		720,21

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 329	21	720,21	15 124,41
Stavební pozemek - celkem			21		<u>15 124,41</u>

Pozemek parc. č. st. 329 - zjištěná cena celkem = **15 124,41 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **15 120,- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody	135.000,-- Kč
II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM	141.000,-- Kč
III. Ocenění pozemku dle cenového předpisu (odečítá se od ocenění)	15.120,-- Kč

ZÁVĚR:

Základní cena oceňované nemovitosti před odečtem hodnoty pozemku se určuje částkou ve výši

140.000 Kč

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

125.000 Kč

Slovy: jednostodvacetpěttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.11.2020



D. Znalecká doložka

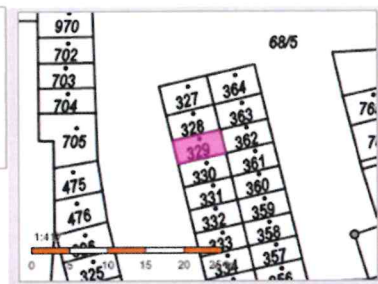
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 12472-2250/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o stavbě

Katastrální území:	Nová Role (705250)
Číslo LV:	733
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 329
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	garáž



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gregor Zralá Olga, Nahofečice 15, 44101 Valeč	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Gregor Zralá Olga

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:	st. 329
Obec:	Nová Role (555398)
Katastrální území:	Nová Role (705250)
Číslo LV:	1
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
Město Nová Role, Chodovská 236/6, 36225 Nová Role	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

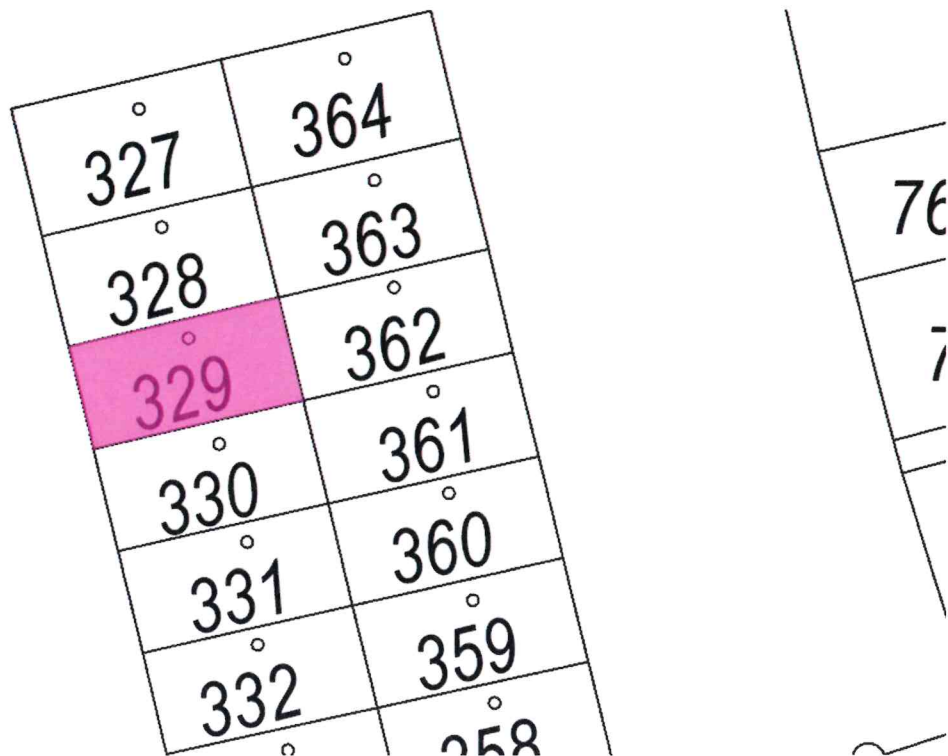
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

