

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 071214/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	---
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Stará č.p. 64, Trutnov, okres Trutnov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	10.09.2024
Zpracováno ke dni:	10.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny garáže bez č.p. a pozemku parc. č. st. 142 v obci Trutnov, okres Trutnov, katastrální území Bojiště u Trutnova na listu vlastnictví č. 3352.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž č.p. 64
Adresa předmětu ocenění:	Stará č.p. 64, Trutnov, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Trutnov
Ulice:	Stará
Katastrální území:	Bojiště u Trutnova

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena pouze částečná prohlídka - garáž nebyla zpřístupněna. Přítomná osoba prohlídce - odhadce Ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kresanová Michaela, Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov

Nemovitosti:

Garáž č.p. 64 a pozemek parc. č. st. 142 v obci Trutnov, okres Trutnov, katastrální území Bojiště u Trutnova na listu vlastnictví č. 3352.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Oceňovaná garáž je koncový řadový objekt ze skupiny 3 garáží. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované

Vnější omítky jsou fasádní škrábané a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1984.

Vady garáže:

vybavení: prvek chybí

podlahy: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

rozvody: prvek chybí

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Plocha garáže činí 19 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a okna chybí. Garáž má dvoukřídlá dřevěná vrata. Podlahovou krytinu tvoří cementový potěr. Další vybavení garáže chybí.

Garáž nemá zavedenou elektřinu. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 28 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
75	zastavěná plocha a nádvoří	Kresaň Mario, Stará 60, Bojiště, 54101 Trutnov

Garáž je postavena v části obce nesrostlé se zastavěnou částí Trutnova. Nachází se v části obce Bojiště, cca 1,5 km jižně od Trutnova. Charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V Trutnově je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	
	Objekt byl postaven v roce	1984
	Rozsah rekonstrukce	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	škrábané
	Vnitřní omítky	vápenocementové
Vady garáže	vybavení: prvek chybí podlahy: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek rozvody: prvek chybí	

Popis vnitřních prostor	Typ oken	chybí
	Vrata	dřevěná dvoukřídlá
	Podlahová krytina	cementový potěr
	Rozměry v m ²	19 m ²
	Elektrina	chybí

	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v garáži	chybí
	Řešení ohřevu vody v garáži	chybí
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku garáže	Velikost pozemku	28 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	Okrajová část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy 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 se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.09.2024 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 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.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Stará 64
541 01 Trutnov
LV: 3352
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Trutnov
Katastrální území: Trutnov
Počet obyvatel: 29 660
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Obsah

1. Garáž
2. Pozemek

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: 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: Negativní - právně nezajištěný přístup	I	-0,04
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,109}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,824}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,914}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,791}$$

1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 184,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.\text{NP:} \quad 6,80 * 3,40 \quad = \quad 23,12 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	23,12 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} 1.NP: & (6,80*3,40)*(2,40) & = & \frac{55,49 \text{ m}^3}{55,49 \text{ m}^3} \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
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 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,632}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,824}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,184,- \text{ Kč/m}^3 * 0,632 = 2\,012,29 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 55,49 \text{ m}^3 * 2\,012,29 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,824 = 88\,329,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{88\,329,09 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,824}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,824 = \mathbf{0,791}$$

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	2 091,-	0,791		1 653,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 142	28	1 653,98	46 311,44
Stavební pozemek - celkem			28		46 311,44
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	46 311,44 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Garáž	88 329,10 Kč
2. Pozemek	46 311,40 Kč

Zjištěná cena - celkem: 134 640,50 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 134 640,- Kč

slovy: Jedno sto třicet čtyři tisíc šest set čtyřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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.

Garáž Stará č.p. 64, Trutnov, okres Trutnov

Stará č.p. 64, Trutnov, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Stará č.p. 64, Trutnov, okres Trutnov	19 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	bez přípojky el.	právně neošetřený přístup
1	Žižkova, Trutnov, okres Trutnov	22 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
2	Za Vápenkou, Trutnov, okres Trutnov	19 m ²	cihlová	dobrý	bez přípojky el.	
3	Vrbová, Trutnov, okres Trutnov	20 m ²	cihlová	dobrý	bez přípojky el.	
4	Trutnov, okres Trutnov	18 m ²	jiná	dobrý	přípojka el.	
5	Za Vápenkou, Trutnov, okres Trutnov	18 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22 727,27 Kč	0.9	20 454,55 Kč	1.1	0.99	1	1.1	1.05	1.1	1.3835745	14 783,84 Kč
2	15 263,16 Kč	0.9	13 736,84 Kč	1.1	1	1	1.1	1	1.1	1.331	10 320,69 Kč
3	19 250,00 Kč	0.9	17 325,00 Kč	1.1	1	1	1.1	1	1.1	1.331	13 016,53 Kč
4	27 352,78 Kč	1	27 352,78 Kč	1.1	1.01	1	1.1	1.05	1.1	1.4115255	19 378,17 Kč
5	17 777,78 Kč	1	17 777,78 Kč	1	1.01	1	1.1	1.05	1.1	1.283205	13 854,20 Kč
Celkem průměr										14 270,68 Kč	
Minimum										10 320,69 Kč	
Maximum										19 378,17 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3 305,24 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										10 965,44 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										17 575,93 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											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukcí stavby (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), existencí přípojky elektro (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 zohledňuje nelegalizovaný příjezd ke garáži.

