

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 12375-1845/2015

O ceně nemovité věci - jednotky č. 237/7 - způsob využití garáž, v budově č.p. 237, č.p. 238, příslušející k části obce Zličín, na pozemcích p.č. 308 a p.č. 309, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům v rozsahu 1500/89732, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2639 a listu vlastnictví č. 2321, vše v k.ú. Zličín, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462
DIČ: CZ6405152039

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 7359/14-18

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8.9.2015 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 9.10.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.8.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 7359/14-18**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 237/7 - způsob využití garáží, v budově č.p. 237, č.p. 238, příslušející k části obce Zličín, na pozemcích p.č. 308 a p.č. 309, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům v rozsahu 1500/89732, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2639 a listu vlastnictví č. 2321, vše v k.ú. Zličín, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovité věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 8.9.2015 dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocení porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8.9.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Daniela Jareše.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2639, pro k.ú. Zličín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 3.8.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Zličín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 8.9.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Obec: Praha
Katastrální území: Zličín (793264)

List vlastnictví číslo: 2639

Vlastník:

Jareš Daniel
Mladých 237/13, Zličín, 15521 Praha 5

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 237/7 - způsob využití garáž, v budově č.p. 237, č.p. 238, příslušející k části obce Zličín, na pozemcích p.č. 308 a p.č. 309, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům v rozsahu 1500/89732, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2639 a listu vlastnictví č. 2321, vše v k.ú. Zličín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažními a využitým podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Mladých. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 312, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na veřejné komunikaci u objektu. Během své životnosti objekt procházel běžnou údržbou, byl proveden nátěr části fasády, byla provedena výměna střešní krytiny včetně žlabů a svodů a dále byla provedena výměna původních oken za nová okna plastová zdvojená.

Jednotka - garáž, o výměře 15,0 m² je určena pro parkování jednoho osobního motorového vozidla. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

I. Pozemky

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

II. Nebytový prostor

- 1) Nebytový prostor
 - a) Jednotka č. 237/7
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezi denční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,980$$

Ocenění

I. Pozemky

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
308	zastavěná plocha a nádvoří	201	2 050,-	412 050,-
309	zastavěná plocha a nádvoří	199	2 050,-	407 950,-
	Součet:	400		820 000,-

Pozemky – zjištěná cena: 820 000,- Kč

II. Nebytový prostor

1) Nebytový prostor

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 237/7 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,100

Podlahové plochy jednotky (PP):

podlahová plocha 15,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlová s polovalbami	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – asfaltový šindel	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované žlaby, svody, parapety	0,70 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – cementové hladké + nátěr	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Nevyskytuje se
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěná vrata, konstrukce ocelová	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonové	3,00 %	Podstandardní
15. Vytápění	4,80 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace – 230 V	5,10 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,20 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,70 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:

9. Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 5,30 \%$	- 0,0530
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,00 \%$	- 0,0162
15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,80 \%$	- 0,0480
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,10 \%$	- 0,0275
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	- 0,0310
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	- 0,0220
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	- 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,90 \%$	- 0,0390
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,70 \%$	- 0,0570
26. Instalační prefabrikovaná jádra	$-0,54 \times 1,852 \times 3,70 \%$	- 0,0370

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:**= 0,5883**Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.**Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:****0,8000****Ocenění:**

Základní jednotková cena:	4 210,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1000
Základní jednotková cena upravená:	= 7 969,63 Kč

Základní cena upravená: $15,00 \text{ m}^2 \times 7\,969,63 \text{ Kč}$	=	119 544,45 Kč
Základní cena jednotky:	=	<u>119 544,45 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 50 roků

Opotřebení: $100 \times 50 / (50 + 50) = 50,000 \%$ Odpčet opotřebení: $119\,544,45 \text{ Kč} \times 50,000 \%$ - | 59 772,23 Kč |
Cena objektu po odečtení opotřebení:
 = | 59 772,22 Kč |**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,980$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = | 59 772,22 Kč |
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × | 0,980 |
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = | 58 576,78 Kč |**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**Cena pozemků
 = | 820 000,- Kč |
Spoluvlastnický podíl:
 × | 1 500 / 89 732 |
Hodnota spoluvlastnického podílu:
 = | 13 707,48 Kč |
+
 13 707,48 Kč |
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:
 = | 72 284,26 Kč |

Jednotka č. 237/7 – zjištěná cena: 72 284,26 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS, autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitou věc, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segment trhu, což by mělo zajistit, aby nemovité věci byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace apod.),
- typu nemovitých věcí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například do 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd.).

1) Garáž 19 m², Praha 6 - Suchdol

Zděná garáž o výměře 19 m² na Praze 6 - Suchdol. Garáž se nachází na oploceném pozemku s uzamykatelnými vraty, ke kterému vede příjezdová cesta.

Nabídková CENA: 125 000,- Kč

2) Garáž 20 m², ul. U kolejí, Praha 6 - Veleslavin

Zděná řadová garáž o výměře 20 m². Garáž je bez elektřiny, zajištěná plechovými vraty, snadná manipulace. Garáž se nachází na bezpečném místě v blízkosti tramvajové a autobusové zastávky.

Nabídková CENA: 150 000,- Kč

3) Garážové stání 15 m², ul. Petržilkova, Praha 5 - Stodůlky

Garážové stání o výměře 15 m², přímo u METRA Hůrka. Vjezd na kartu, čisté prostory.

Nabídková CENA: 190 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek).

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **garáž**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Garáž 19 m ² , Praha 6 - Suchbátka	
Výchozí cena (VC):	125 000,- Kč
Množství (M):	1,00 garáž
K _{polohy} :	0,80
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav garáže} :	1,00
K _{vybavení garáže} :	1,00
K _{typ garáže} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	148 809,52 Kč
Váha (V):	1,0

Garáž 20 m ² , ul. U kolejí, Praha 6 - Veleslavín	
Výchozí cena (VC):	150 000,- Kč
Množství (M):	1,00 garáž
K _{polohy} :	0,80
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav garáže} :	1,00
K _{vybavení garáže} :	1,00
K _{typ garáže} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	178 571,43 Kč
Váha (V):	1,0
Garážové stání 15 m ² , ul. Petržilkova, Praha 5 - Stodůlky	
Výchozí cena (VC):	190 000,- Kč
Množství (M):	1,00 garáž
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav garáže} :	1,10
K _{vybavení garáže} :	1,00
K _{typ garáže} :	0,90
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	182 780,18 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{stav garáže}} \times K_{\text{vybavení garáže}} \times K_{\text{typ garáže}} \times K_{\text{objektivizační}})$$

Minimální jednotková cena za garáž:	148 809,52 Kč
Průměrná jednotková cena za garáž ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	170 053,71 Kč
Maximální jednotková cena za garáž:	182 780,18 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za garáž:	170 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 garáž
Porovnávací hodnota:	= 170 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 170 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	72 280,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	170 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

170 000,– Kč

Cena slovy: jednostosedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Jan Horalík
Ing. Radek Mikuláš
Alena Tomanová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 9.10.2015

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12375-1845/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy