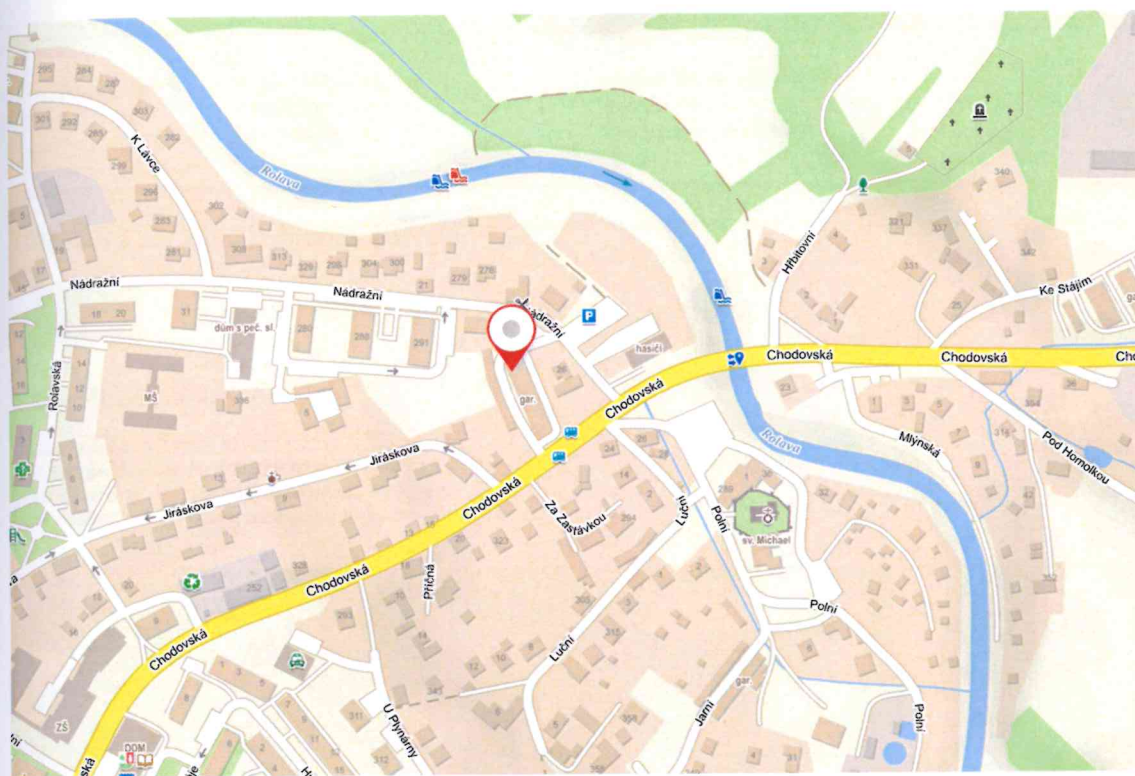
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Situace nemovitosti v mapě



