

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4270/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nebytové jednotky č. 1077/10 - garáže v objektu čp. 1077/18, ulice Révová, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2170 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	489 500 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 16 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.11.2021

Vyhotoveno: V Praze 6.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1077/10 - garáže v objektu čp. 1077/18, ulice Révová, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2170 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.11.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16819 ze dne 6.12.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 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 věci a určí se porovnáním.“

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Strašnice
Adresa nemovité věci: Révová 1077/18, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

Na LV č.16819 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - garáž o velikosti 13.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům ke kterému je garáž přistavená je situovaný v oblasti zastavěné činžovními vilami v klidné lokalitě k bydlení při ulici Révová a Běchovická. (rohová parcela). Průčelí domu se vstupem a vjezdem ke garážím (dvě garáže) je situované z ulice Révová. Garáže jsou umístěné k jižní obvodové stěně bytového domu a vjezd je zajištěn vraty a následně po betonové dvorní části do garáže. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Počernická a následně Černokostelecká se Starostrašnickou, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus v Počernické ulici. Dopravní dostupnost tramvaj nebo autobus k metru Želivského. Parkování v přilehlých ulicích (modré a placené zóny).

Předmětem ocenění je nebytová jednotka garáž umístěná v pravé části zděného jednopodlažního objektu zastřešeného rovnou střechou. Objekt obsahuje dvě garážové jednotky stavebně oddělené. Objekt byl postaven v polovině padesátých let.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1077/10

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 1077/10

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Bytová jednotka č. 1077/10

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č. 1077/10 - garáž
Adresa předmětu ocenění:	Révová 1077/18 100 00 Praha 10
LV:	16819
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 324 277

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.

1. Nebytová jednotka č. 1077/10

Oceňovaná nebytová jednotka - garáž se nachází v prvním podlaží zděného objektu s dvěma garážemi, které jsou součástí třípodlažní, podsklepené zděné činžovní vily bez výtahu. Nebytová jednotka je garáž o velikosti 13.80 m². Vrata dvoukřídlá plechová a zachována zůstala nefunkční roleta, podlaha betonová. Ve střední části umístěna odtoková vpust', vnitřní povrchy kromě stropu přiznané režné zdivo. Pod stropní konstrukcí je umístěno odvětrání do obvodové stěny. Garáž je bez elektrorozvodů a vytápění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - zavedení modrých zón a placené parkování	III	0,30
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,642}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 - Tramvaj ulice Černokostelecká , autobus Počernická,	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,626}$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Garáž:	13,80 * 1,00 =	13,80 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		13,80 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	režné zdivo	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové, nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	vrata	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	odvětrání	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30

5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 68,88

Koeficient vybavení K₄: 0,6888

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6888
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	7 574,18

Plná cena: 13,80 m² * 7 574,18 Kč/m² = **104 523,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 73 / 110 = 66,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,4 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,336
=	35 119,96 Kč
*	1,626
=	57 105,05 Kč

Nebytová jednotka č. 1077/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **57 105,05 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2170

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2170	249	9 580,00	2 385 420,-
Cenová mapa - celkem		249		2 385 420,-

Pozemek parc.č. 2170 - zjištěná cena celkem = **2 385 420,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 2170 = 2 385 420,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 385 420,- Kč**

Nebytová jednotka č. 1077/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **57 105,05 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 385 420,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 138 / 4 543

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 385 420,- Kč * 138 / 4 543 + 72 460,48

Nebytová jednotka č. 1077/10 - zjištěná cena = **129 565,53 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1077/10

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Ostatní prostory	Garáž 1.NP	14	2 000	2 300	27 600	11,00
Celkový výnos za rok:						27 600	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	14
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 000
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	27 600
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	26 220
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	150
Pojištění		Kč/rok	300
Opravy a údržba		Kč/rok	1 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 450
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	23 770
Míra kapitalizace		%	11,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	216 091

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1077/10

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	13,80 m ²
Zastavěná plocha:	13,80 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Tyto ceny však nereflktují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m² lesních porostů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu, VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K6.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K5 vybavení, K6 redukce pramene ceny (zdroj nabídky)

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	28.pluku 907
---------------	---------------------

Lokalita: Nebytová jednotka - garáž

Užitná plocha: 17,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Velikost - větší	0,99
K5 Vybavení - lepší	0,99
K6 Zdroj nabídky - V- 66320/2021-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
524 000	17,00	30 824	0,95	29 283

Název: Srbínská 1540/6

Lokalita: Nebytová jednotka - garáž

Popis: Garáž - nebytová jednotka umístěná v prvním podlaží panelového zatepleného bytového domu

Užitná plocha: 15,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelná	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Zdroj nabídky - V - 32682/2021-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
650 000	15,50	41 935	0,90	37 742

Název: Štěchovická 3259/10

Lokalita: Nebytová jednotka - garáž

Popis: Garáž - nebytová jednotka v objektu garáží

Užitná plocha: 15,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,98
K6 Zdroj nabídky - V-73488/2021-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
600 000	15,00	40 000	0,93	37 200

Minimální jednotková porovnávací cena

29 283 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena	34 742 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 742 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 742 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	13,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	479 440 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1077/10	176 984,16 Kč	107 580,44 Kč
Celkem:	176 984,16 Kč	107 580,44 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 1077/10	129 566,- Kč
---------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: **129 566,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **129 570,- Kč**

slovy: Jednostodvacetdevěttisícpětsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

129 570 Kč

slovy: Jednostodvacetdevěttisícpětsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1077/10	216 091,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1077/10	479 440,- Kč

Porovnávací hodnota	479 440 Kč
Výnosová hodnota	216 091 Kč

Obvyklá cena

489 500 Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdevěttisícpětset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cenou zjištěnou, výnosovou metodou, porovnávací metodou. Výnosová metoda byla použita na základě nabízených pronájmů na realitním portálu. Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané nebytové jednotky - garáže.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

489 500 Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdevětisícpětset Kč

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1077/10 - garáže v objektu čp. 1077/18, ulice Révová, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2170 na katastrálním území Strašnice.

Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny.

Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4270/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4270/2021 evidence posudků.

V Praze 6.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.