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

$$14\,270,68 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 19 \text{ m}^2$$

$$= 271\,143 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

271 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Stará č.p. 64, Trutnov, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Stará č.p. 64, Trutnov, okres Trutnov	19 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	bez přípojky el.	právně neošetřený přístup
1	Žižkova, Trutnov, okres Trutnov	22 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
2	Za Vápenkou, Trutnov, okres Trutnov	19 m ²	cihlová	dobrý	bez přípojky el.	
3	Vrbová, Trutnov, okres Trutnov	20 m ²	cihlová	dobrý	bez přípojky el.	
4	Trutnov, okres Trutnov	18 m ²	jiná	dobrý	přípojka el.	
5	Za Vápenkou, Trutnov, okres Trutnov	18 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22 727,27 Kč	0,9	20 454,55 Kč
2	15 263,16 Kč	0,9	13 736,84 Kč
3	19 250,00 Kč	0,9	17 325,00 Kč
4	27 352,78 Kč	1	27 352,78 Kč
5	17 777,78 Kč	1	17 777,78 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	13 736,84 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	27 352,78 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1,99
Střední hodnota			19 329,39 Kč
Medián			20 454,55 Kč
Rozdíl max-min			13 615,94 Kč

Základní cena: 19 329,39 Kč/m²

Úprava ceny: 19 329,39 Kč * 0,8500 = 16 429,98 Kč/m²

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

16 429,98 Kč/m²

* 19 m²

= 312 170 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

312 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

134 640 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

271 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

312 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. 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 garáže bez č.p. a pozemku parc. č. st. 142 v obci Trutnov, okres Trutnov, katastrální území Bojiště u Trutnova na listu vlastnictví č. 3352.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

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

271 000,- Kč

Slovy: dvěšestdesátjednatísíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.09.2024

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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 071214/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 142
Obec:	Trutnov [579025]
Katastrální území:	Bojiště u Trutnova [769266]
Číslo LV:	3352
Výměra [m ²]:	28
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. st. 142
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kresanová Michaela, Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kresanová Michaela

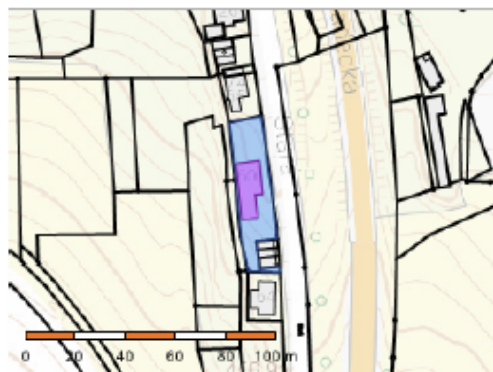
☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.08.2024 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 75
Obec:	Trutnov [579025]
Katastrální území:	Bojiště u Trutnova [769266]
Číslo LV:	3299
Výměra [m ²]:	765
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bojiště [169269] ; č. p. 60; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 75
Stavební objekt:	č. p. 60
Ulice:	Stará
Adresní místa:	Stará č. p. 60

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kresaň Mario, Stará 60, Bojiště, 54101 Trutnov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