Zpráva o povodňovém riziku

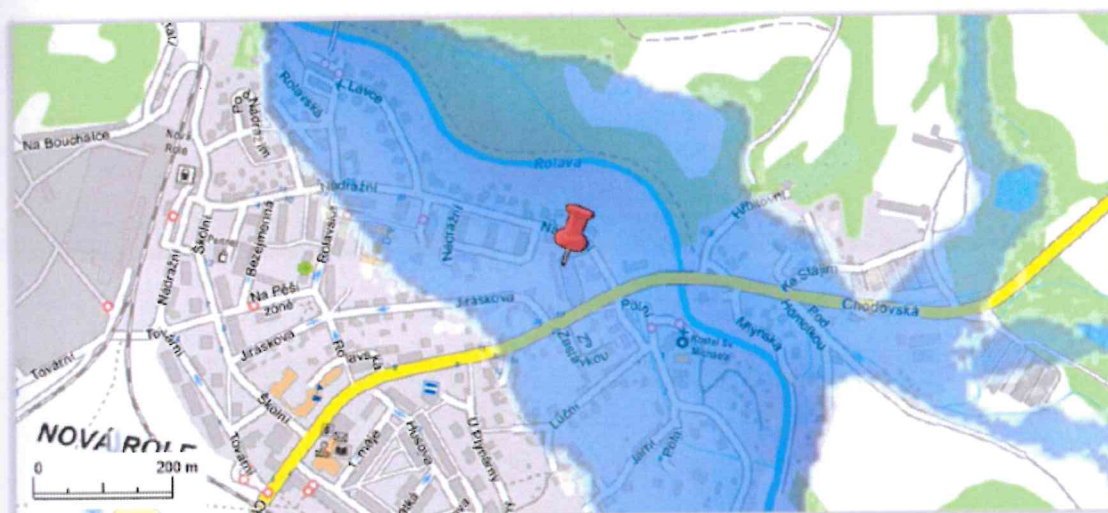
Parcela	Kraj: Karlovarský kraj Okres: Karlovy Vary Obec: Nová Role	Katastrální území: Nová Role Parcela: 329 Typ parcely: Stavební
---------	--	---

Riziková zóna pro vybranou parcelu

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

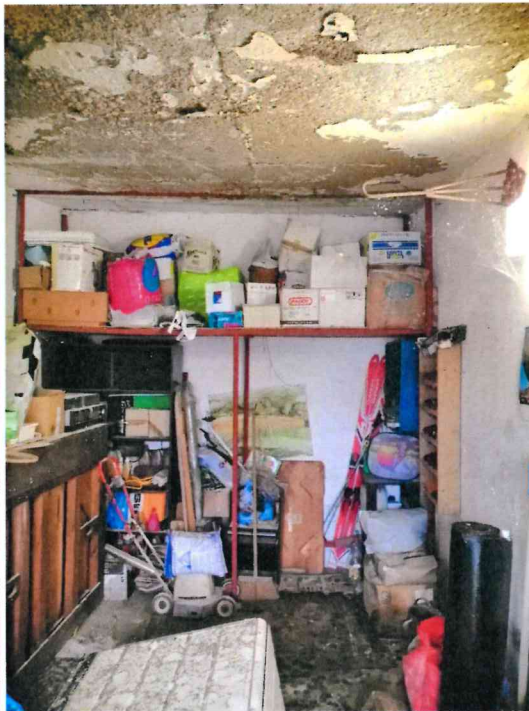
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -855130 Y: -1005427
Souřadnice GPS: N: 50°16'23,29" E: 12°47'17,65"
Kód parcely 797718403 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

