

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 92102/2024

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. 1140/15 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Číslo posudku v evidenci znalce: 4589/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

582 300 Kč

Počet stran: 17 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 25.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1140/15 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 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 15.11.2024 za přítomnosti pana 

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 ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842, 16841 ze dne 14.11.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2024

prohlášení vlastníka budovy

databáze Katastrálního úřadu Valou a OctopusPro

realitní portál

Pro <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.

(§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

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 opotřebované 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 úrok 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 známy 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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících zalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky srovnatelných nemovitostí.

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: Nad Primaskou 1140/32, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16842, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 16842, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 16842, podíl 1 / 1

Na LV č.16842 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Adresa : Nad Primaskou 1140/32, Praha 10 na k.ú. Strašnice

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 16842, 16841, prohlášení vlastníka budovy katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2024.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí

městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršoviciemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - garáž o velikosti 17,0 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům u kterého je ve dvorním traktu postaven objekt řadových garáží (4 garáže) je situovaný v oblasti zastavěné bytovými domy při ulici Nad Primaskou v bloku mezi ulicí Saratovskou a Starostrašnickou ulicí. Průčelí garáží (celkem čtyři garáže) s vjezdy je situované na jižní stranu a příjezd ke garážím úzkým průjezdem domu z kterého je zároveň vstup do bytového domu. Plocha dvorní části z hrubého betonu. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a nejbližší nákupní centru Eden. Zastávka tramvaje Starostrašnická, Černokostelecká a metro Starostrašnická s autobusovou zastávkou. Parkování v přilehlých ulicích (modré a placené zóny). Objekt garáží svým půdorysem kopíruje hranici pozemku kromě jižní obvodové stěny.

Předmětem ocenění je nebytová jednotka - řadová krajová garáž umístěná ve zděném jednopodlažním objektu, částečně osazeným do okolního terénu, zastřešený rovnou střechou se střešní dosluhující plechovou krytinou a atikou. Svod a okap (průčelí) z pozinkovaného plechu novější. Objekt obsahuje čtyři garáže - jednotky stavebně oddělené. Objekt garáží je součástí bytového domu čp. 1140/32, který obsahuje 14 bytových jednotek a 5 nebytových prostor, k budově patří přístavek za domem - 4 garáže a byl postaven v roce 1932.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1140/15

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 1140/15

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1140/15

4. 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. 424/2021 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. 1140/15 - garáž
Adresa předmětu ocenění:	Nad Primaskou 1140/32 100 00 Praha 10
LV:	16842
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 326

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.

1. Nebytová jednotka č. 1140/15

Oceňovaná nebytová jednotka - garáž je řadovou krajovou garáží umístěnou v prvním podlaží zděného objektu, který sestává ze čtyř garáží a patří k bytovému domu čp. 1140/32. Vjezd do garáže průjezdem bytového domu přes dvorní část. Nebytová jednotka je garáží o velikosti 17,00 m². Vrata otevíravá plechová do ocelového rámu z interiéru s polystyrenem. Vrata byla vyměněna v roce 1992 na náklady nájemníka. Podlaha betonová a ve střední části umístěna odtoková vpust' (nefunkční), vnitřní povrchy vápenocementové omítky lokálně opadávající. Odvětrání původní mřížkou v rohové části garáže pod stropní konstrukcí (přirozené). Garáž z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro v hliníku (1 světlo). Ve stěnách projevující se vlhkost stěn s opadáváním omítky a ve stropní konstrukci nad vraty po zatékání vznikající plíseň.

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,570$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Starostrašnická , metro Starostrašnická	III	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita s ohledem na modré zóny	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,310$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 2,057$$

Podlahové plochy nebytového prostoru**koefficient dle typu
podlahové plochy**

Garáž:	17,0 * 1,00 =	17,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		17,00 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	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	C	5
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	95
8. Úprava vnějších povrchů	spárované zdivo	S	1
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové s nátěrem, vápenocementové	S	99
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	vrata plechová z interiéru s polystyrenem otevíravá	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod		C	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, gule	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	C	6,90	5	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	95	1,00	6,56
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	1	1,00	0,03
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	99	1,00	3,07
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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 65,33

Koeficient vybavení K₄: 0,6533

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):	*	0,6533
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	9 337,72
Plná cena: 17,00 m ² * 9 337,72 Kč/m ²	=	158 741,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 100 = 91,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,150
=	23 811,19 Kč
*	2,057
=	48 979,62 Kč

Nebytová jednotka č. 1140/15 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 48 979,62 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.1057

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 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	1057	429	11 010,00	4 723 290,-
Cenová mapa - celkem		429		4 723 290,-

Pozemek parc.č.1057 - cena zjištěná celkem = **4 723 290,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č.1057 = 4 723 290,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 723 290,- Kč**

Nebytová jednotka č. 1140/15 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **48 979,62 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 4 723 290,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 170 / 8 401

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 723 290,- Kč * 170 / 8 401 + 95 579,01

Nebytová jednotka č. 1140/15 - cena zjištěná = **144 558,63 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.1140/15

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	17,00 m ²
Zastavěná plocha:	17,00 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 databáze VALUO katastru nemovitostí, realitního portálu a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny a z nabídky realitního portálu vztahované na 1 m². 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 > 1. 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 z nabídky realitního portálu 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:	Štěchovická 3259/10, Strašnice				
Lokalita:	Nebytová jednotka č. 310 - garáž				
Popis:	Garáž - nebytová jednotka v objektu garáží dvoupodlažního zděného objektu, zastřešeného rovnou střechou z části krytou pozinkovaným plechem a z části zelenou střechou. V budově je základní hygienické zázemí a řešena je požární bezpečnost. Vstup je zajištěn ocelovými schody při obvodové stěně a vjezd společnými vraty. Garáž je ohraničena příčkami a uzavřena garážovými vyklápěcími vraty. Podlaha z betonové mazaniny, z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro a provedeno je odvětrání. Objekt byl kolaudován v roce 2003. Stavebně technický stav odpovídá stáří.				
Užitná plocha:	15,00 m ²				
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 Redukce pramene ceny - V- 32949/2024-101	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 6.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
500 000	15,00	33 333	0,93	31 000	



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Na Chodovci 3252/61, Záběhllice Praha 4				
Lokalita:	Jednotka - garáž č. 3252/520				
Popis:	Jednotka č. 3252/520, garáž v budově č.p. 3252, část obce Záběhllice, na parcele 2848/407 Záběhllice, podíl na společných částech domu a pozemku 680/20400. Jednotka umístěna v objektu řadových garáží.				
Užitná plocha:	16,00 m ²				
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 - srovnatelné	1,00				
K6 Redukce pramene ceny - V-33203/2024-101	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 7.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	



Zdroj: Katastrální úřad

600 000

16,00

37 500

0,95

35 625

Název: Ungarova 678/6, Malešice, Praha 10**Lokalita:** Nebytová jednotka - garáž č. 678/100**Popis:** Jednotka č. 678/100, garáž v budově č.p. 678, část obce Malešice, na parcele 653/3 Malešice, podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka garáž umístěná ve zvýšeném podzemním podlaží bytového domu.**Užitná plocha:** 12,50 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - horší 1,01

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,93

K4 Velikost - srovnatelná 1,00

K5 Vybavení - lepší 0,98

K6 Redukce pramene ceny - V- 43021/2024-101 1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
450 000	12,50	36 000	0,92	33 120

Název: Prodej garážového stání ve čtyřgaráži, 68 m², OPraha, sídliště spořilov**Lokalita:** Na Chodovci, Praha 4 - Záběhlíce**Popis:** Prodej garážového stání 1/4 ve čtyřgaráži o velikosti 68 m², OPraha, sídliště spořilov. Věčný problém s parkováním na pražském Spořilově? Mám pro vás řešení. Nabízím jedno parkovací místo v prostorné čtyřgaráži o celkové výměře 68 m² v ulici Na Chodovci (příjezd z ulice Ke Spořilovu). Parkovací místo je spojeno se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1 na jednotce, zapsané jako garáž. Do garáže je zavedena přípojka elektřiny, voda zavedena není. Nejbližší zastávka PID Sídliště Spořilov (linky 118 a 135) je vzdálena 300 m.**Užitná plocha:** 15,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná 1,00

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,90

K4 Velikost - srovnatelná 1,00

K5 Vybavení - srovnatelné 1,00

K6 Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
650 000	15,00	43 333	0,86	37 266

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně v nabídce nebo aktuálně probíhá. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, stavebně technický stav, vybavení.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 253 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 266 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 253 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	17,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	582 301 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1140/15

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito realizované nájemné. 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	17	771	1 092	13 104	8,00
Celkový výnos za rok:						13 104	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	17
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	771
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	13 104
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	13 104
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	10 654
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	133 175

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. 1140/15	254 320,25 Kč	119 390,20 Kč
Celkem:	254 320,25 Kč	119 390,20 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 1140/15	144 559,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	144 559,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	144 560,- Kč

slovy: Jedno sto čtyřicet čtyři tisíc pět set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

144 560 Kč

slovy: Jedno sto čtyřicet čtyři tisíc pět set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č.1140/15	582 301,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 1140/15	133 175,- Kč

Porovnávací hodnota

582 301 Kč

Výnosová hodnota

133 175 Kč

Obvyklá cena

582 300 Kč

slovy: Pět set osmdesát dva tisíc tři sta Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (434/2023 Sb.). Vzorky pro

srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro. Výnosová metoda byla použita na základě nájmu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 placené databáze katastru nemovitostí - VALUO, OctopusPro a realitního portálu 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

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen korekcí. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využili - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1140/15 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 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. Jeden ze vzorků je použit z nabídky realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny a to včetně koeficientu redukce pramene ceny. 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.

Obvyklá cena

582 300 Kč

slovy: Pět set osmdesát dva tisíc tři sta Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky - garáže a proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4589/2024.

ZNALCKÁ 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 92102/2024.

V Praze 25.11.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1140/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	č. p. 1140
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16842</u>
Podíl na společných částech:	170/8401

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území


Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy


Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.


 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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1057 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Strašnice [731943]

Číslo LV: 16841

Výměra [m²]: 429

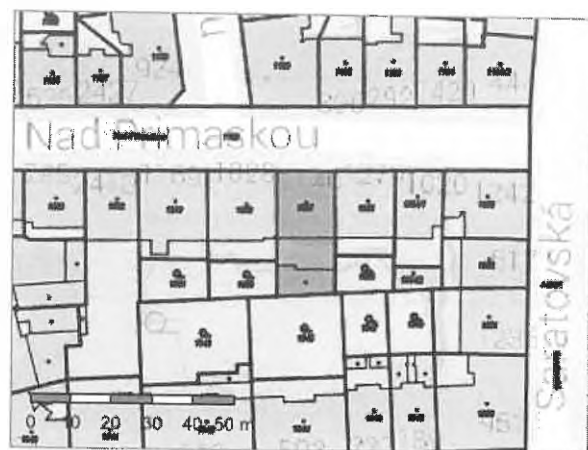
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 1140