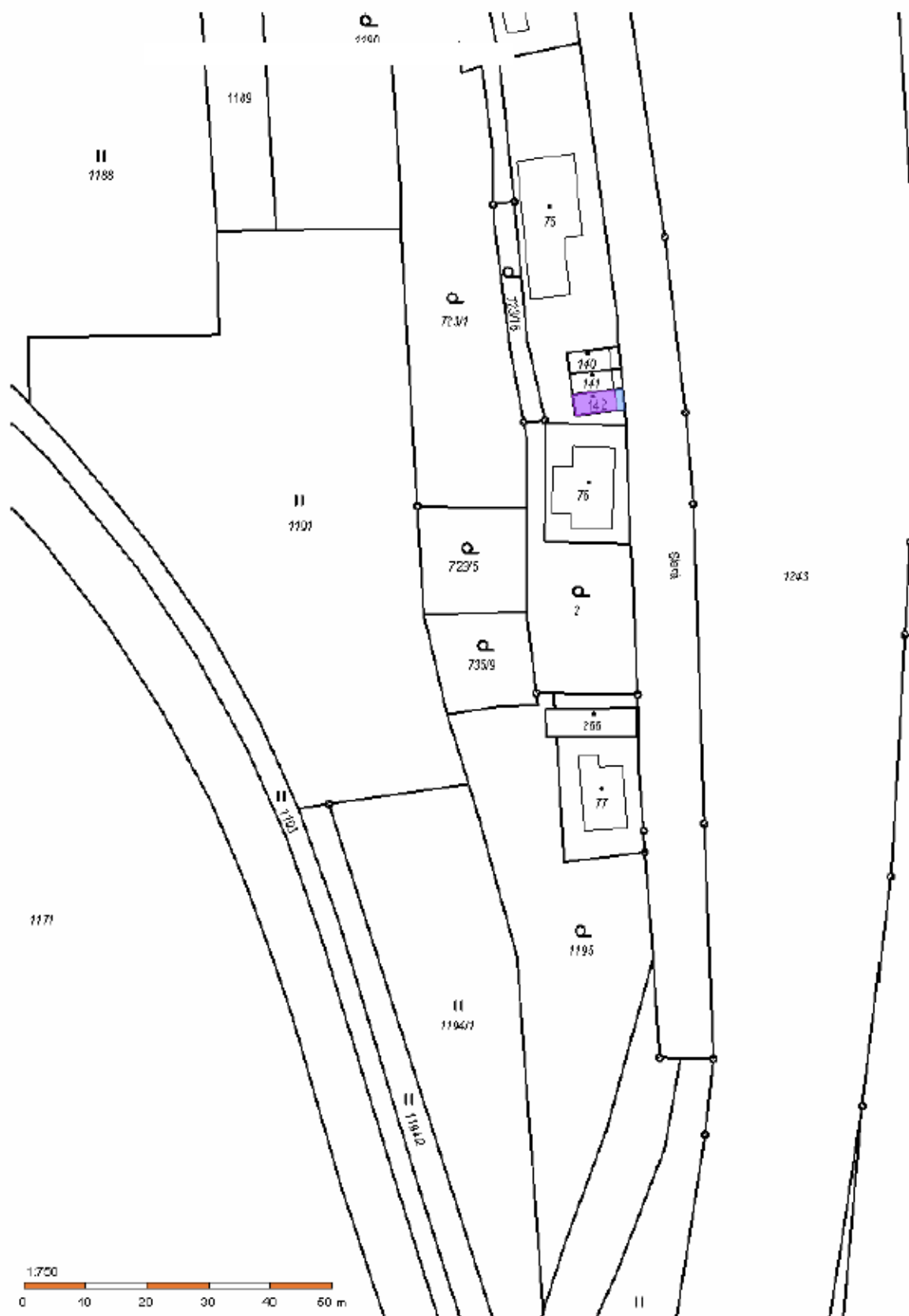
Změna výměr obnovou operátu

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.09.2024 13:00.

Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Územní plán

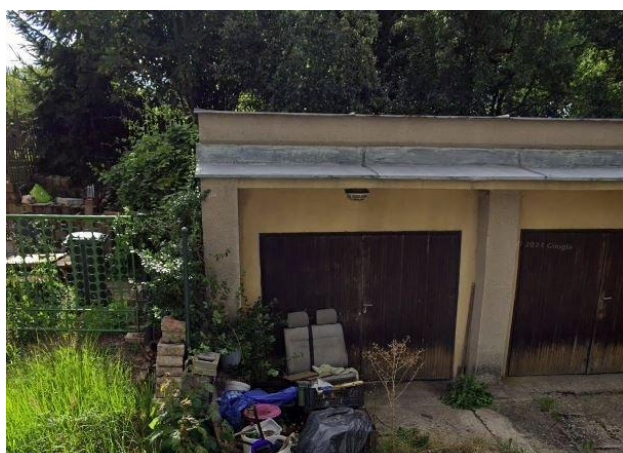


BI	BI	(B)	PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
-----------	-----------	------------	--

Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

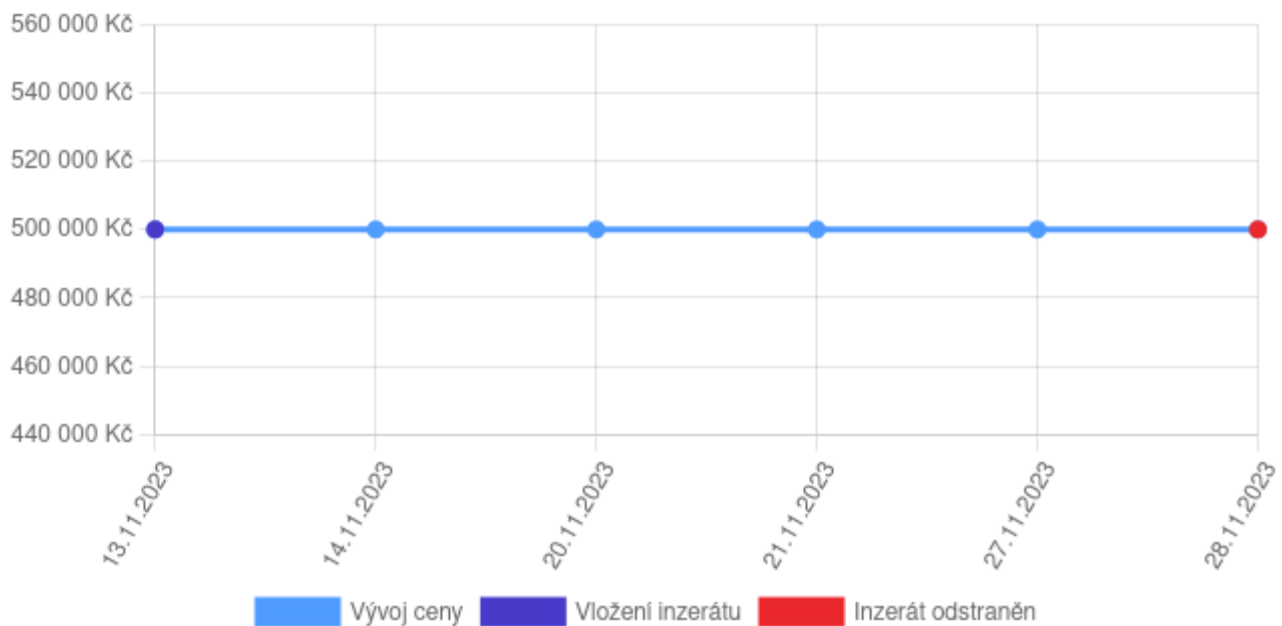
Lokalita	Žižkova, Trutnov, okres Trutnov	Cena	500 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Užitná plocha	22 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Exkluzivně nabízíme k prodeji krásnou garáž o zastavěné ploše 22 m², která se nachází v těsné blízkosti ulice Žižkova - Trutnov. Garáž je připravena k užívání a je ihned k dispozici. V případě bližšího zájmu mě neváhejte kontaktovat.

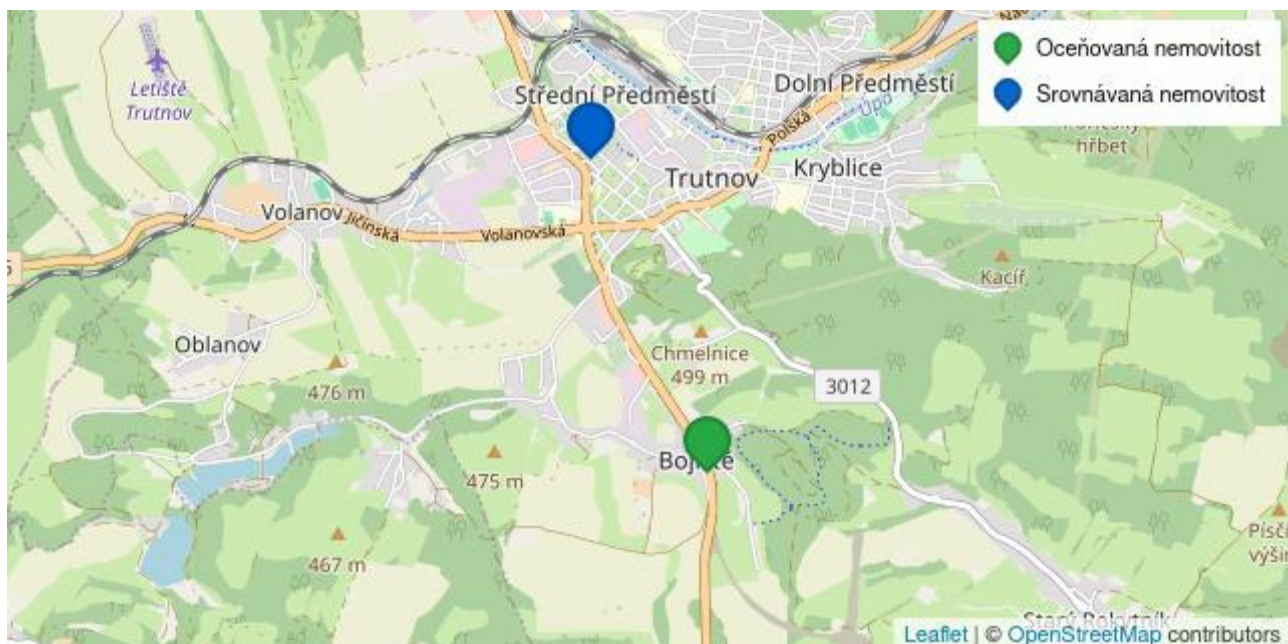
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Za Vápenkou, Trutnov, okres Trutnov	Cena	290 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Užitná plocha	19 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Prodej zděné řadové garáže v dobrém stavu. Garáž se nachází v Trutnově – směrem k vlakové zastávce Volanov, ul. Za Vápenkou. Stavba je bez vnitřní vlhkosti, jsou osazena garážová vrata. Vhodná k okamžitému používání. Možno využít též jako skladový prostor. Klidné místo. Možnost zřízení přípojky elektrické energie. Bezproblémový přístup po zpevněné komunikaci.