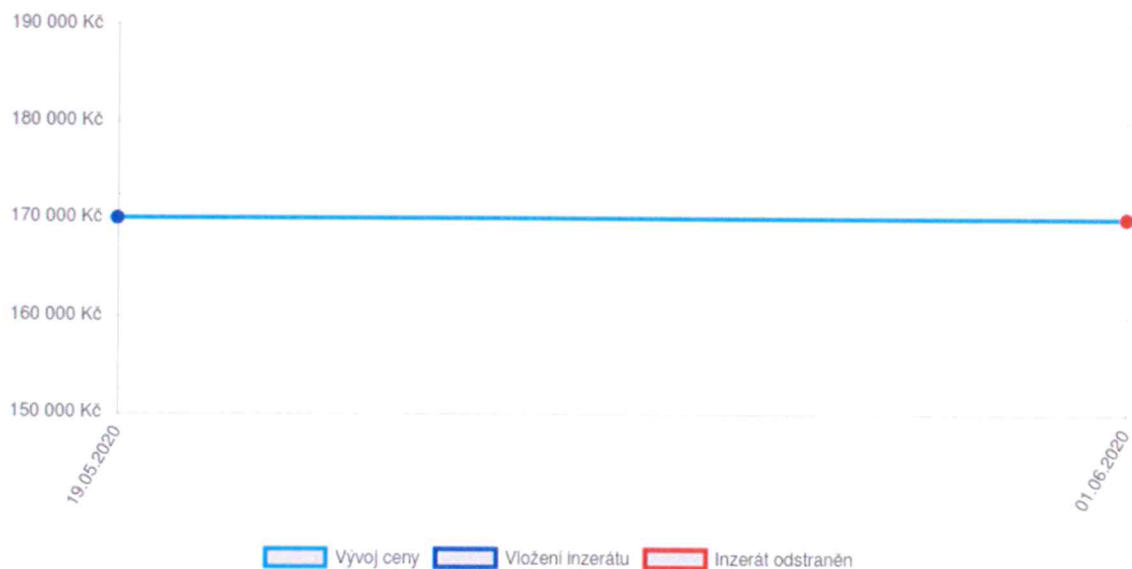


Prodej, Garáž, 20 m², Nová Role, okres Karlovy Vary

Celková cena: 170.000 Kč

Adresa: Nová Role, okres Karlovy Vary

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



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

Adresa	Nová Role, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Dobry
Cena	170 000 Kč	Plocha užitná	20
Poznámka k ceně	170 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce

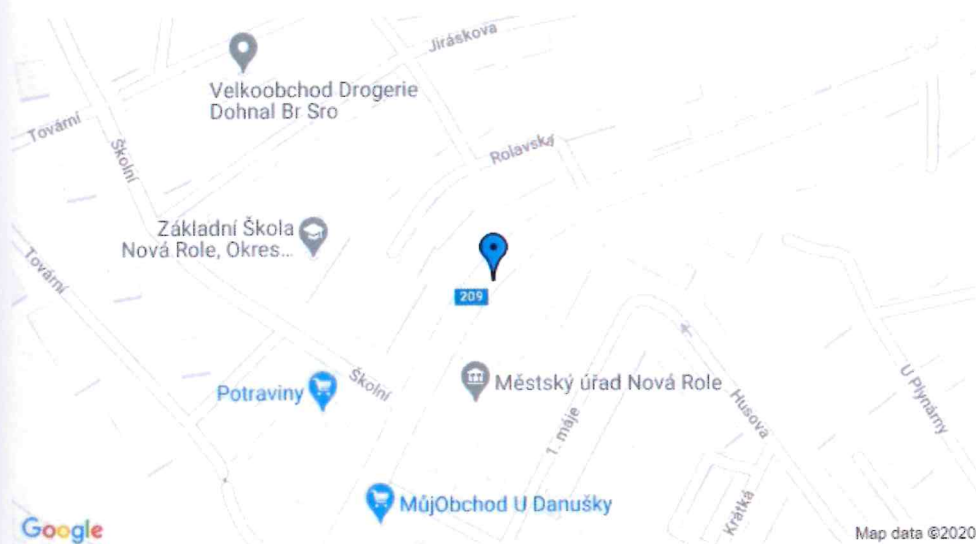
Slovní popis

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

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

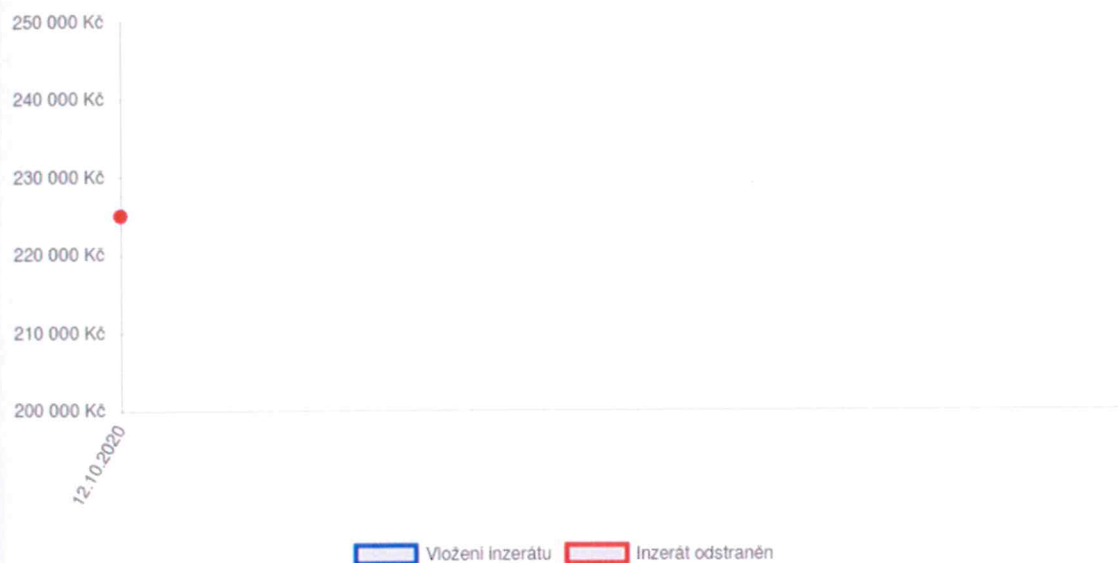


Prodej, Garáž, 20 m², Majakovského, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 225.000 Kč

Adresa: Majakovského, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

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



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

Adresa	Majakovského, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	225 000 Kč	Plocha užitná	20
Poznámka k ceně	225 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektrína	230V
Konstrukce budovy	Cihlová		

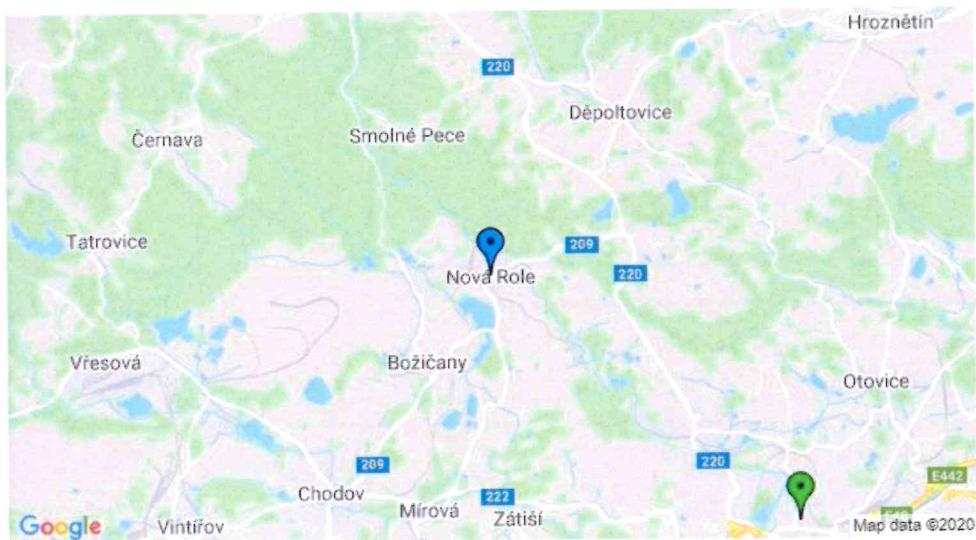
Slovní popis

Nabízíme k prodeji garáž v karlovarské ulici Majakovského. Garáž má novou střechu a dvojité plechové dveře osazené bezpečnostním zámekem. V garáži je zavedená plně funkční elektrína. Garáž nabízí klidné parkování například pro obyvatele lokality Rybáře a Čankovská. V případě rychlého jednání možná sleva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