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

447/8401

433/16802

444/8401

505/8401

760/8401

182/8401

447/8401

477/8401

843/8401

222/8401

444/8401

673/8401

447/8401

666/8401

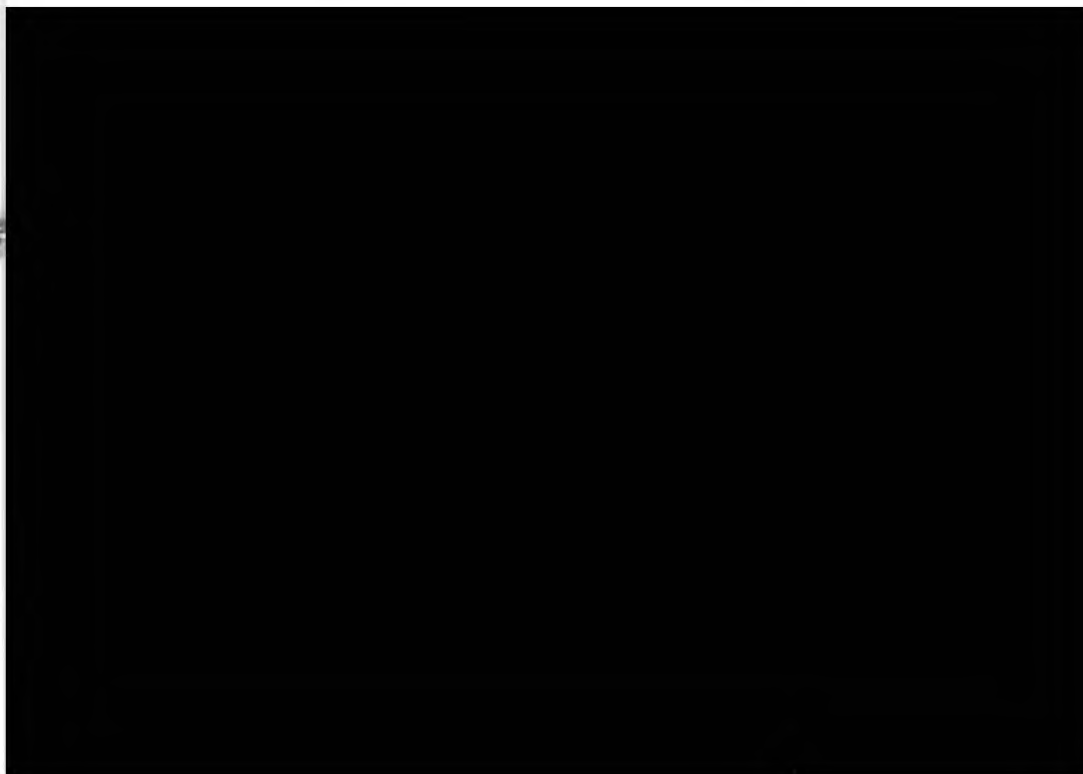
433/16802

482/8401

482/8401

447/8401

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



Podíl

760/8401

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

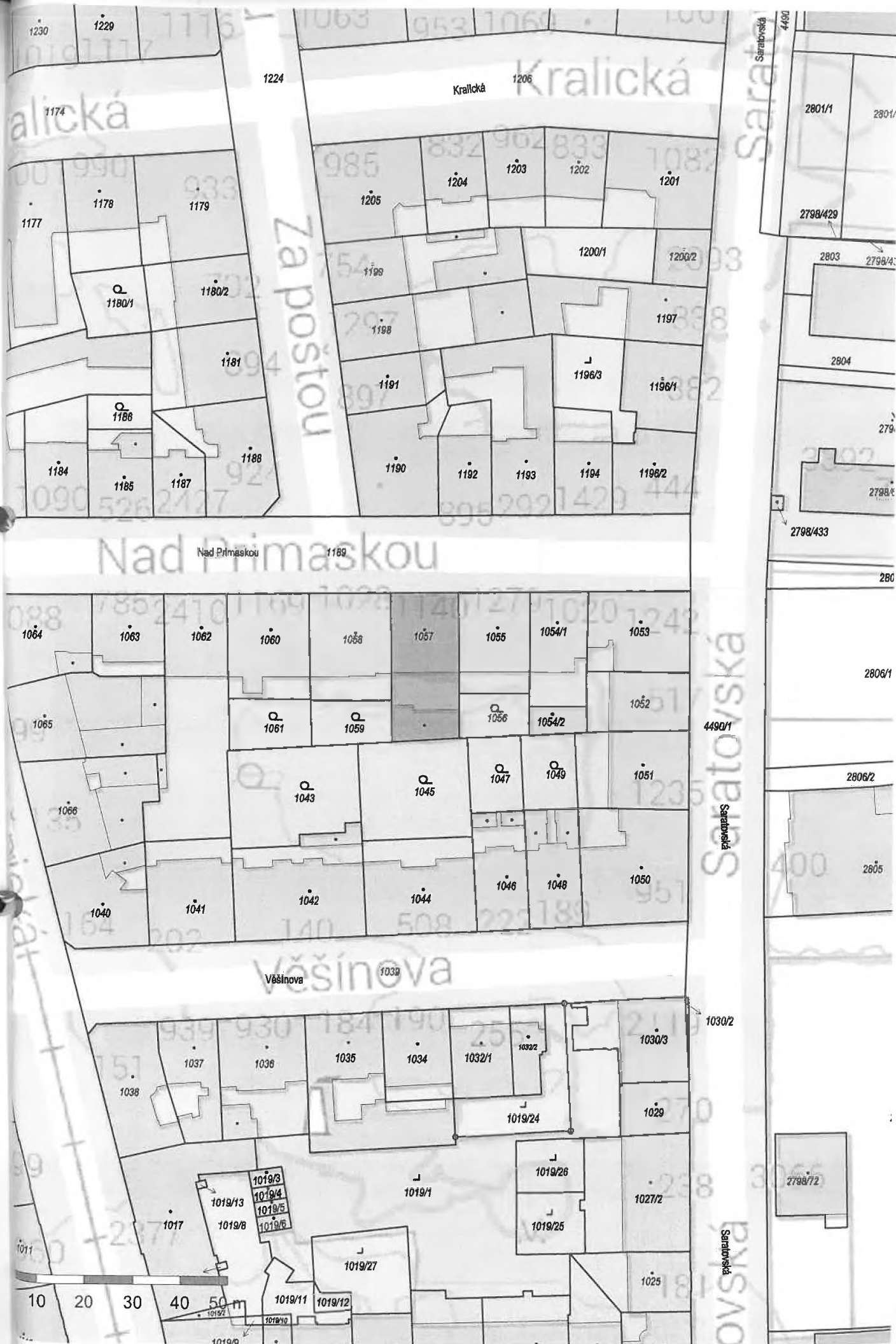
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha [↗](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.



**Katastrální území**

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 1057

Cena 2024

Mapový list: 61

Cena: 11010 Kč/m²

Skupina: 4238

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 92224/2024

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. 1140/16 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci znalce: 4590/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

580 700 Kč

Počet stran: 17 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 25.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1140/16 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 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

Prohlídka byla provedena dne 15.11.2024 za přítomnosti pana [REDACTED].

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 ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842, 16841 ze dne 14.11.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2024

prohlášení vlastníka budovy

databáze Katastrálního úřadu Valou a OctopusPro

realitní portál

Pro <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 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 odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.

(§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky srovnatelných nemovitostí.

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: Nad Primaskou 1140/32, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16842, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 16842, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 16842, podíl 1 / 1

Na LV č.16842 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Adresa : Nad Primaskou 1140/32, Praha 10 na k.ú. Strašnice

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 16842, 16841, prohlášení vlastníka budovy katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2024.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí

městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršoviciemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - garáž o velikosti 17,0 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům u kterého je ve dvorním traktu postaven objekt řadových garáží (4 garáže) je situovaný v oblasti zastavěné bytovými domy při ulici Nad Primaskou v bloku mezi ulicí Saratovskou a Starostrašnickou ulicí. Průčelí garáží (celkem čtyři garáže) s vjezdy je situované na jižní stranu a příjezd ke garážím úzkým průjezdem domu z kterého je zároveň vstup do bytového domu. Plocha dvorní části z hrubého betonu. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a nejbližší nákupní centru Eden. Zastávka tramvaje Starostrašnická, Černokostelecká a metro Starostrašnická s autobusovou zastávkou. Parkování v přilehlých ulicích (modré a placené zóny). Objekt garáží svým půdorysem kopíruje hranici pozemku kromě jižní obvodové stěny.

Předmětem ocenění je nebytová jednotka - řadová vnitřní garáž umístěná ve zděném jednopodlažním objektu, částečně osazeným do okolního terénu, zastřešený rovnou střechou se střešní dosluhující plechovou krytinou a atikou. Svod a okap (průčelí) z pozinkovaného plechu novější. Objekt obsahuje čtyři garáže - jednotky stavebně oddělené. Objekt garáží je součástí bytového domu čp. 1140/32, který obsahuje 14 bytových jednotek a 5 nebytových prostor, k budově patří přístavek za domem - 4 garáže a byl postaven v roce 1932.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1140/16

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 1140/16

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1140/16

4. 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. 424/2021 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. 1140/16 - garáž
Adresa předmětu ocenění:	Nad Primaskou 1140/32 100 00 Praha 10
LV:	16842
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 326

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.

1. Nebytová jednotka č. 1140/16

Oceňovaná nebytová jednotka - garáž je řadovou vnitřní garáží umístěnou v prvním podlaží zděného objektu, který sestává ze čtyř garáží a patří k bytovému domu čp. 1140/32. Vjezd do garáže průjezdem bytového domu přes dvorní část. Nebytová jednotka je garáží o velikosti 17,00 m². Roleta původní plechová s nátěrem v jedné z vln s prasklinou. Podlaha betonová a ve střední části umístěna odtoková vpust' (nefunkční), vnitřní povrchy vápenocementové omítky lokálně opadávající. Odvětrání původní mřížkou v rohové části garáže pod stropní konstrukcí (přirozené). Garáž z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro v hliníku nefunkční. Ve stěnách projevující se vlhkost stěn.

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. Pi

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,570$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Starostrašnická, metro Starostrašnická	III	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita s ohledem na modré zóny	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,310$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 2,057$$

Podlahové plochy nebytového prostoru**koefficient dle typu
podlahové plochy**

Garáž:	17,0 * 1,00 =	17,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		17,00 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	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	C	5
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	95
8. Úprava vnějších povrchů	spárované zdivo	S	1
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové s nátěrem, vápenocementové	S	99
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	vrata plechová z interiéru s polystyrenem otevíravá	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod		C	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, gule	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	C	6,90	5	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	95	1,00	6,56
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	1	1,00	0,03
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	99	1,00	3,07
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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					65,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6533

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m²]

=	4 210,-
*	0,9390
*	0,6533
*	1,2000
*	3,0130
=	9 337,72
=	158 741,24 Kč

Plná cena: 17,00 m² * 9 337,72 Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 100 = 91,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,150
=	23 811,19 Kč
*	2,057
=	48 979,62 Kč

Nebytová jednotka č. 1140/16 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= **48 979,62 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.1057

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 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	1057	429	11 010,00	4 723 290,-
Cenová mapa - celkem		429		4 723 290,-

Pozemek parc.č.1057 - cena zjištěná celkem = **4 723 290,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č.1057 = 4 723 290,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 723 290,- Kč**

Nebytová jednotka č. 1140/16 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **48 979,62 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 4 723 290,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 170 / 8 401

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 723 290,- Kč * 170 / 8 401 + 95 579,01

Nebytová jednotka č. 1140/16 - cena zjištěná = **144 558,63 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.1140/16

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	17,00 m ²
Zastavěná plocha:	17,00 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 databáze VALUO katastru nemovitostí, realitního portálu a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny a z nabídky realitního portálu vztažené na 1 m². 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 z nabídky realitního portálu 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:	Štěchovická 3259/10, Strašnice				
Lokalita:	Nebytová jednotka č. 310 - garáž				
Popis:	Garáž - nebytová jednotka v objektu garáží dvoupodlažního zděného objektu, zastřešeného rovnou střechou z části krytou pozinkovaným plechem a z části zelenou střechou. V budově je základní hygienické zázemí a řešena je požární bezpečnost. Vstup je zajištěn ocelovými schody při obvodové stěně a vjezd společnými vraty. Garáž je ohraničena příčkami a uzavřena garážovými vyklápěcími vraty. Podlaha z betonové mazaniny, z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro a provedeno je odvětrání. Objekt byl kolaudován v roce 2003. Stavebně technický stav odpovídá stáří.				
Užitná plocha:	15,00 m ²				
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 Redukce pramene ceny - V- 32949/2024-101	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 6.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
500 000	15,00	33 333	0,93	31 000	



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Na Chodovci 3252/61, Záběhllice Praha 4				
Lokalita:	Jednotka - garáž č. 3252/520				
Popis:	Jednotka č. 3252/520, garáž v budově č.p. 3252, část obce Záběhllice, na parcele 2848/407 Záběhllice, podíl na společných částech domu a pozemku 680/20400. Jednotka umístěna v objektu řadových garáží.				
Užitná plocha:	16,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00				
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00				
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,94				
K4 Velikost - srovnatelná	1,00				
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00				
K6 Redukce pramene ceny - V-33203/2024-101	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 7.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	



Zdroj: Katastrální úřad

600 000

16,00

37 500

0,94

35 250

Název: Ungarova 678/6, Malešice, Praha 10**Lokalita:** Nebytová jednotka - garáž č. 678/100**Popis:** Jednotka č. 678/100, garáž v budově č.p. 678, část obce Malešice, na parcele 653/3 Malešice, podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka garáž umístěná ve zvýšeném podzemním podlaží bytového domu.**Užitná plocha:** 12,50 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - horší 1,01

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,93

K4 Velikost - srovnatelná 1,00

K5 Vybavení - lepší 0,98

K6 Redukce pramene ceny - V- 43021/2024-101 1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
450 000	12,50	36 000	0,92	33 120