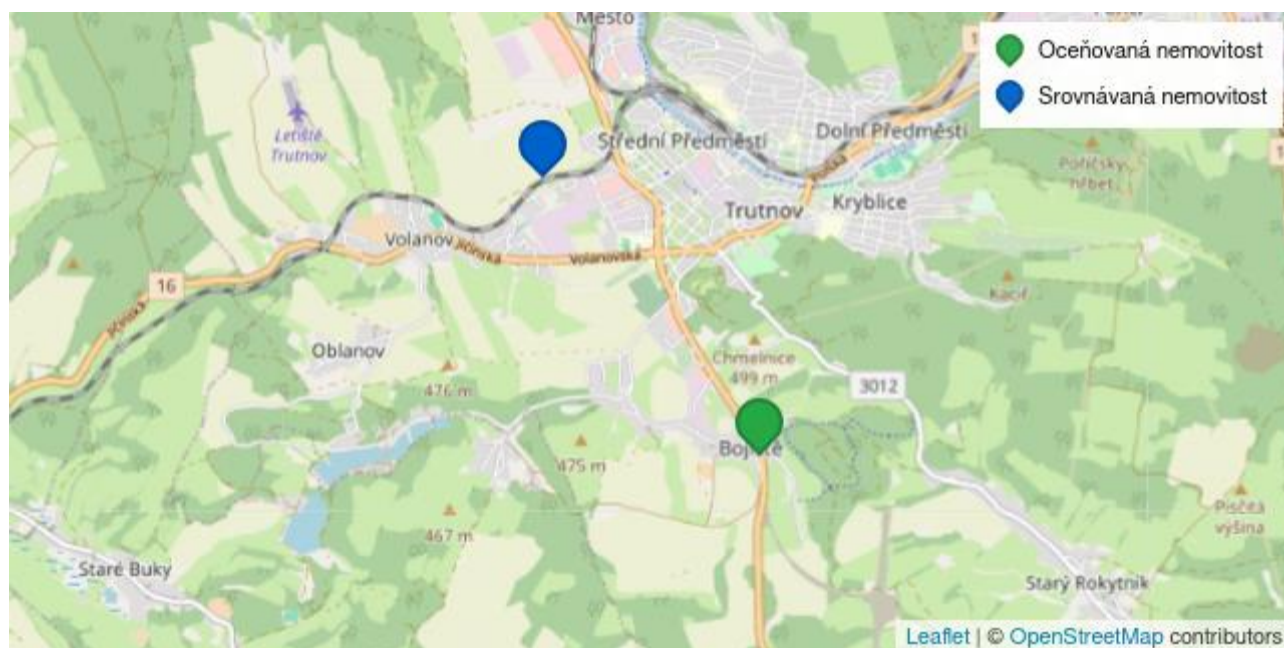
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