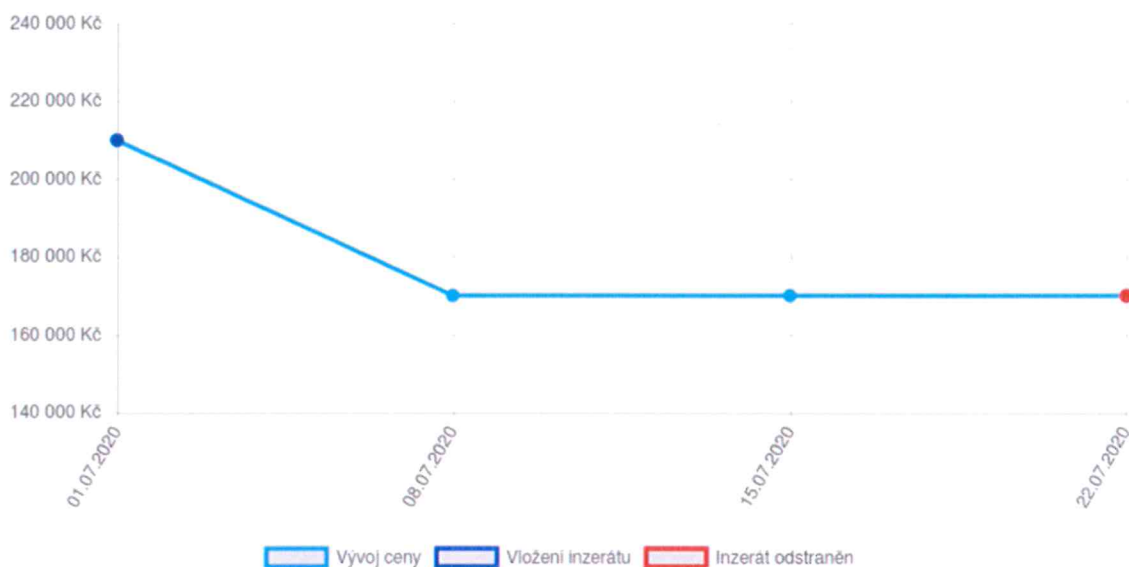


Prodej, Garáž, 19 m², Chodov, okres Sokolov

Celková cena: 170.000 Kč

Adresa: Chodov, okres Sokolov

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



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

Adresa	Chodov, okres Sokolov	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena	170 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	170 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	19

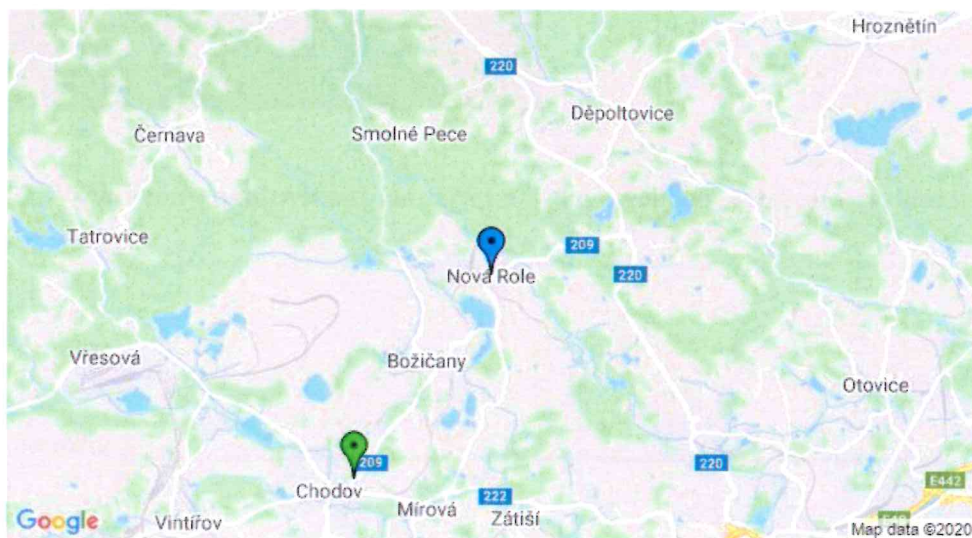
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej řadové garáže v lokalitě pod nádražím o 19m² v městě Chodov. V garáži jsou nové omítky a podlaha. Ev. číslo: 21105.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

