

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028575/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/35 na garáži bez čp/če (LV č.10225) na pozemku p.č.2931/306 jiného vlastníka Hl.města Prahy, k.ú.Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Zadavatel: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA-ZÁPAD, Mgr. Jan Beneš
Liborova 405/15
169 00 Praha 6

Číslo jednací: 191EX 1802/22-44

TRŽNÍ HODNOTA	500 000 Kč
----------------------	-------------------

Počet stran: 17 a 18 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.06.2023

Vyhotoveno: V Praze 29.09.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zodpovědět 1) až 4) :

1) Uvedená oceněná nemovitá věc a její příslušenství na LV č.10225 :

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci :

ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/35 na garáži bez čp/če (LV č.10225) na pozemku p.č.2931/306 jiného vlastníka Hl.města Prahy, k.ú.Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Příslušenství oceněné nemovité věci:

bez příslušenství

3) výsledná cena nemovité věci ad 1) a jejího příslušenství ad 2) kterých se ocenění týká :

Hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/35 na garáži bez čp/če (LV č.10225) na pozemku p.č.2931/306, k.ú.Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha činí
500 000 Kč

4) věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi ad 1) a ad 2) :

bez věcných břemen

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účel exekučního řízení (ocenění stávajícího stavu)

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.6.2023 za přítomnosti pouze znalce. Povinný se nedostavil.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.10225 k.ú.Žižkov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.5.2023

Zajištěné znalcem :

- výpis z prohlášení vlastníka budovy
- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality, realingo)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Místní šetření proběhlo dne 8.6.2023 za přítomnosti pouze znalce. Povinný se nedostavil.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace, která nelze detailně ověřit místním šetřením. Ústně získané informace při místním šetření patří do kategorie subjektivních a je i tak k nim přístupováno, pokud je není možné objektivně ověřit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Volba jiných oceňovacích přístupů :

Odhad využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, vnějším náhledem zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí 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.“

Znalec preferoval určení obvyklé ceny porovnáním realizované ceny stejných nebo obdobných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů pro určení tržní hodnoty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Žižkov
Adresa nemovité věci: Květinová, 130 00 Praha 3

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Beneš Josef , Ing. a Benešová Anežka, Buková 2519/17, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35

Helena Borecká, Buková 397/2a, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 70

Jana Borecká, Buková 397/2a, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 3 / 70

SJM Dubský Pavel , Ing.CSc.Mgr. a Dubská Libuše , Pirinská 3242/2, 143 00 Praha 4, LV: 10225, podíl: 1 / 35

Ing. Dagmar Dušková, Lipanská 310/12, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35

Ing. Milena Erdélyiová, Baranova 1517/28, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35