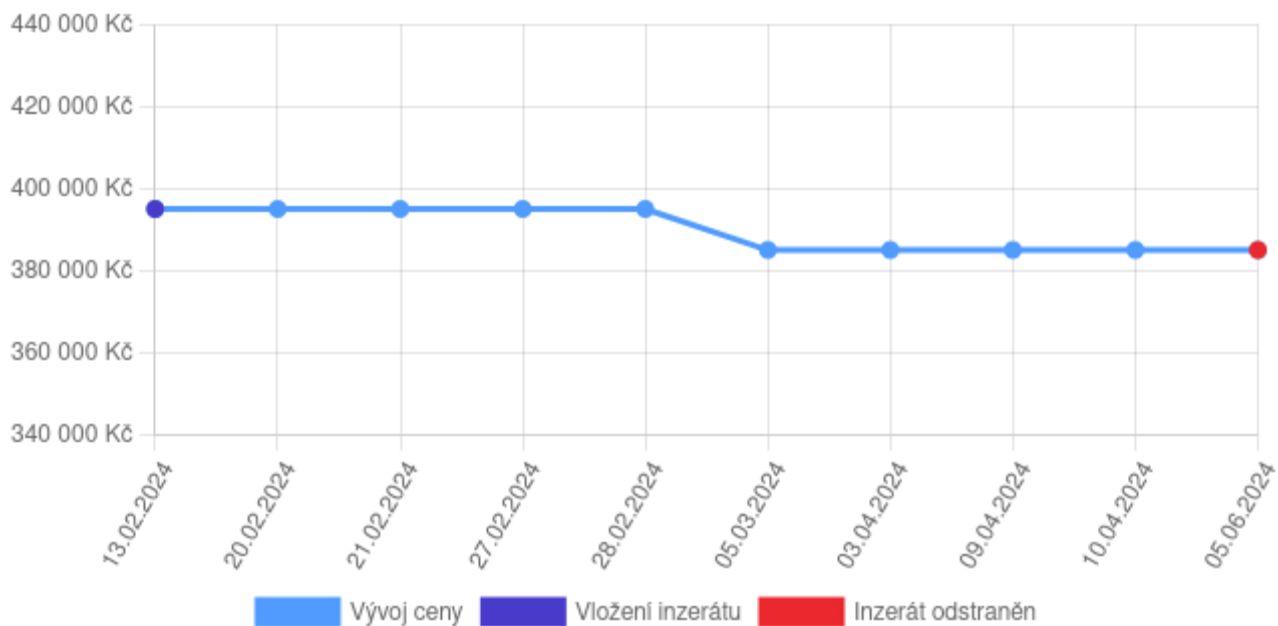
Lokalita	Vrbová, Trutnov, okres Trutnov	Cena	385 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Užitná plocha	20 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Prodej zděné řadové garáže v dobrém stavu. Garáž se nachází v Trutnově – Poříčí, ul. Vrbová. Garáž je uprostřed řady několika garáží. Stavba je bez vnitřní vlhkosti, jsou osazena nová garážová vrata. Vhodná k okamžitému používání. Možno využít též jako skladový prostor. Klidné místo. Možnost zřízení přípojky elektrické energie. Bezproblémový přístup po zpevněné komunikaci.

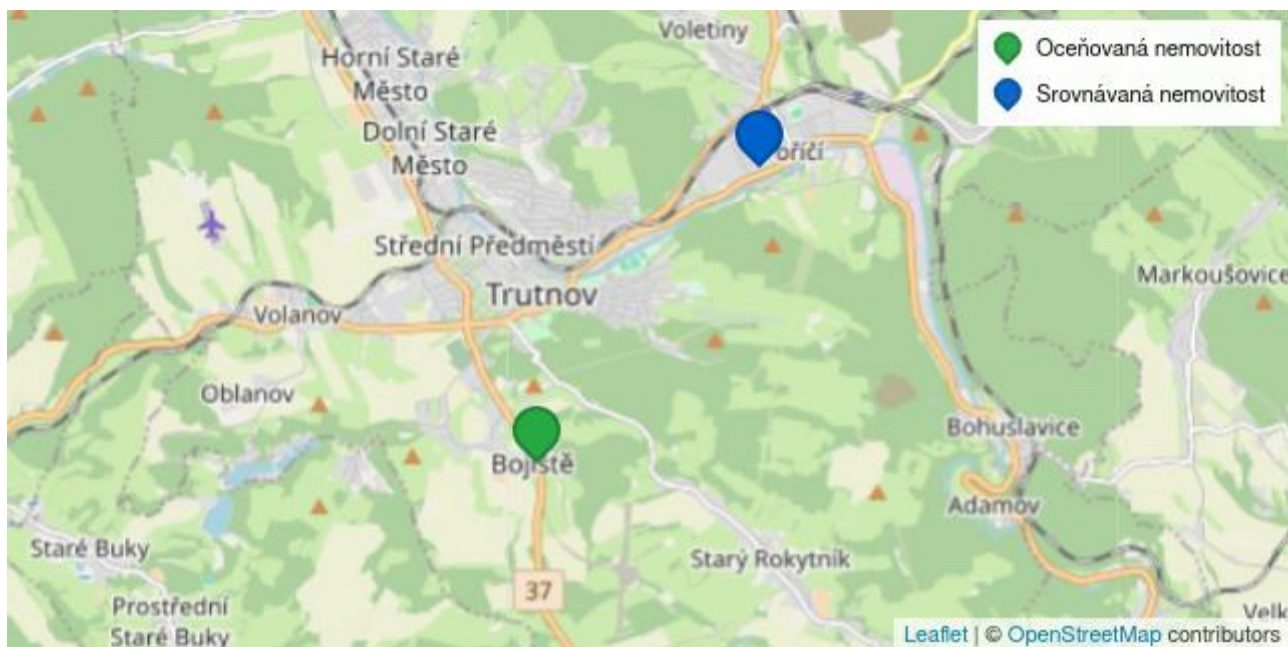
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