Název: Prodej garážového stání ve čtyřgaráži, 68 m², OPraha, sídliště spořilov**Lokalita:** Na Chodovci, Praha 4 - Záběhlce**Popis:** Prodej garážového stání 1/4 ve čtyřgaráži o velikosti 68 m², OPraha, sídliště spořilov. Věčný problém s parkováním na pražském Spořilově? Mám pro vás řešení. Nabízím jedno parkovací místo v prostorné čtyřgaráži o celkové výměře 68 m² v ulici Na Chodovci (příjezd z ulice Ke Spořilovu). Parkovací místo je spojeno se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1 na jednotce, zapsané jako garáž. Do garáže je zavedena přípojka elektřiny, voda zavedena není. Nejbližší zastávka PID Sídliště Spořilov (linky 118 a 135) je vzdálena 300 m.**Užitná plocha:** 15,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná 1,00

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,90

K4 Velikost - srovnatelná 1,00

K5 Vybavení - srovnatelné 1,00

K6 Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
650 000	15,00	43 333	0,86	37 266

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně v nabídce nebo aktuálně probíhá. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, stavebně technický stav, vybavení.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 159 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 266 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 159 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	17,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	580 703 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1140/16

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito realizované nájemné. 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	17	1 024	1 450	17 400	8,00
Celkový výnos za rok:						17 400	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	17
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 024
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	17 400
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	17 400
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	14 950
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	186 875

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. 1140/16	254 320,25 Kč	119 390,20 Kč
Celkem:	254 320,25 Kč	119 390,20 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 1140/16	144 559,- Kč
---------------------------------	--------------

Zjištěná cena - celkem: 144 559,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 144 560,- Kč

slovy: Jedno sto čtyřicet čtyři tisíc pět set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 144 560 Kč

slovy: Jedno sto čtyřicet čtyři tisíc pět set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 1140/16	580 703,- Kč
-----------------------------------	--------------

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1140/16	186 875,- Kč
-----------------------------------	--------------

Porovnávací hodnota 580 703 Kč
Výnosová hodnota 186 875 Kč

Obvyklá cena 580 700 Kč

slovy: Pět set osmdesát tisíc sedm set Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (434/2023 Sb.). Vzorový pro

srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro. Výnosová metoda byla použita na základě nájmu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 placené databáze katastru nemovitostí - VALUO, OctopusPro a realitního portálu 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

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen korekcí. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1140/16 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 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. Jeden ze vzorků je použit z nabídky realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny a to včetně koeficientu redukce pramene ceny. 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.

Obvyklá cena

580 700 Kč

slovy: Pět set osmdesát tisíc sedm set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky - garáže a proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4590/2024.

ZNALCKÁ 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 92224/2024.

V Praze 25.11.2024



OTISK ZNALCKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1140/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	č. p. 1140
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16842
Podíl na společných částech:	170/8401

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy


Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.


📌 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 hlavní město Prahu](#), [Katastrální pracoviště Praha](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1057 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Strašnice [731943]

Číslo LV: 16841

Výměra [m²]: 429

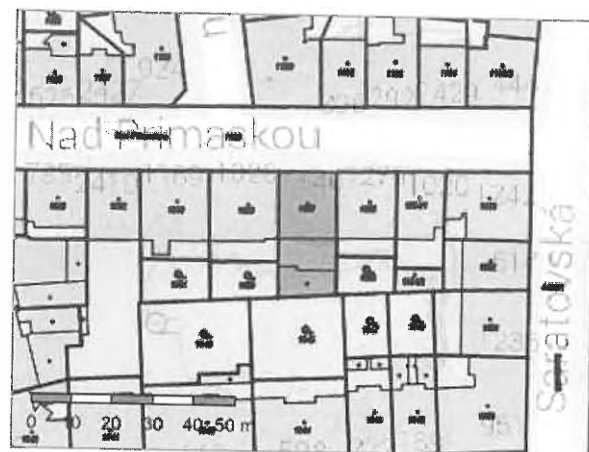
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

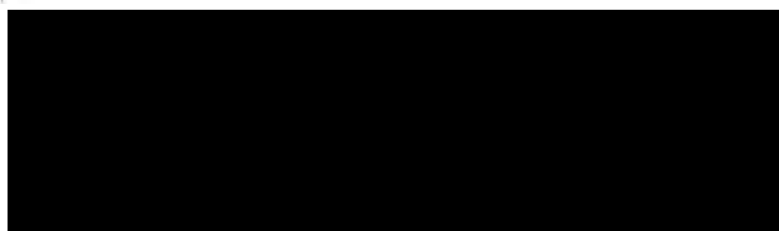
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 1140

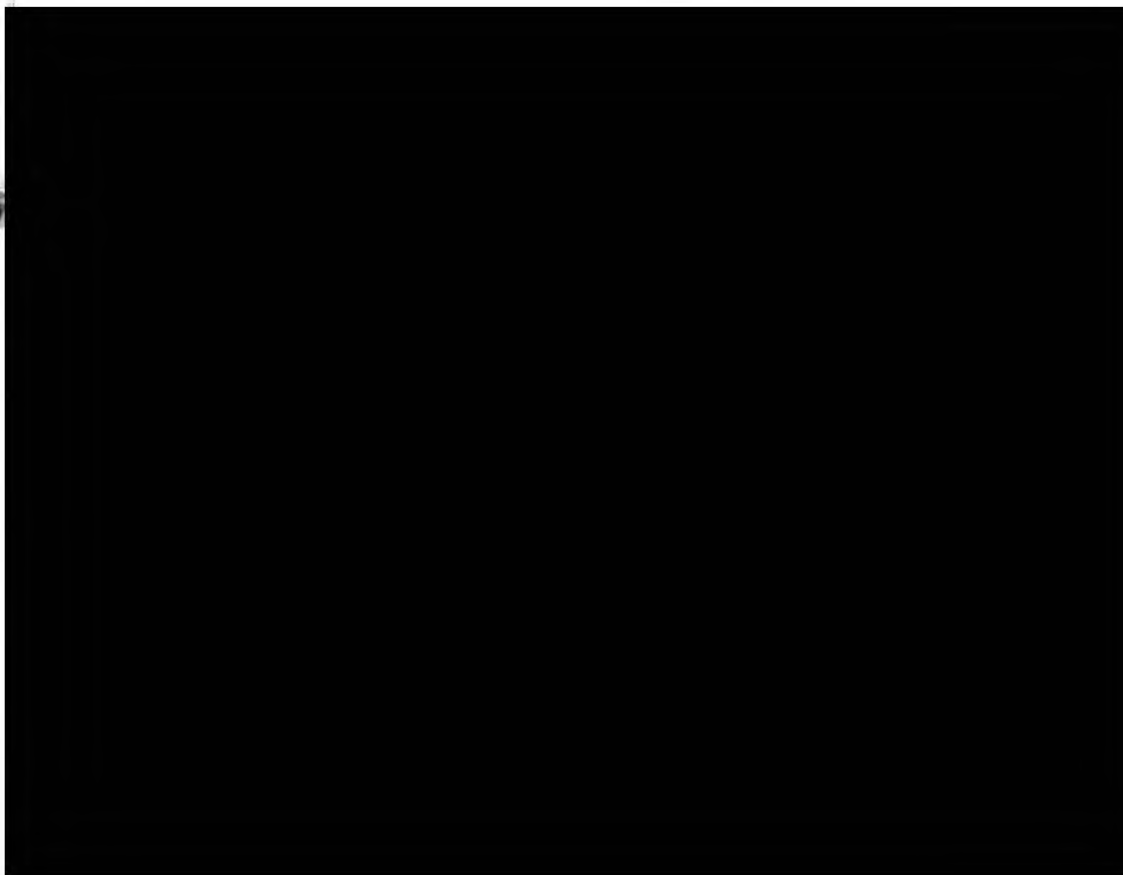


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



Podíl

447/8401

433/16802

444/8401

505/8401

760/8401

182/8401

447/8401

477/8401

843/8401

222/8401

444/8401

673/8401

447/8401

666/8401

433/16802

482/8401

482/8401

447/8401

Podíl

760/8401

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.



**Katastrální území**

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 1057

Cena 2024

Mapový list: 61

Cena: 11010 Kč/m²

Skupina: 4238

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.2024-31.12.2024

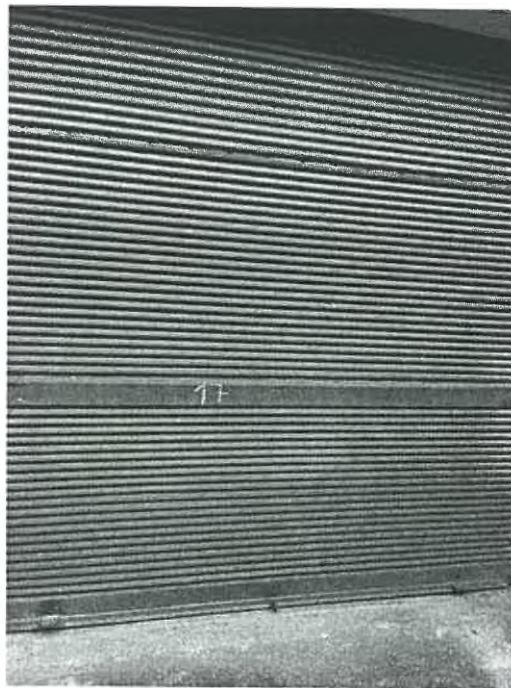
Vytištěno dne: 14.11.2024



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 92397/2024

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. 1140/17 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci znalce: 45917/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

579 300 Kč

Počet stran: 17 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 26.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1140/17 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 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

Prohlídka byla provedena dne 15.11.2024 za přítomnosti pana [REDACTED]

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 ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842, 16841 ze dne 14.11.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2024

prohlášení vlastníka budovy

databáze Katastrálního úřadu Valou a OctopusPro

realitní portál

Pro<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.

(§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky srovnatelných nemovitostí.

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: Nad Primaskou 1140/32, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16842, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 16842, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 16842, podíl 1 / 1

Na LV č.16842 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Adresa : Nad Primaskou 1140/32, Praha 10 na k.ú. Strašnice

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 16842, 16841, prohlášení vlastníka budovy katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2024.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí

městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršoviciemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - garáž o velikosti 17,0 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům u kterého je ve dvorním traktu postaven objekt řadových garáží (4 garáže) je situovaný v oblasti zastavěné bytovými domy při ulici Nad Primaskou v bloku mezi ulicí Saratovskou a Starostrašnickou ulicí. Průčelí garáží (celkem čtyři garáže) s vjezdy je situované na jižní stranu a příjezd ke garážím úzkým průjezdem domu z kterého je zároveň vstup do bytového domu. Plocha dvorní části z hrubého betonu. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a nejbližší nákupní centru Eden. Zastávka tramvaje Starostrašnická, Černokostelecká a metro Starostrašnická s autobusovou zastávkou. Parkování v přilehlých ulicích (modré a placené zóny). Objekt garáží svým půdorysem kopíruje hranici pozemku kromě jižní obvodové stěny.

Předmětem ocenění je nebytová jednotka - řadová vnitřní garáž umístěná ve zděném jednopodlažním objektu, částečně osazeným do okolního terénu, zastřešený rovnou střechou se střešní dosluhující plechovou krytinou a atikou. Svod a okap (průčelí) z pozinkovaného plechu novější. Objekt obsahuje čtyři garáže - jednotky stavebně oddělené. Objekt garáží je součástí bytového domu čp. 1140/32, který obsahuje 14 bytových jednotek a 5 nebytových prostor, k budově patří přístavek za domem - 4 garáže a byl postaven v roce 1932.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1140/17

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 1140/17

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1140/17

4. 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. 424/2021 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. 1140/17 - garáž
Adresa předmětu ocenění:	Nad Primaskou 1140/32 100 00 Praha 10
LV:	16842
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 326

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.

1. Nebytová jednotka č. 1140/17

Oceňovaná nebytová jednotka - garáž je řadovou vnitřní garáží umístěnou v prvním podlaží zděného objektu, který sestává ze čtyř garáží a patří k bytovému domu čp. 1140/32. Vjezd do garáže průjezdem bytového domu přes dvorní část. Nebytová jednotka je garáží o velikosti 17,00 m². Roleta původní plechová s nátěrem v jedné z vln s prasklinou u zámku zrezivělá. Podlaha betonová a ve střední části umístěna odtoková vpust' (nefunkční), vnitřní povrchy vápenocementové omítky lokálně opadávající. Odvětrání původní mřížkou v rohové části garáže pod stropní konstrukcí (přirozené). Garáž z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro v hliníku s osvětlením se zářivkou. Ve stěnách projevující se vlhkost stěn, na zadní stěně a části boční šikmé praskliny.