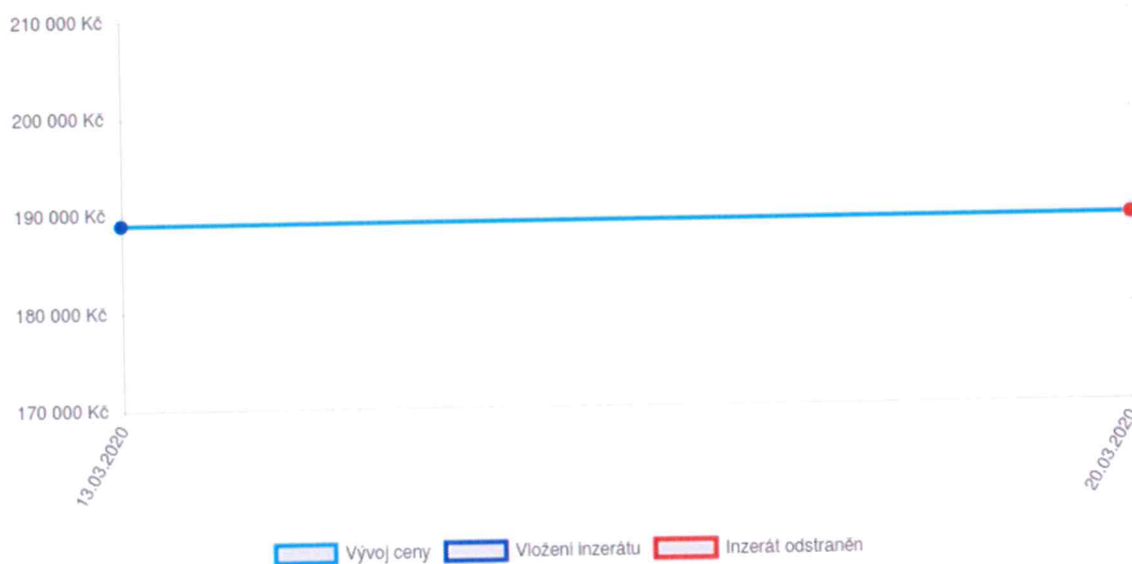


Prodej, Garáž, 18 m², Vítězná, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 189.000 Kč

Adresa: Vítězná, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

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



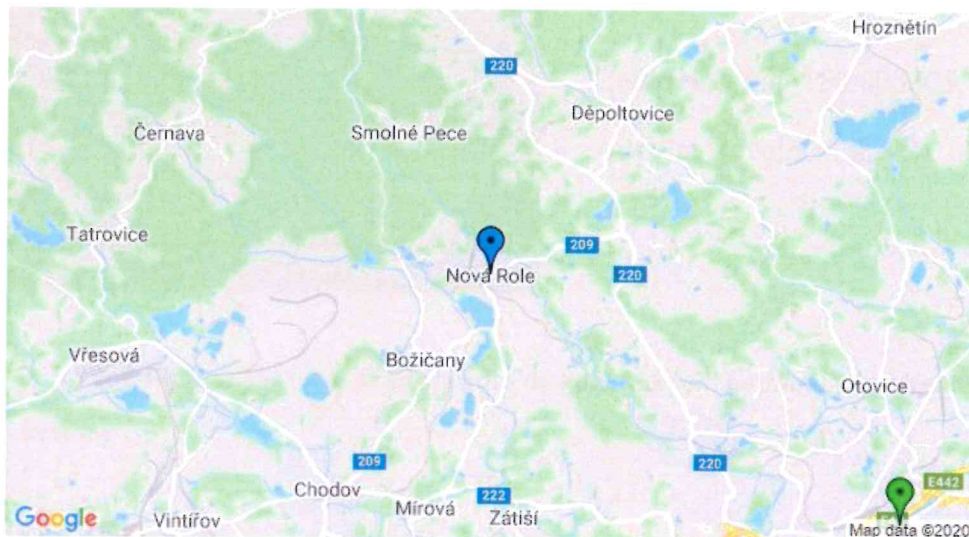
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vítězná, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Dobrý
Cena	189 000 Kč	Plocha užitná	18
Poznámka k ceně	189 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji garáž v žádané lokalitě Dolní Drahovice v Karlových Varech. Garáž je zděná bez elektriky. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Mapové zobrazení