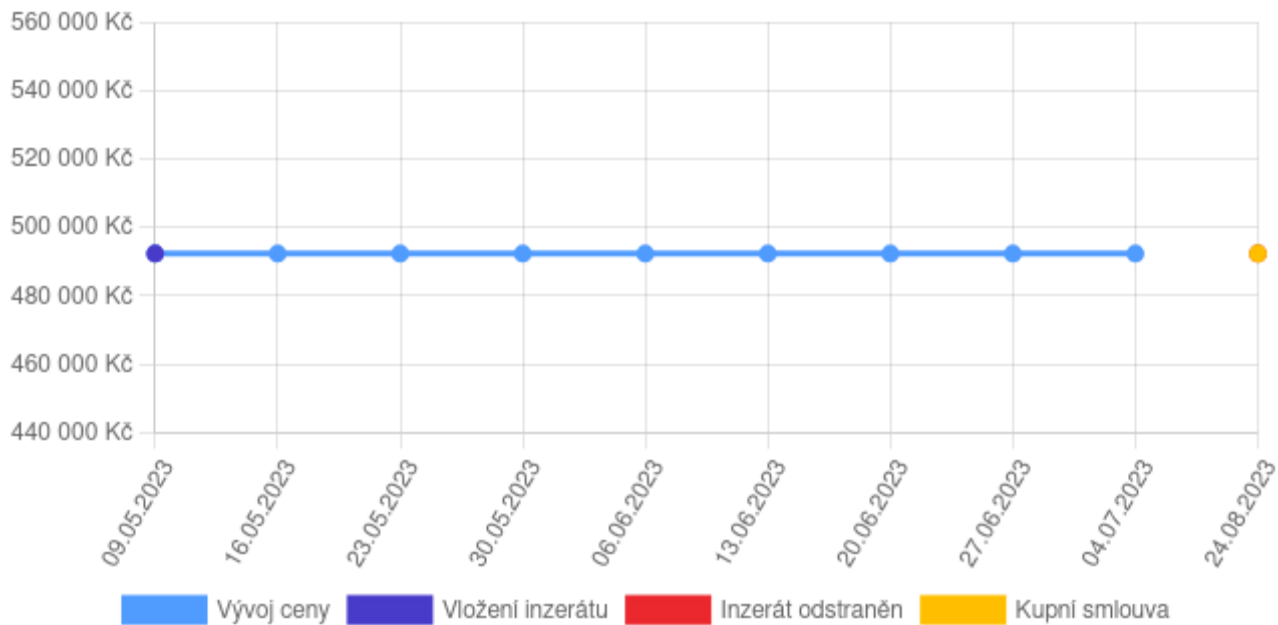
Lokalita	Trutnov, okres Trutnov	Cena dle KS	492 350 Kč
Právní účinky ke dni	24.08.2023	Číslo řízení	V-5962/2023-610
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Jiná
Plocha pozemku	18 m ²	Stav	Dobrý
Garáž	Ano	Podlahová plocha	18 m ²

Nabízíme ke koupi zděnou garáž v osobním vlastnictví, v areálu řadových garáží v klidné části Trutnova, v ulici Vápenka. Nachází se na pozemku o rozloze 18 m², v dobrém stavu a suchá. Jsou zde vnitřní omítky, betonová podlaha s nivelačním nátěrem a zavedená elektřina. Garáž je k dispozici k okamžitému užívání s možností vyklizení, nebo ponechání stávajícího úložného prostoru v podobě skříněk. S financováním Vám rádi pomůžeme.

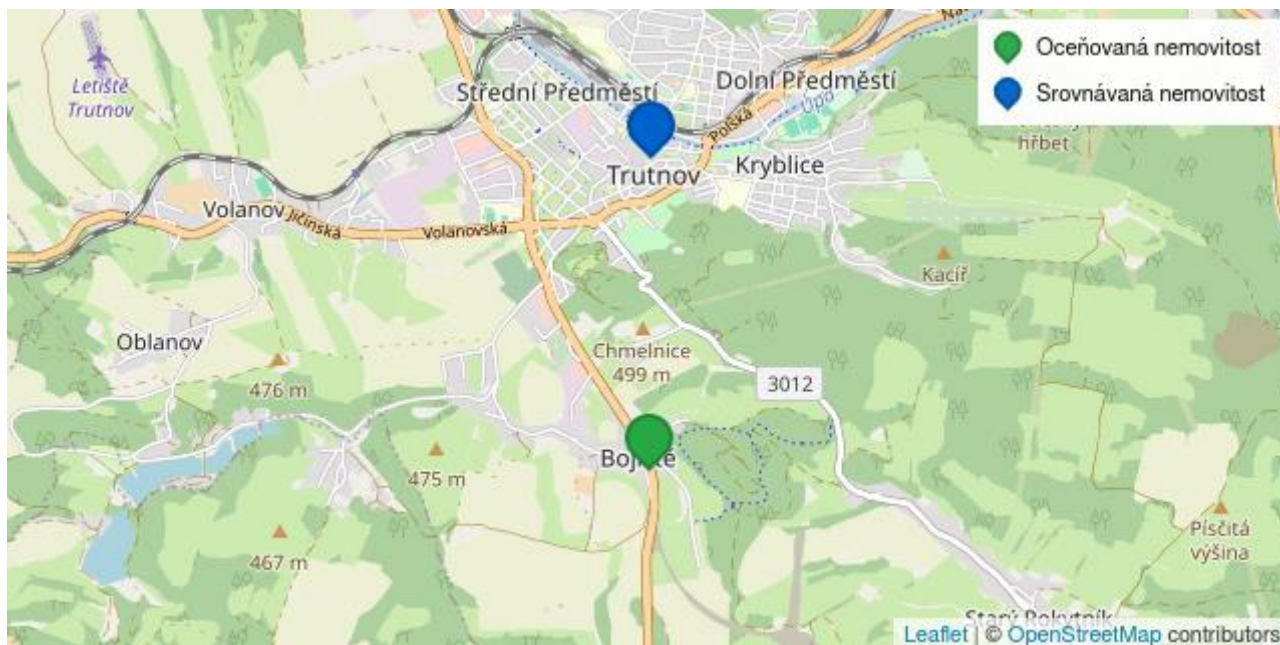
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