Zatřídění pro potřebu 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: 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 spoluvl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,570$$

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Starostrašnická, metro Starostrašnická	III	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita s ohledem na modré zóny	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,310$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 2,057$$

Podlahové plochy nebytového prostoru**koefficient dle typu
podlahové plochy**

Garáž:	17,0 * 1,00 =	17,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		17,00 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	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	C	5
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	95
8. Úprava vnějších povrchů	spárované zdivo	S	1
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové s nátěrem, vápenocementové	S	99
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	vrata plechová z interiéru s polystyrenem otevíravá	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod		C	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, gule	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. vrata		A	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	C	6,90	5	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	95	1,00	6,56
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	1	1,00	0,03
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	99	1,00	3,07
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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
27. vrata	A	1,65	100	1,00	1,65

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (PPK * ZC * K_1 * K_5 * K_i)$

$4\,000,00 / (17,00 * 4\,210,- * 0,9390 * 1,2000 * 3,0130) = 1,65$

Součet upravených objemových podílů	66,98
Koeficient vybavení K ₄ :	0,6698

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):	*	0,6698
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130

Základní cena upravená [Kč/m²] = **9 573,55**

Plná cena: $17,00 \text{ m}^2 * 9\,573,55 \text{ Kč/m}^2$ = **162 750,35 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 91 / 100 = 91,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena CJ_N

= **24 412,55 Kč**

Koeficient pp

* 2,057

Cena CJ

= **50 216,62 Kč**

Nebytová jednotka č. 1140/17 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 50 216,62 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.1057

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 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	1057	429	11 010,00	4 723 290,-
Cenová mapa - celkem		429		4 723 290,-

Pozemek parc.č.1057 - cena zjištěná celkem = 4 723 290,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č.1057 = 4 723 290,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 723 290,- Kč

Nebytová jednotka č. 1140/17 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = 50 216,62 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 4 723 290,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 170 / 8 401

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 723 290,- Kč * 170 / 8 401 + 95 579,01

Nebytová jednotka č. 1140/17 - cena zjištěná = 145 795,63 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.1140/17

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	17,00 m ²
Zastavěná plocha:	17,00 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 databáze VALUO katastru nemovitostí, realitního portálu a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny a z nabídky realitního portálu vztahované na 1 m². 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 z nabídky realitního portálu 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: Štěchovická 3259/10, Strašnice
Lokalita: Nebytová jednotka č. 310 - garáž
Popis: Garáž - nebytová jednotka v objektu garáží dvoupodlažního zděného objektu, zastřešeného rovnou střechou z části krytou pozinkovaným plechem a z části zelenou střechou. V budově je základní hygienické zázemí a řešena je požární bezpečnost. Vstup je zajištěn ocelovými schody při obvodové stěně a vjezd společnými vraty. Garáž je ohraničena příčkami a uzavřena garážovými vyklápěcími vraty. Podlaha z betonové mazaniny, z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro a provedeno je odvětrání. Objekt byl kolaudován v roce 2003. Stavebně technický stav odpovídá stáří.

Užitná plocha: 15,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,94
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,98
K6 Redukce pramene ceny - V- 32949/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
500 000	15,00	33 333	0,92	30 666

Název: Na Chodovci 3252/61, Záběhllice Praha 4

Lokalita: Jednotka - garáž č. 3252/520

Popis: Jednotka č. 3252/520, garáž v budově č.p. 3252, část obce Záběhllice, na parcele 2848/407 Záběhllice, podíl na společných částech domu a pozemku 680/20400. Jednotka umístěna v objektu řadových garáží.

Užitná plocha: 16,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,94



K4 Velikost - srovnatelná	1,00	Zdroj: Katastrální úřad		
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00			
K6 Redukce pramene ceny - V-33203/2024-101	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
600 000	16,00	37 500	0,94	35 250

Název:	Ungarova 678/6, Malešice, Praha 10			
Lokalita:	Nebytová jednotka - garáž č. 678/100			
Popis:	Jednotka č. 678/100, garáž v budově č.p. 678, část obce Malešice, na parcele 653/3 Malešice, podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka garáž umístěná ve zvýšeném podzemním podlaží bytového domu.			
Užitná plocha:	12,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - horší	1,01			
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,93			
K4 Velikost - srovnatelná	1,00			
K5 Vybavení - lepší	0,98			
K6 Redukce pramene ceny - V- 43021/2024-101	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
450 000	12,50	36 000	0,92	33 120



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Prodej garážového stání ve čtyřgaráži, 68 m2, OPraha, sídliště spořilov			
Lokalita:	Na Chodovci, Praha 4 - Záběhlice			
Popis:	Prodej garážového stání 1/4 ve čtyřgaráži o velikosti 68 m2, OPraha, sídliště spořilovVěčný problém s parkováním na pražském Spořilově? Mám pro vás řešení.Nabízím jedno parkovací místo v prostorné čtyřgaráži o celkové výměře 68 m2 v ulici Na Chodovci (příjezd z ulice Ke Spořilovu).Parkovací místo je spojeno se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1 na jednotce, zapsané jako garáž.Do garáže je zavedena přípojka elektřiny, voda zavedena není.Nejbližší zastávka PID Sídliště Spořilov (linky 118 a 135) je vzdálena 300 m.			
Užitná plocha:	15,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00			
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00			
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90			
K4 Velikost - srovnatelná	1,00			
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00			
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
650 000	15,00	43 333	0,86	37 266



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně v nabídce nebo aktuálně probíhá. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, stavebně technický stav, vybavení.

Minimální jednotková porovnávací cena	30 666 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 076 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 266 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 076 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	17,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	579 292 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1140/17

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito realizované nájemné. 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	17	1 412	2 000	24 000	8,00
Celkový výnos za rok:						24 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	17
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 412
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	24 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	24 000
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	$N=N_h-V$	Kč/rok	21 550
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	269 375

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věčných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věčná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1140/17	258 329,36 Kč	119 991,56 Kč
Celkem:	258 329,36 Kč	119 991,56 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 1140/17	145 796,- Kč
---------------------------------	--------------

Zjištěná cena - celkem: **145 796,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **145 800,- Kč**

slovy: Jedno sto čtyřicet pět tisíc osm set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	145 800 Kč
--	-------------------

slovy: Jedno sto čtyřicet pět tisíc osm set Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 1140/17	579 292,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 1140/17	269 375,- Kč

Porovnávací hodnota	579 292 Kč
Výnosová hodnota	269 375 Kč

Obvyklá cena	579 300 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Pět set sedmdesát devět tisíc tři sta Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se

sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (434/2023 Sb.). Vzorke pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro. Výnosová metoda byla použita na základě nájmu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 placené databáze katastru nemovitostí - VALUO , OctopusPro a realitního portálu 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

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen korekcí. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1140/17 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 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. Jeden ze vzorků je použit z nabídky realitního portálu. Vzorke jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny a to včetně koeficientu

redukce pramene ceny. 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.

Obvyklá cena

579 300 Kč

slovy: Pět set sedmdesát devět tisíc tři sta Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky - garáže a proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4591/2024.

ZNALCKÁ 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 92397/2024.

V Praze 26.11.2024



ZNALCKÉ PEČETI



Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1140/17
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	č. p. 1140
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16842
Podíl na společných částech:	170/8401

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území


Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy



Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 hlavní město Prahu](#). [Katastrální pracoviště Praha](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1057 
 Obec: Praha [554782] 
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 16841
 Výměra [m²]: 429
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 1140



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Uhlířka Roman, Vrběňská 2074/6, Strašnice, 10000 Praha 10

Podíl

447/8401

433/16802

444/8401

505/8401

760/8401

182/8401

447/8401

477/8401

843/8401

222/8401

444/8401

673/8401

447/8401

666/8401

433/16802

482/8401

482/8401

447/8401

Podíl

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

760/8401

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha [↗](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.





Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 1057

Cena 2024

Mapový list: 61

Cena: 11010 Kč/m²

Skupina: 4238

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 92401/2024

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. 1140/18 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci znalce: 4589/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

958 700 Kč

Počet stran: 18 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 26.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1140/18 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 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

Prohlídka byla provedena dne 15.11.2024 za přítomnosti pana S [REDACTED]

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 ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842, 16841 ze dne 14.11.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2024

prohlášení vlastníka budovy

databáze Katastrálního úřadu Valou a OctopusPro

realitní portál

Pro <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumí 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 odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.

(§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

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 snížená 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 známy 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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících zalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky srovnatelných nemovitostí.

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: Nad Primaskou 1140/32, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16842, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 16842, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 16842, podíl 1 / 1

Na LV č.16842 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Adresa : Nad Primaskou 1140/32, Praha 10 na k.ú. Strašnice

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 16842, 16841, katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2024.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovickými a Vinohrady, na

severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - garáž o velikosti 25,0 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům u kterého je ve dvorním traktu postaven objekt řadových garáží (4 garáže) je situovaný v oblasti zastavěné bytovými domy při ulici Nad Primaskou v bloku mezi ulicí Saratovskou a Starostrašnickou ulicí. Průčelí garáží (celkem čtyři garáže) s vjezdy je situované na jižní stranu a příjezd ke garážím úzkým průjezdem domu z kterého je zároveň vstup do bytového domu. Plocha dvorní části z hrubého betonu. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a nejbližší nákupní centru Eden. Zastávka tramvaje Starostrašnická, Černokostelecká a metro Starostrašnická s autobusovou zastávkou. Parkování v přilehlých ulicích (modré a placené zóny). Objekt garáží svým půdorysem kopíruje hranici pozemku kromě jižní obvodové stěny.

Předmětem ocenění je nebytová jednotka - řadová krajová (naproti průjezdu) garáž umístěná ve zděném jednopodlažním objektu, částečně osazeným do okolního terénu, zastřešený rovnou střechou se střešní dosluhující plechovou krytinou a atikou. Svod a okap (průčelí) z pozinkovaného plechu novější. Objekt obsahuje čtyři garáže - jednotky stavebně oddělené. Objekt garáží je součástí bytového domu čp. 1140/32, který obsahuje 14 bytových jednotek a 5 nebytových prostor, k budově patří přístavek za domem - 4 garáže a byl postaven v roce 1932.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1140/18

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 1140/18

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1140/18

4. 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. 424/2021 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. 1140/18 - garáž
Adresa předmětu ocenění:	Nad Primaskou 1140/32 100 00 Praha 10
LV:	16842
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 326

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.

1. Nebytová jednotka č. 1140/18

Oceňovaná nebytová jednotka - garáž je řadovou krajovou garáží umístěnou v prvním podlaží zděného objektu, který sestává ze čtyř garáží a patří k bytovému domu čp. 1140/32. Vjezd do garáže průjezdem bytového domu přes dvorní část. Nebytová jednotka je garáží o velikosti 25.00 m². Roleta původní plechová zrezivělá s prasklinou. Podlaha betonová a ve střední části umístěna odtoková vpust' (nefunkční), vnitřní povrchy vápenocementové omítky a z důvodu vlhkosti do poloviny výšky zadní a boční stěny opadaná omítka (očistěno). Odvětrání původní mřížkou v rohové části garáže pod stropní konstrukcí (přirozené). Garáž z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro v hliníku (zavěšená žárovka). Ve stěnách projevující se vlhkost stěn a trhlinky, v rohové části stopy po zatečení střešní rovinou.