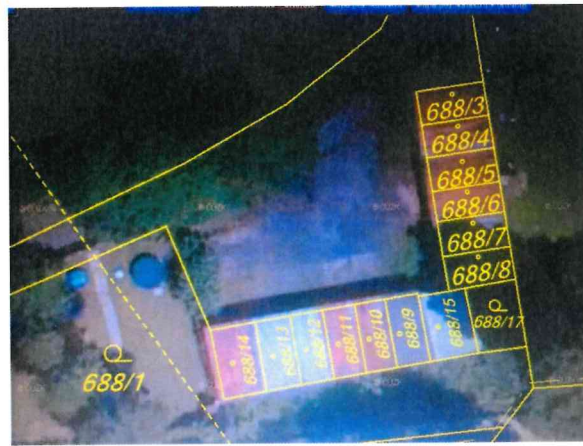
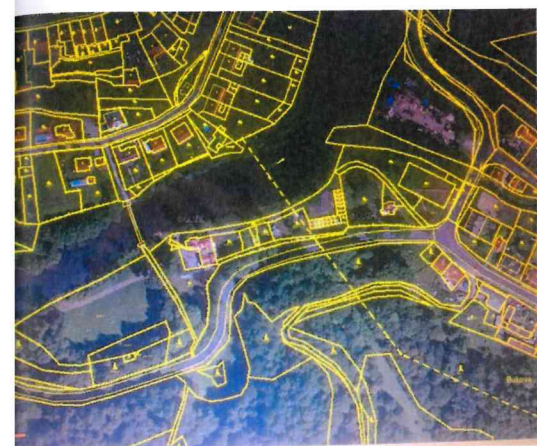


Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

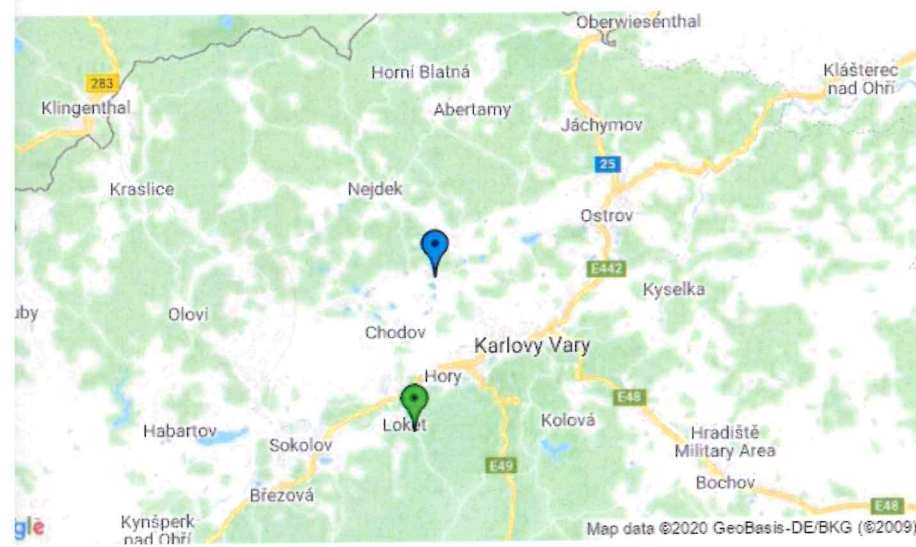
Podokumentace



Zralé

CO

Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

íloh.