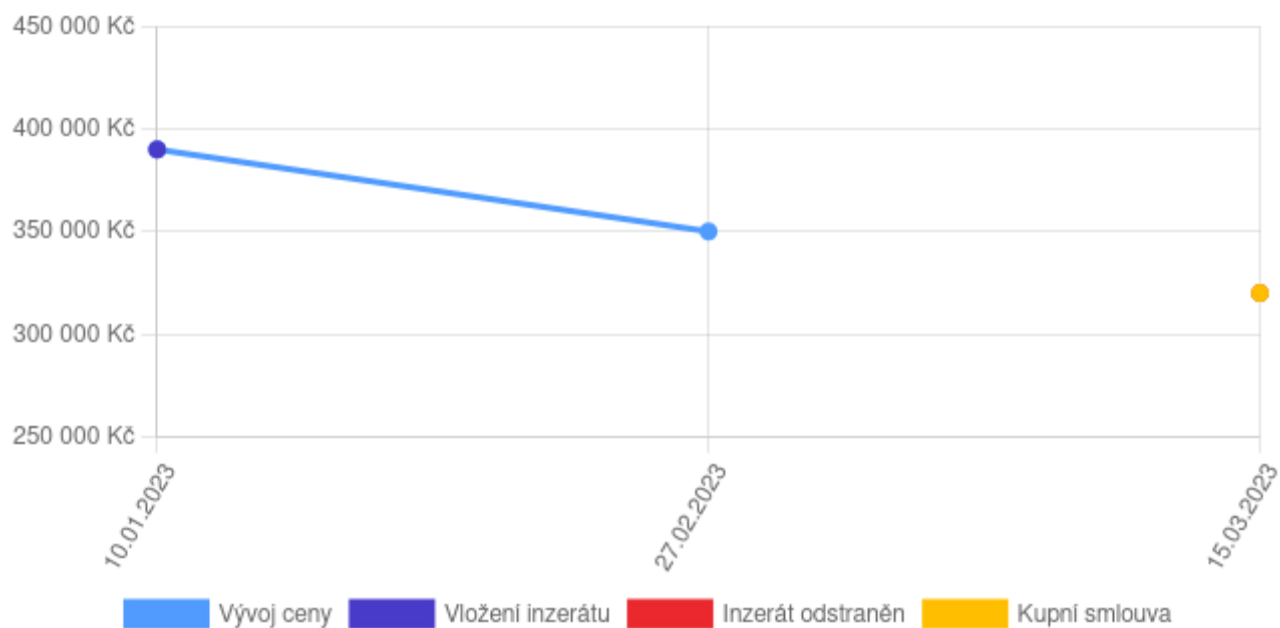
Lokalita	Za Vápenkou, Trutnov, okres Trutnov	Cena dle KS	320 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.03.2023	Číslo řízení	V-1920/2023-610
Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Užitná plocha	18 m ²

Hledáte garážové stání pro svůj automobil? Chcete bezpečně uložit volné finanční prostředky? Jste živnostník a hledáte místo pro uskladnění nářadí a vybavení? Potřebujete jednoduchý přístup? To vše Vám nabízí řadová garáž, která se nachází vedle ulice Za Vápenkou. Do garáže je zavedena elektrina. Technický stav garáže odpovídá jejímu stáří. V případě jakýchkoliv dotazů volejte nebo pište. Prohlídka je možná po předchozí tel. domluvě. Garáž je volná a ihned k dispozici.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