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	0,02
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,594$$

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. Převládající 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Starostrašnická, metro Starostrašnická	III	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita s ohledem na modré zóny	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,310$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 2,088$$

Podlahové plochy nebytového prostoru**koefficient dle typu
podlahové plochy**

Garáž:	25,0 * 1,00 =	25,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		25,00 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	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	80
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	C	20
8. Úprava vnějších povrchů	spárované zdivo	S	1
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové s nátěrem, vápenocementové	S	99
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	původní plechová roleta	P	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná v hliníku	P	100
17. Bleskosvod		C	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, gule	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	80	1,00	5,52
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	20	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	1	1,00	0,03
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	99	1,00	3,07
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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 62,56

Koeficient vybavení K₄: 0,6256

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):	*	0,6256
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	8 941,80
Plná cena: 25,00 m ² * 8 941,80 Kč/m ²	=	223 545,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 100 = 91,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,150
=	33 531,75 Kč
*	2,088
=	70 014,29 Kč

Nebytová jednotka č. 1140/18 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 70 014,29 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.1057

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 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	1057	429	11 010,00	4 723 290,-
Cenová mapa - celkem		429		<u>4 723 290,-</u>

Pozemek parc.č.1057 - cena zjištěná celkem = **4 723 290,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č.1057 = 4 723 290,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 723 290,- Kč**

Nebytová jednotka č. 1140/18 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **70 014,29 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 4 723 290,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 250 / 8 401

Hodnota spoluvlastnického podílu: $4\,723\,290,- \text{ Kč} \cdot 250 / 8\,401$ + 140 557,37

Nebytová jednotka č. 1140/18 - cena zjištěná = **210 571,66 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.1140/18

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	25,00 m ²
Zastavěná plocha:	25,00 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 databáze VALUO katastru nemovitostí, realitního portálu a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny a z nabídky realitního portálu vztahované na 1 m². 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 z nabídky realitního portálu 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:	Na Chodovci 3252/61, Záběhlíce Praha 4				
Lokalita:	Jednotka - garáž č. 3252/520				
Popis:	Jednotka č. 3252/520, garáž v budově č.p. 3252, část obce Záběhlíce, na parcele 2848/407 Záběhlíce, podíl na společných částech domu a pozemku 680/20400. Jednotka umístěna v objektu řadových garáží.				
Užitná plocha:	16,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	 Zdroj: Katastrální úřad	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,95		
K4 Velikost - menší			1,02		
K5 Vybavení - srovnatelné			1,00		
K6 Redukce pramene ceny - V-33203/2024-101			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 7.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
600 000	16,00	37 500	0,97	36 375	

Název:	Prodej garážového stání ve čtyřgaráži, 68 m2, OPraha, sídliště spořilov				
Lokalita:	Na Chodovci, Praha 4 - Záběhlíce				
Popis:	Prodej garážového stání 1/4 ve čtyřgaráži o velikosti 68 m2, OPraha, sídliště spořilov. Věčný problém s parkováním na pražském Spořilově? Mám pro vás řešení. Nabízím jedno parkovací místo v prostorné čtyřgaráži o celkové výměře 68 m2 v ulici Na Chodovci (příjezd z ulice Ke Spořilovu). Parkovací místo je spojeno se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1 na jednotce, zapsané jako garáž. Do garáže je zavedena přípojka elektřiny, voda zavedena není. Nejbližší zastávka PID Sídliště Spořilov (linky 118 a 135) je vzdálena 300 m.				
Užitná plocha:	15,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	 Zdroj: www.reality.idnes.cz	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90		
K4 Velikost - menší			1,03		
K5 Vybavení - srovnatelné			1,00		
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 23.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
650 000	15,00	43 333	0,88	38 133	

Název:	Praha 9, Libeň, Českomoravská			
Lokalita:	Garážové stání - jednotka			
Popis:	Nabízíme k prodeji atraktivní 2-garážové stání (jedno za druhým č. 48 a 51) v přízemí novostavby, nacházející se v klidné lokalitě s vynikající dostupností. Garážová stání jsou situována poblíž stanice metra Českomoravská a oblíbené galerie Harfa, což zajišťuje snadnou dostupnost do centra města i kompletní občanskou vybavenost v okolí. Ideální pro majitele větších vozidel, sběratele aut či motorek – prostor pojme pohodlně dvě velká SUV za sebou. Bezpečný přístup a moderní zázemí novostavby jsou zárukou komfortního a spolehlivého parkování. Neváhejte a kontaktujte nás pro více informací či prohlídku.			
Užitná plocha:	26,00 m ²			
Zastavěná plocha:	1 273,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - lepší		0,95	Zdroj: www.sreality.cz	
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00		
K3 Stavebně technický stav - horší		0,80		
K4 Velikost - srovnatelná		1,00		
K5 Vybavení - lepší		0,90		
K6 Redukce pramene ceny - v nabídce		0,95		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 580 000	26,00	60 769	0,65	39 500

Název: Štěchovická 3259/10
Lokalita: Jednotka - garáž č. 3259/210
Popis: Jednotka č. 3259/210, garáž v budově garáží s příslušenstvím č.p. 3259, část obce Strašnice, na parcele 2838/63 Strašnice, podíl na společných částech domu a pozemku. Garáž - nebytová jednotka v objektu garáží dvoupodlažního zděného objektu, zastřešeného rovnou střechou z části krytou pozinkovaným plechem a z části zelenou střechou. V budově je základní hygienické zázemí a řešena je požární bezpečnost. Vstup je zajištěn ocelovými schody při obvodové stěně a vjezd společnými vraty. Garáž je ohraničena příčkami a uzavřena garážovými vyklápěcími vraty. Podlaha z betonové mazaniny, z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro a provedeno je odvětrání. Objekt byl kolaudován v roce 2003. Stavebně technický stav odpovídá stáří.

Užitná plocha: 18,00 m²


Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,93
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,98
K6 Redukce pramene ceny - V- 42831/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
765 000	18,00	42 500	0,91	38 675

Název:	U hranic 3221/14			
Lokalita:	Garáž - jednotka č. 92			
Popis:	Garáž v podzemním podlaží bytového domu z roku 2000. Jednotka č. 3221/92, garáž v budově č.p. 3221, část obce Strašnice, na parcele 585/16 Strašnice, podíl na společných částech domu a pozemku.			
Užitná plocha:	18,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	 Zdroj: Katastrální úřad
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Velikost - srovnatelná			1,00	
K5 Vybavení - lepší			0,93	
K6 Redukce pramene ceny - V- 55542/2024-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
950 000	18,00	52 778	0,74	39 056

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně v nabídce nebo aktuálně probíhá. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, stavebně technický stav, vybavení.

Minimální jednotková porovnávací cena	36 375 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 348 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 500 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	38 348 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	25,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	958 700 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1140/18

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito realizované nájemné. 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	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
----	---------------	---------	----------------	-------	-------	-------	-------------

		[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Ostatní prostory	Garáž 1.NP	25	988	2 059	24 708	8,00
Celkový výnos za rok:					24 708	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	25
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	988
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	24 708
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	24 708
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	22 258
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	278 225

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věčných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věčná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1140/18	364 102,37 Kč	174 089,12 Kč
Celkem:	364 102,37 Kč	174 089,12 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 1140/18 210 572,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 210 572,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 210 570,- Kč

slovy: Dvě stě deset tisíc pět set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 210 570 Kč

slovy: Dvě stě deset tisíc pět set sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.1140/18

958 700,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1140/18

278 225,- Kč

Porovnávací hodnota	958 700 Kč
Výnosová hodnota	278 225 Kč

Obvyklá cena	958 700 Kč
slovy: Devět set padesát osm tisíc sedm set Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (434/2023 Sb.). Vzorke pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro. Výnosová metoda byla použita na základě nájmu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 placené databáze katastru nemovitostí - VALUO, OctopusPro a realitního portálu 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

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými

věcmi se zohledněním úpravy cen korekcí. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1140/18 - garáže v objektu garáží k bytovému domu čp. 1140/32, ulice Nad Primaskou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1057 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. Dva ze vzorků jsou použity z nabídky realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny a to včetně koeficientu redukce pramene ceny. 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.

Obvyklá cena

958 700 Kč

slovy: Devět set padesát osm tisíc sedm set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky - garáže a proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4589/2024.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 92401/2024.

V Praze 26.11.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1140/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	č. p. 1140
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16842</u>
Podíl na společných částech:	250/8401

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

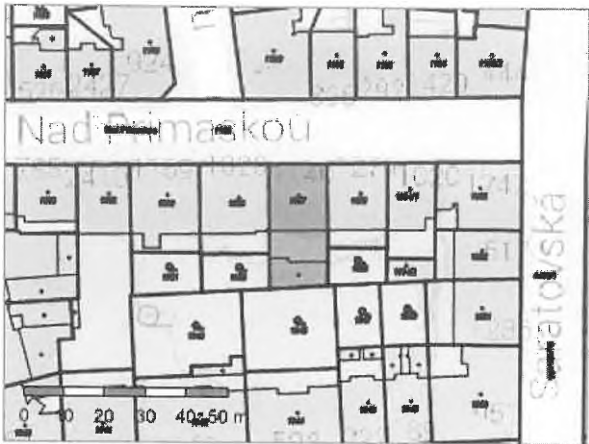
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1057
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16841
Výměra [m²]:	429
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1140



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[Redacted]	447/8401
	433/16802
	444/8401
	505/8401
	760/8401
	182/8401
	447/8401
	477/8401
	843/8401
	222/8401
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	444/8401
	673/8401
	447/8401
	666/8401
	433/16802
	482/8401
	482/8401
	447/8401
	Podíl
	760/8401
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek


Jiné zápisy

Typ

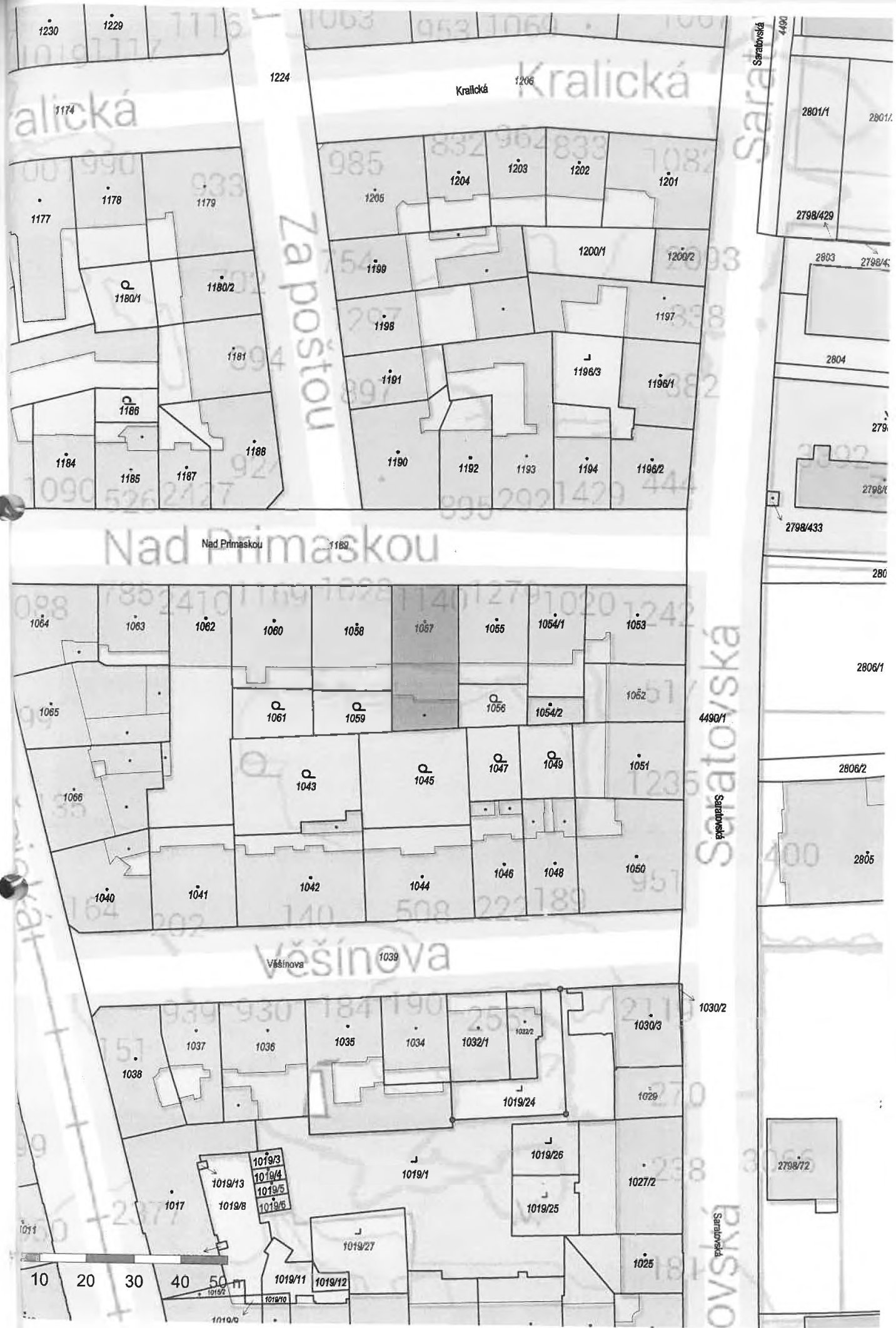
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2024



Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 1057

Cena 2024

Mapový list: 61

Cena: 11010 Kč/m²

Skupina: 4238

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2024-31.12.2024

Vytištěno dne: 14.11.2024



ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 92100/2024

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. 1077/9 - 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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4588/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA	421 730 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 17 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 23.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1077/9 - 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

Prohlídka byla provedena dne 22.11.2024 za přítomnosti pana [REDACTED]

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 ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16819, 16818 ze dne 14.11.2024

sskutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2024

katastrální mapa

prohlášení vlastníka budovy

databáze Katastrální úřad, VALUO

realitní portál

databáze OctopusPro

Pro<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.

(§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. 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, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny vzorky srovnatelných nemovitostí.

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, LV: 16819, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 16819, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 16819, 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

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa : Révová 1077/18, 100 00 Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 16819, 16818, prohlášení vlastníka budovy katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2024.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovickými a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - garáž o velikosti 12.0 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 levé 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. 1077/9

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 1077/9

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1077/9

4. 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. 434/2023 Sb. §1c

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.

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 prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č. 1077/9 - 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:	1 357 326

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.

1. Nebytová jednotka č. 1077/9

Oceňovaná nebytová jednotka - garáž se nachází v prvním podlaží zděného jednopodlažního objektu s dvěma garážemi, které jsou součástí třípodlažní, podsklepené zděné činžovní vily bez výtahu. Nebytová jednotka je garáž o velikosti 12 m². Vrata dvoukřídlá plechová z roku 2013 (výměnu provedl na vlastní náklady nájemce) a původní roleta byla odstraněna, podlaha betonová. Ve střední části umístěna odtoková vpust', vnitřní povrchy omítky, kromě pravé stěny - přiznané režné zdivo. Pod stropní konstrukcí je umístěno odvětrání do obvodové stěny. Garáž je bez elektrorozvodů a vytápění. Zadní stěna vzhledem k osazení do terénu s projevující se vlhkostí, projevující se vlhkost stěny do úrovně cca. 500 mm v boční stěně (stěna bytového domu).

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,570$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,570$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

Garáž:	12,0 * 1,00 =	12,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		12,00 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 a omítka	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		C	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	C	5,20	100	0,00	0,00
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

63,68

Koeficient vybavení K₄:

0,6368

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:

= 4 210,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6368

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0130

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 9 101,88

Plná cena: 12,00 m² * 9 101,88 Kč/m²

= 109 222,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 110 = 69,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 69,1 % / 100)

* 0,309

Nákladová cena C_{JN}

= 33 749,77 Kč

Koeficient pp

* 1,570

Cena C_J

= 52 987,14 Kč

Nebytová jednotka č. 1077/9 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 52 987,14 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 2024 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	16 000,00	3 984 000,-
Cenová mapa - celkem		249		3 984 000,-

Pozemek parc.č. 2170 - cena zjištěná celkem = **3 984 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 2170 = 3 984 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 984 000,- Kč**

Nebytová jednotka č. 1077/9 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **52 987,14 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 3 984 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 120 / 4 543

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 984 000,- Kč * 120 / 4 543 + 105 234,43

Nebytová jednotka č. 1077/9 - cena zjištěná = **158 221,57 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 1077/9

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	12,00 m ²
Zastavěná plocha:	12,00 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, realitního portálu a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m² užitné plochy. 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:

Lokalita:

Popis:

Prodej parkovacího místa 15 m2

Strašnice, Praha

Nabízíme k prodeji garážové stání o výměře 15m2 v osobním vlastnictví v uzavřeném objektu, lokalita Strašnice - Praha 10 . V blízkosti stání jsou el. přípojky na 230V a budova je vybavena automatickým osvětlením s čidly, které snímají pohyb jak před samotným objektem tak i v jeho vnitřních prostorech. Rozměry vjezdu činí 4 metry na šířku a 205 centimetrů na výšku.

Pozemek:

605,00 m²

Užitná plocha:

15,00 m²

Zastavěná plocha:

605,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná

K2 Typ stavby - srovnatelný

K3 Stavebně technický stav - lepší

K4 Velikost - srovnatelná

K5 Vybavení - lepší

K6 Zdroj nabídky - v nabídce

1,00

1,00

0,95

1,00

0,98

0,95

Cena [Kč]

680 000

Užitná plocha

[m²]

15,00

Jedn. cena

Kč/m²

45 333

Celkový koef.

Kc

0,88

Upravená j. cena

[Kč/m²]

39 893

<



Zdroj: www.ceskereality.cz

Název:	Jednotka - garáž č. 310				
Lokalita:	Štěchovická 3259/10				
Popis:	Jednotka č. 3259/310, garáž v budově č.p. 3259, část obce Strašnice, na parcele 2838/63 Strašnice, podíl na společných částech domu a pozemku 608/100000. Jedná se o garážové stání v objektu garáží s příslušenstvím ve třetím podzemním podlaží zděného objektu, zastřešeného rovnou střechou z části krytou pozinkovaným plechem a z části zelenou střechou. V budově je základní hygienické zázemí a řešena je požární bezpečnost. Vstup je zajištěn ocelovými schody při obvodové stěně a vjezd společnými vraty. Garáž je ohraničena příčkami a uzavřena plastovými garážovými vyklápěcími vraty. Podlaha z betonové mazaniny, z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro a provedeno je odvětrání. Objekt byl kolaudován v roce 2003. Stavebně technický stav odpovídá stáří.				
Užitná plocha:	15,00 m ²				

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- 32949/2024-101	1,00

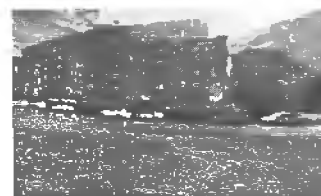


Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
500 000	15,00	33 333	0,93	31 000

Název: Jednotka - garáž č.170**Lokalita:** Ramonova 3466/2, Praha 10, Strašnice**Popis:** Jednotka č. 3466/170, garáž v budově č.p. 3466, část obce Strašnice, na parcele 1292/86 Strašnice (součástí je stavba č.p. 3466, část obce Strašnice), podíl na společných částech domu a pozemku 53163/170373. Garáž obsahuje rozvod elektro.**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- 26131/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
537 190	15,00	35 813	0,93	33 306

Název: Jednotka - garáž č. 3250/520**Lokalita:** Na Chodovci 3252/61, Praha 10, Záběhllice**Popis:** Řadová garáž v objektu obsahujícím řadové garáže. Garáž v budově č.p. 3252, část obce Záběhllice, na parcele 2848/407 Záběhllice, podíl na společných částech domu a pozemku 680/20400.**Užitná plocha:** 16,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,97
K4 Velikost - srovnatelná	1,00
K5 Vybavení - srovnatelné	1,00
K6 Zdroj nabídky - V- 33203/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
600 000	16,00	37 500	0,97	36 375

Minimální jednotková porovnávací cena	31 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 144 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 893 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	35 144 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	12,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	421 728 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1077/9

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	12	2 000	2 000	24 000	11,00
Celkový výnos za rok:						24 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	12
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 000
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	24 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	22 800
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	20 350
Míra kapitalizace		%	11,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	

Výnosová hodnota	Cv	Kč	185 000
------------------	----	----	---------

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. 1077/9	214 456,99 Kč	138 984,20 Kč
Celkem:	214 456,99 Kč	138 984,20 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 1077/9	158 222,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	158 222,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	158 220,- Kč

slovy: Jedno sto padesát osm tisíc dvě stě dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	158 220 Kč
slovy: Jedno sto padesát osm tisíc dvě stě dvacet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 1077/9	421 728,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 1077/9	185 000,- Kč

Porovnávací hodnota	421 728 Kč
Výnosová hodnota	185 000 Kč

Obvyklá cena	421 730 Kč
slovy: Čtyři sta dvacet jedna tisíc sedm set třicet Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence

u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (434/2023 Sb.). Vzorke pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro. Výnosová metoda byla použita na základě nabízených pronájmů na realitním portálu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 placené databáze katastru nemovitostí - VALUO , OctopusPro 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

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen korekcí. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využili - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1077/9 - 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. Jeden ze vzorků je použit z nabídky realitního portálu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny a to včetně koeficientu redukce pramene ceny. 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.

Obvyklá cena

421 730 Kč

slovy: Čtyři sta dvacet jedna tisíc sedm set třicet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znaleci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky - garáže a proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 4588/2024.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 92100/2024.

V Praze 23.11.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1077/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	č. p. 1077
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16819</u>
Podíl na společných částech:	120/4543

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy



Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

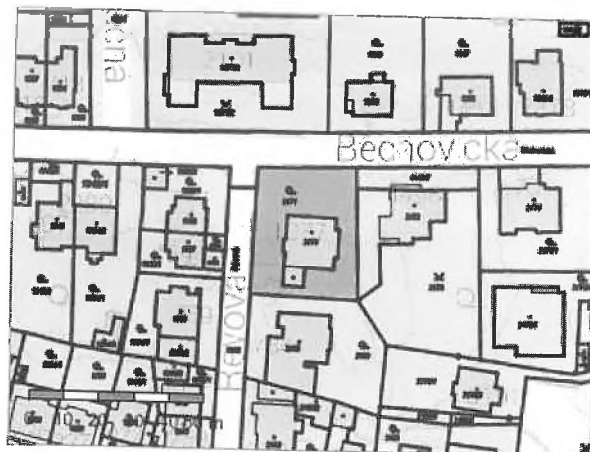
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu. Katastrální pracoviště Praha

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2171 
Obec: Praha [554782] 
Katastrální území: Strašnice [731943]
Číslo LV: 2476
Výměra [m²]: 837
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Podíl

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti


Název

památkově chráněné území

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

22611  837

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Iné zápisy



Typ

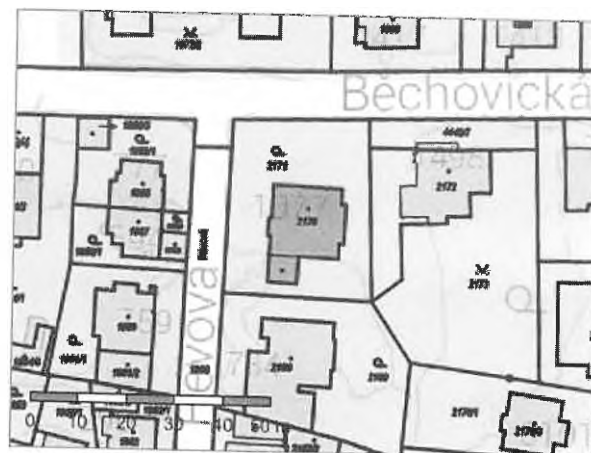
změna výměr obnovou operátu

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj (celkem 0)Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.


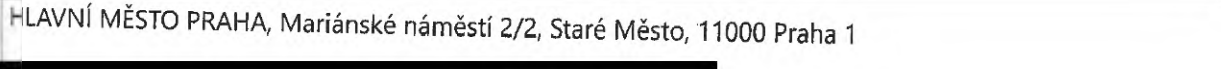
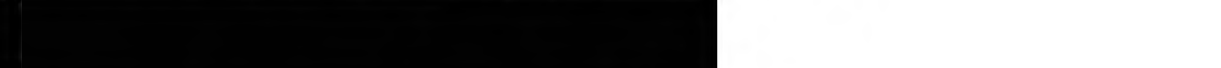

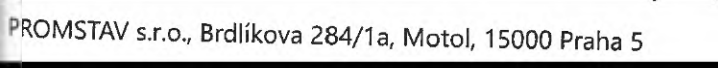

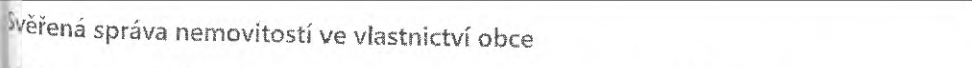
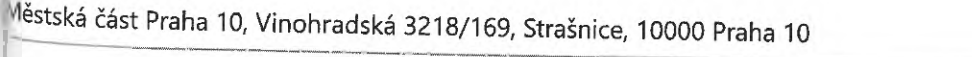

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2170 
Obec: Praha [554782] 
Katastrální území: Strašnice [731943]
Číslo LV: 16818
Výměra [m²]: 249
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: č.p. 1077



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

	Podíl
	38/413
	138/4543
	106/649
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	51/413
	400/4543
	593/4543
PROMSTAV s.r.o., Brdlíkova 284/1a, Motol, 15000 Praha 5	150/4543
	229/4543
	421/4543
	421/4543
	470/4543

Ověřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Podíl
51/413

Působ ochrany nemovitosti

Název

Památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

/nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~bGeuEdlmaDSxPTMgY5BTb_PhFaK0hVYVWbNbC7Gx7BjhnPgLYVu0BE46b...

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Změna výměr obnovou operátu

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

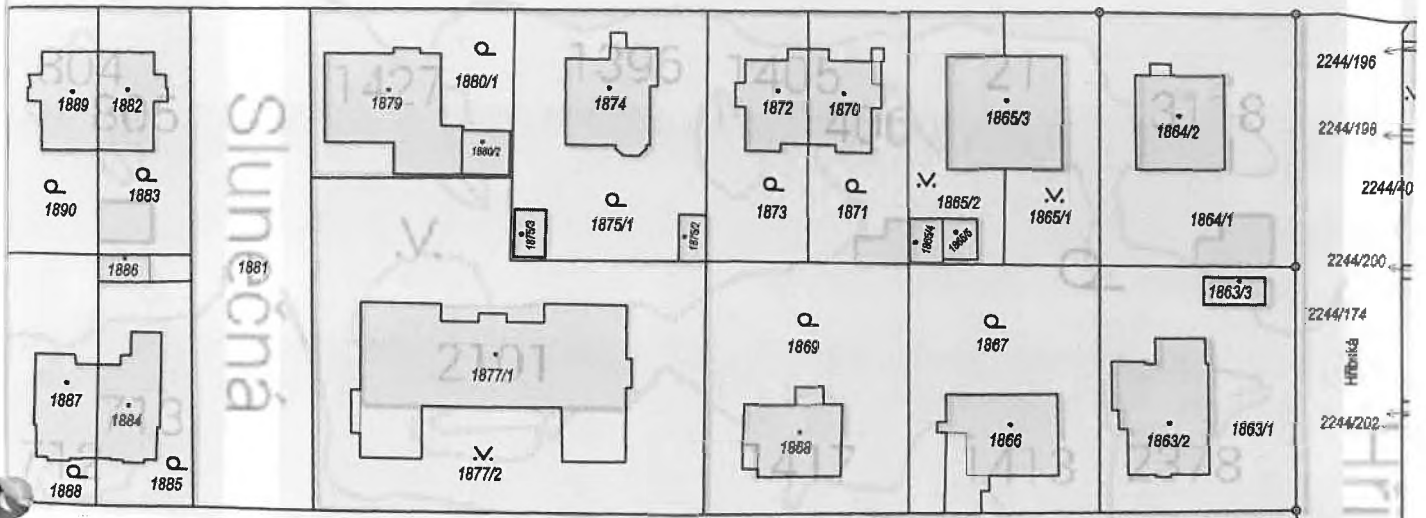
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2024 16:00.

Poč

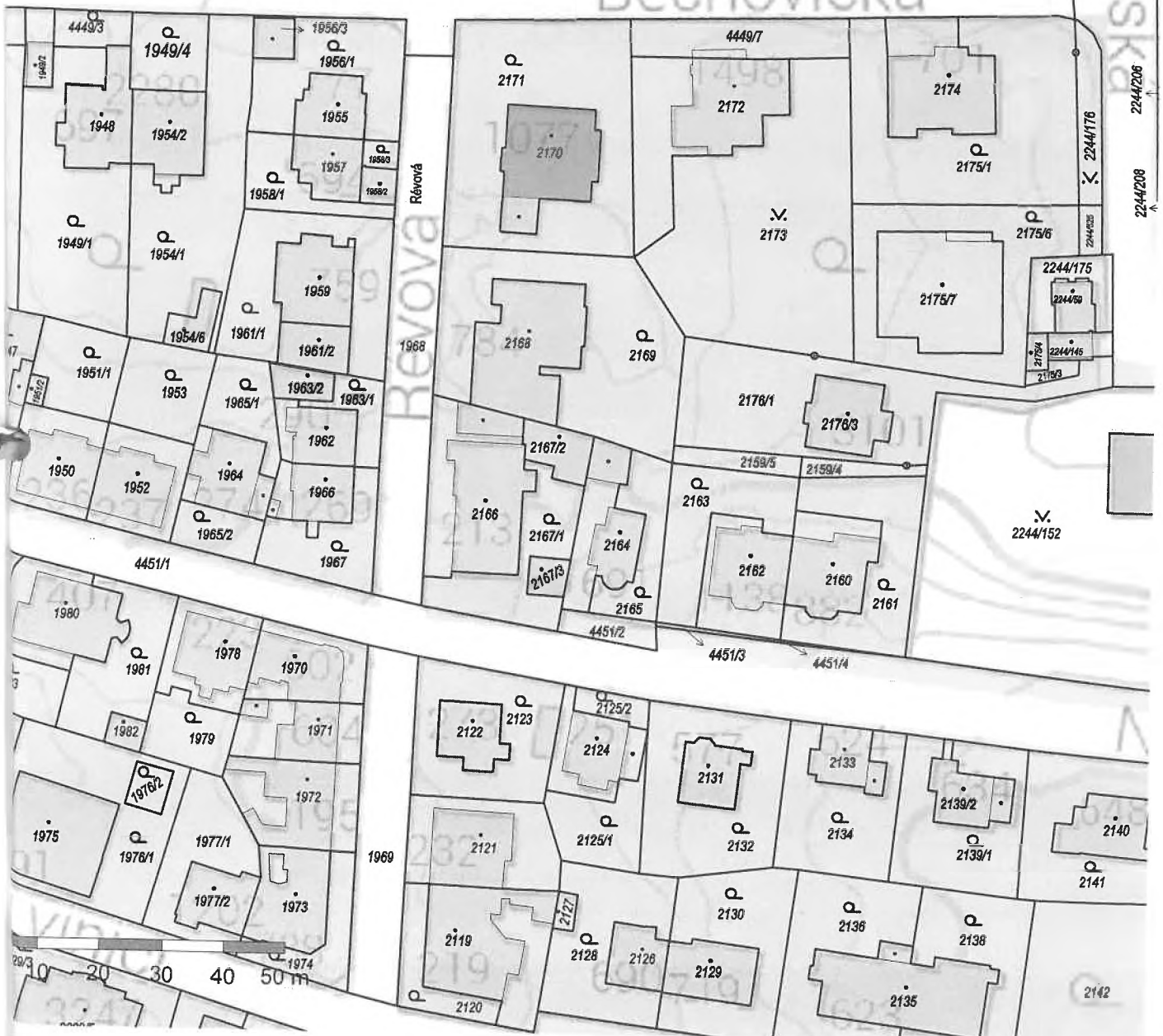
4448

Počernická



2244/196
2244/198
2244/40
2244/200
2244/174
2244/202
2244/204

Běchovická



2244/206
2244/208

2244/176
2244/205

2244/175
2244/145
2175/4

2244/152

0 20 30 40 50 m

**Katastrální území**

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 2170

Cena 2024

Mapový list: 61

Cena: 16000 Kč/m²

Skupina: 4188

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

3.1.2024-31.12.2024

Vytištěno dne: 14.11.2024



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 14130/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 994/22 - garáže v objektu čp. 994/25, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 682 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci znalce: 4644/2025

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

353 870 Kč

Počet stran: 18 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 14.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 994/22 - garáže v objektu čp. 994/25, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 682 na katastrálním území Vršovice.

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 1.2.2025 za přítomnosti pana [REDACTED]

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. 11906, 11905 ze dne 29.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

prohlášení vlastníka budovy

databáze Katastrálního úřadu Valuo a Octopus Pro

realitní portál

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 370/2024 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 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 odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.370/2024 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

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 známy 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

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, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 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, OctopusPro 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. Vršovice

Adresa nemovité věci: Slovinská 994/22, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11798, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, LV: 11798, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11798, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, LV č. 11906 a 11905, cenová mapa Prahy CMP 2025.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - garáž o velikosti 12.00 m² umístěnou v prvním nadzemním podlaží dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné s modrými zónami zvláště ve večerních

hodinách malokapacitní. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet bytových jednotek a čtyři nebytové jednotky. Okna špaletová, vstupní dveře dřevěné prosklené, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda místy opadává. Stavebně technický stav objektu s průměrnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech.

Předmětem ocenění je nebytová jednotka - garáž umístěná v prvním nadzemním podlaží (vjezd z úrovně chodníku) ve zděném podsklepeném objektu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vzhledem k šířce a výšce vjezdu (1930mm/1730 mm) je využití garáže pro motocykly.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 994/22

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Nebytová jednotka č. 994/22

- 2. Výnosová hodnota**

- 2.1. Nebytová jednotka č. 944/22

4. 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. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.
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 prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č. 994/22 - garáž
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 994/22 100 00 Praha 10
LV:	11906
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 994/22

Oceňovaná nebytová jednotka - garáž je garáží umístěnou v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu podsklepeného se sedmi nadzemními podlažími. Nebytová jednotka je garáží o velikosti 12.00 m² a vjezd je zajištěn přes chodník na úroveň podlahy garáže. Vrata plechová roleta. Stropní konstrukce s rovným podhledem s procházejícím železobetonovým průvlakem, podlaha betonová mazanina s protiskluznými drobnými vpichy. Ve střední části odtokový nefunkční kanálek. Vnitřní povrchy omítky vápenné. Odvětrání odvětrávací mřížkou v obvodové stěně. Garáž z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro - dvě nástěnná osvětlovací tělesa a v rohové části garáže původní železný drez s nefunkčním odpadem a vodou. Šířka vrat 1930 mm a výška 1730 mm. Standardní velikost garážových vrat (pro starší zástavby) 2400 až 2600 mm a výška 2100 - 2400 mm.

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - + zavedení modrých zón a placené parkování, - úzká a nízká vrata	III	0,10
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 Praha 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,328$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Moskevská, autobus v ulici Kodaňská U Slavie,	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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita s ohledem na III 0,30
parkování - modré zóny

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,360$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,806$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

Garáž:	12,00 * 1,00 =	12,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		12,00 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 a kamenné pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová a rovná	S	100
5. Krytiny střech	tašková a pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové,	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	plechová roleta	P	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky nefunkční	P	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí nefunkční	P	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	dřez	P	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	odvětrávací mřížka	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
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	P	3,20	100	0,46	1,47
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	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	P	3,20	100	0,46	1,47
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.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,97
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7297

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):	*	0,7297
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	10 772,41
Plná cena: 12,00 m ² * 10 772,41 Kč/m ²	=	129 268,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 73 / 150 = 48,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,7 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,513
=	66 314,96 Kč
*	1,806
=	119 764,82 Kč

Nebytová jednotka č. 994/22 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 119 764,82 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.682

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 60.

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	682	309	21 730,00	6 714 570,-
Cenová mapa - celkem		309		6 714 570,-

Pozemek parc.č.682 - cena zjištěná celkem = 6 714 570,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č.682 = 6 714 570,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 714 570,- Kč

Nebytová jednotka č. 994/22 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = 119 764,82 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 6 714 570,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 120 / 9 481

Hodnota spoluvlastnického podílu: 6 714 570,- Kč * 120 / 9 481 + 84 985,59

Nebytová jednotka č. 994/22 - cena zjištěná = 204 750,41 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 994/22

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	12,00 m ²
Zastavěná plocha:	12,00 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 databáze VALUO katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². 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.

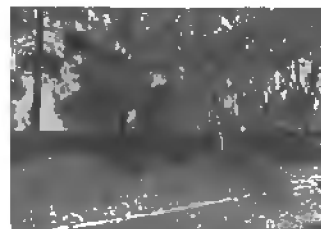
Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu, VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K7.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K5 vybavení, K6 velikost vjezdu (šířka a výška vrat) R7 redukce pramene ceny (zdroj nabídky)

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Frýdlantská 1820/28, Kobylišy			
Lokalita:	Nebytová jednotka - garáž č. 104			
Popis:	Nebytová jednotka - samostatně uzamykatelná garáž ve čtvrtém nadzemním podlaží má plochu 18,3 m ² . V garáži je elektrické osvětlení. Garáž umístěná ve čtvrtém nadzemním podlaží objektu garáží. Objekt je zděné konstrukce čtyřpodlažní.			
Podlaží:	4.NP			
Dispozice:	garáž			
Typ stavby:	zděný			
Užitná plocha:	18,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný			1,00	
K4 Velikost - větší			0,97	
K5 Vybavení, příslušenství - srovnatelné			1,00	
K6 Velikost vrat - vjezd - lepší			0,94	
K7 Redukce pramene ceny - V- 33724/2024-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
500 000	18,30	27 322	0,91	24 863



Zdroj: OctopusPro

Název:	Štěchovická 3259/10, Strašnice, 10000			
Lokalita:	Nebytová jednotka č. 210			
Popis:	Nebytová jednotka č. 3259/210, garáž v budově č.p. 3259, část obce Strašnice, na parcele 2838/63 Strašnice, podíl na společných částech domu a pozemku 604/100000 Samostatné parkovací stání v garážovém domě ve Strašnicích, jednotlivé garáže jsou uzamykatelné. Garáž je zděná, má rozlohu 17 m ² . Jedná se o garážové stání v objektu garáží s příslušenstvím ve druhém podzemním podlaží zděného objektu, zastřešeného rovnou střechou z části krytou pozinkovaným plechem a z části zelenou střechou. V budově je základní hygienické zázemí a řešena je požární bezpečnost. Vstup je zajištěn ocelovými schody při obvodové stěně a vjezd společnými vraty. Garáž je ohraničena příčkami a uzavřena plastovými garážovými vyklápěcími vraty. Podlaha z betonové mazaniny, z			

inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro a provedeno je odvětrání. Objekt byl kolaudován v roce 2003. Stavebně technický stav odpovídá stáří.

Podlaží: 2PP
Dispozice: garáž
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 17,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší	1,01
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Velikost - větší	0,98
K5 Vybavení, příslušenství - lepší	0,90
K6 Velikost vrat - vjezd - lepší	0,94
K7 Redukce pramene ceny - V- 42831/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
765 000	17,00	45 000	0,80	36 000

Název: Praha, Praha 9, Střížkov

Lokalita: Prodej garážového stání 10 m²

Popis: Nabízíme k prodeji garážové stání s odsouhlasenou změnou systému otevírání současných garážových vrat o rozloze 10.86m², které se nachází v 5. patře parkovacího domu v ulici Lovosická 36, Praha 9 - Prosek. Vjezd do tohoto domu je možný do výšky 2m. Toto stání o aktuálních rozměrech (Délka 4m x Šířka 2,1m x Výška 1,73m) je ideální volbou pro ty, kteří hledají bezpečné místo pro parkování svého vozidla, veterána či motorku. Garážové stání je vybaveno uzamykatelnými vyklápěcími kovovými vraty. Tento systém otevírání lze změnit (na otevírání na pravou stranu pomocí pantů) a díky této změně navýšit tak výšku při vjezdu na 2m do svého stání a šířku 2.3m tedy pro komfortní vjezd testovaného vozu Passat o rozměrech (Délka 4.8m x Šířka 1.8m x Výška 1.4m). Parkovací dům je vybaven vnitřními protipožárními hlásiči, bezpečnostní kamerou a ostrahou, což zaručuje klid a bezpečnost pro všechny družstevníky. Pro plynulý provoz je zde samostatný vjezd a výjezd ovládaný na čip, který otevírá elektrická vrata. Okolní vlastníci stání často využívají prostor pro parkování motorek, vozidel nebo jako skladové prostory. Krajiní garážová stání mohou využívat volné prostory, které lokálně slouží pro uskladnění pneu či příslušenství k vozu (nosiče na kola, rakev, příčnický a další...). Nezmeškejte příležitost vlastnit garážové stání v atraktivní lokalitě s výbornou dostupností a bezpečnostními prvky, které zajistí ochranu vašeho majetku. Koupě stání je možné pouze hotovostně neboť úvěr s ohledem na formu družstevního vlastnictví není možné (pouze s ručením jiné nemovitosti). Doprovodné služby v objektu jsou autoservis, wc a vodou na každém patře lokální myčka vozu. Měsíční poplatky za provoz činí: 735,-Kč/měsíc

Užitná plocha: 10,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Velikost - menší	1,01
K5 Vybavení, příslušenství - lepší	0,98
K6 Velikost vrat - vjezd - srovnatelná	1,00
K7 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
300 000	10,00	30 000	0,94	28 200

Název: Prodej garážového stání 17 m²**Lokalita:** Praha, Praha 4, Podolí

Popis: K prodeji: krajní uzavřené garážové stání v garážovém komplexu Autopark, Milevská, Praha 4 Nabízím Vám k prodeji krajní uzavřené garážové stání v garážovém komplexu Autopark, který se nachází v ulici Milevská na Praze 4, nedaleko parku Na Pankráci a Kavčích hor. Garážové stání je součástí uzavřené skupiny po třech stáních, přičemž každé má svůj samostatný vjezd o rozměrech 205 x 205 cm. Nabízené stání je krajní a přiléhá k obvodové stěně garáží, nachází se ve čtvrtém nadzemním podlaží. Parkovací místo je vhodné pro osobní automobily, motocykly nebo veterány. Zkušený řidič zde může zaparkovat i SUV nebo menší dodávku. Garážový komplex má snadný přístup z hlavní silnice, v blízkosti obchodního centra Arkády Pankrác, kancelářských budov a sídla České televize na Kavčích horách. Celý objekt je monitorován kamerovým systémem a chráněn bezpečnostní agenturou. Vjezd a výjezd je zajištěn pomocí automatizovaných bran s rozpoznáváním registračních značek. V nočních hodinách se komplex uzavírá sekčními vraty, přičemž provoz je dostupný 24/7. Pěší přístup je možný pouze s čipem. Garážový komplex je navíc vybaven novým výtahem, který usnadňuje přístup do všech podlaží. Díky výborné dostupnosti MHD je stání vhodné také pro mimopražské majitele, kteří pracují v centru města a chtějí parkovat v bezpečí místo na sídlišti či P+R parkovištích. Vzhledem k modrým zónám v okolí je tato nemovitost velmi praktickou volbou. Roční náklady na provoz stání činí necelých pět tisíc korun. Provize zprostředkovatele je zahrnuta v kupní ceně. V případě zájmu lze stání vyzkoušet přímo s Vaším vozidlem. V případě většího počtu zájemců si majitel vyhrazuje právo prodat byt nejvyšší nabídkou. Pokud máte jakékoli dotazy nebo zájem o prohlídku, neváhejte mě kontaktovat.

Užitná plocha: 17,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Velikost - větší	0,98
K5 Vybavení, příslušenství - lepší	0,97
K6 Velikost vrat - vjezd - lepší	0,94
K7 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

599 000	[m ²] 17,00	Kč/m ² 35 235	Kc 0,82	[Kč/m ²] 28 893
---------	----------------------------	-----------------------------	------------	--------------------------------

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně aktuálně probíhá. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, stavebně technický stav, vybavení a v našem případě šířku a výšku vjezdu (vrat) .

Minimální jednotková porovnávací cena	24 863 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 489 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	29 489 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	12,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	353 868 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 944/22

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito realizované nájemné. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení jednotky 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	12	750	750	9 000	8,00
Celkový výnos za rok:						9 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	12
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	750
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	9 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	9 000
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	$N = N_h - V$	Kč/rok	6 550
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	81 875

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. 994/22	214 254,51 Kč	151 300,55 Kč
Celkem:	214 254,51 Kč	151 300,55 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 994/22	204 750,- Kč
--------------------------------	--------------

Zjištěná cena - celkem: **204 750,- Kč**

slovy: Dvě stě čtyři tisíc sedm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	204 750 Kč
--	-------------------

slovy: Dvě stě čtyři tisíc sedm set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 994/22	353 868,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 944/22	81 875,- Kč

Porovnávací hodnota	353 868 Kč
Výnosová hodnota	81 875 Kč

Obvyklá cena	353 870 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Tři sta padesát tři tisíc osm set sedmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální ,

kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou a porovnávací. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

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 i když minimálně. 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

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 994/22 - garáže v objektu čp. 994/25, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 682 na katastrálním území Vršovice. 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. 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.

Obvyklá cena

353 870 Kč

slovy: Tři sta padesát tři tisíc osm set sedmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky - garáže, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4644/2025.

ZNALCKÁ 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 14130/2025.

V Praze 14.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	994/22
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	č. p. 994
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11906
Podíl na společných částech:	120/9481

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 hlavní město Prahu](#). [Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.01.2025 16:00.

22. Nebytová jednotka č. 994/22 – účel využití - garáž v 1.N.P.
Celková výměra jednotky je 12,00 m²

název místnosti	plocha
garáž	12,00 m ²
celkem	12,00 m²



Vybavení jednotky: bez vybavení

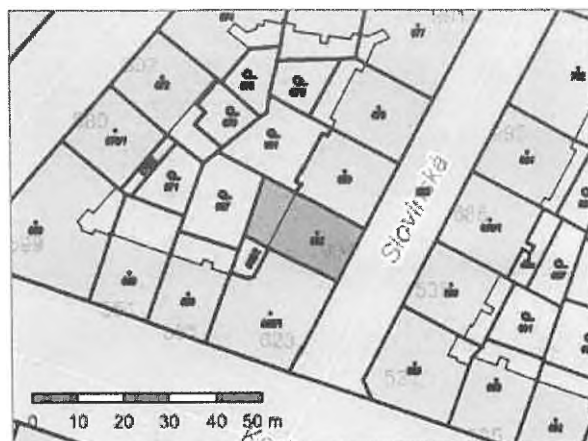
Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 12,00 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina a vrata. Součástí jednotky jsou dále veškeré vnitřní instalace kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **120/ 9481**.

Informace o pozemku

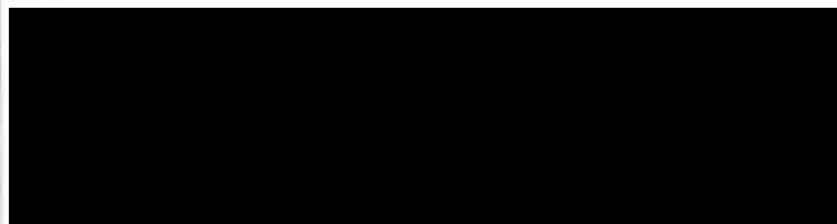
Parcelní číslo: 682 
Obec: Praha [554782] 
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 11905
Výměra [m²]: 309
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: č.p. 994



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl



250/9481

776/9481

366/9481

457/9481

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

1567/9481

458/9481

502/9481

459/9481

15/499

453/9481

13/499

388/9481

243/9481

447/9481

250/9481

465/18962

465/18962

443/9481

404/9481

383/9481

255/9481

383/9481

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

1567/9481

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva


Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

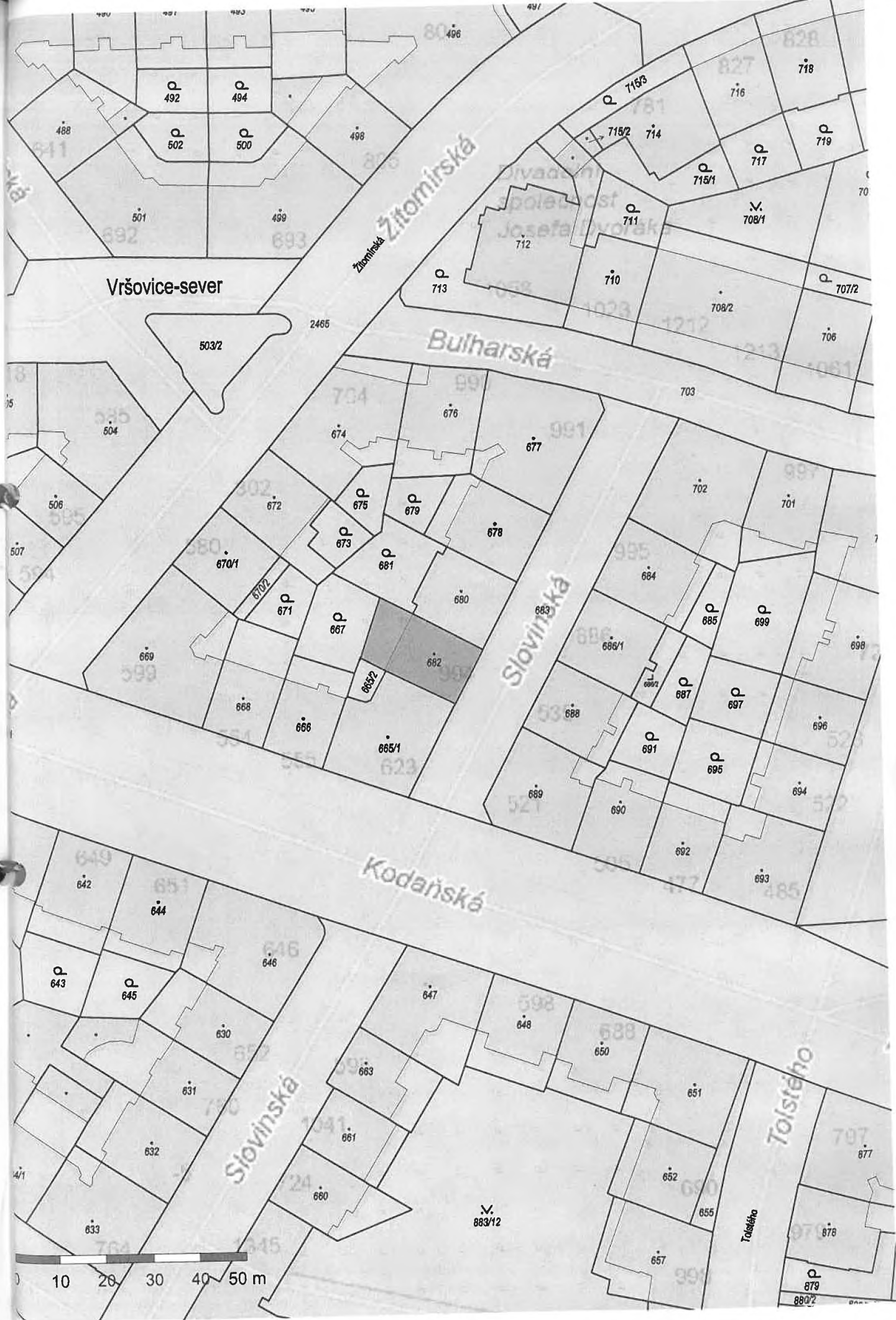
Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

 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 hlavní město Prahu](#), [Katastrální pracoviště Praha](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.01.2025 16:00.



Vršovice-sever

Žitomířská

Bulharská

Slovinská

Kodaňská

Tolstého

0 10 20 30 40 50 m

**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 682

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 21730 Kč/m²

Skupina: 4131

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