Ing. Miloš Fiala, Čs. armády 601/23, 160 00 Praha 6, LV: 10225, podíl: 1 / 35

Jan Filipenský, náměstí Jiřího z Poděbrad 1573/18, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Mgr. Klea Gabrielová, Nad kapličkou 3121/18, 100 00 Praha 10, LV: 10225, podíl: 1 / 70
 MUDr. Hana Machová, Hrdlořežská 210/12, 190 00 Praha 9, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 SJM Mašek Václav, Ing. a Mašková Dagmar, Kolínská 1964/12, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Ing. Ivo Mayer, Květinová 371/14, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Zdeněk Nový, Buková 397/2a, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Mgr. Pavel Odstrčil, Karla Čapka 1055, 250 91 Zeleneč, LV: 10225, podíl: 2 / 35
 Petr Odstrčil, Květinová 370/16, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 2 / 35
 Mgr. David Oplatek, Topolová 137, 250 73 Přezletice, LV: 10225, podíl: 1 / 105
 Tomáš Oplatek, Koněvova 2456/241, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 105
 Ing. Martina Oplatková, Podbělohorská 1436/54, 150 00 Praha 5, LV: 10225, podíl: 1 / 105
 Petr Ovsík, Habrová 130, 282 01 Příšimasy, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Igor Pavlov, Buková 396/2, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Ing. Ivana Pešková, Osadní 313/10, 170 00 Praha 7, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 PSN s.r.o., Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Ivo Ráš, Buková 397/2a, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Bc. Daniel Rázek, Lounských 855/7, 140 00 Praha 4, LV: 10225, podíl: 2 / 35
 SJM Růžek Pavel a Růžková Alena, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Růžek Pavel, Sodoměřská 1092/30, 130 00 Praha 3
 Růžková Alena, Pohnertova 1119/9, 182 00 Praha 8
 Ing. Sára Saudková, Šumavská 1063/8, 120 00 Praha 2, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 SJM Skalský Petr, PhDr.Mgr.PhDr.M.A. a Navrátilová Martina, Pod lipami 2567/38, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 MUDr. Toman Šenk, Na Kolečku 2432, 413 01 Roudnice nad Labem, LV: 10225, podíl: 1 / 70
 Bc. Michal Ševera, Jugoslávská 17/6, 120 00 Praha 2, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 SJM Šťastný Miloslav a Šťastná Ilona, Buková 2544/8, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Ing. Pavel Štros, Květinová 371/14, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 SJM Šuda Vítězslav a Šudová Vlasta, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Šuda Vítězslav, Malkovského 593, 199 00 Praha 9
 Šudová Vlasta, Na Balkáně 2310/52, 130 00 Praha 3
 Ing. Jan Trnka, Na výhledech 1261/3, 100 00 Praha 10, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Mgr. Monika Větrovcová, Nádražní 949, 250 64 Hovorčovice, LV: 10225, podíl: 1 / 35
 Ing. Božena Vrobelová, Pod lipami 2551/54, 130 00 Praha 3, LV: 10225, podíl: 1 / 35

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém, z podkladové dokumentace.

Místopis

Městská část Žižkov se nachází východně od centra Hlavního města Praha v městské části Praha 3. Jedná se převážně o lokalitu bydlení s veškerou občanskou a technickou vybaveností. Dobrá je dopravní dostupnost do centra městskou hromadnou dopravou. Stavba garáže je situovaná v lokalitě bytových domů sídliště Jarov v ulici Květinová. Jedná se o lokalitu s dobře dostupnou základní občanskou a technickou vybaveností. Dobrá je dopravní dostupnost do centra městskou hromadnou dopravou, představovaná linkou tramvaje se zastávkou ve vzdálenosti cca 500m a linkou autobusů se zastávkou ve vzdálenosti cca 300m.

Garáž je postavená na pozemku jiného vlastníka (Hl.města Prahy) p.č.2931/306. Má jedno nadzemní podlaží. Je přístupná plechovými dvoukřídlovými vraty z veřejné ulice Květinová. Nemovitost je pravděpodobně napojená na veřejný rozvod elektřiny.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2931/230 Hl.město Praha

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící železobetonovou halu, s plochou železobetonovou pochozí střechou s teracovou dlažbou a ostrůvky pro zeleň. Dlažba je poškozená, na několika místech s omezeným přístupem kvůli poškození. Střecha je přístupná z několika stran schodišti se stupni s kamennou dlažbou nebo betonovými stupni. Okna jsou vyplněná ocelovou žaluzií. Uvnitř je pravděpodobně 35 parkovacích stáních pravděpodobně označených vodorovným značením na podlaze.

Stavba byla dána do užívání pravděpodobně v 70.letech. Je v průměrném technickém stavu, opotřebovaná běžným užíváním.

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/35 na garáži, což pravděpodobně představuje jedno parkovací stání. Další nezjištěno.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: LV č.10225:

- zahájení exekuce Fiala Miloš Ing.

- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k podílu ve výši 1/35

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č.10225

1. Garáž bez čp/če

Obsah tržního ocenění majetku

LV č.10225

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/35 na garáži bez čp/če (LV č.10225) na pozemku p.č.2931/306 jiného vlastníka, k.ú.Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha
Adresa předmětu ocenění:	Květková 130 00 Praha 3
LV:	10225
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 275 406

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brno	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

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,507}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,254}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,865}$$

LV č.10225

1. Garáž bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: I. garáže
Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1242
Nemovitá věc není součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 242,00 m ²	4,00 m	4 968,00
Součet	1 242,00 m²		4 968,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 4 968,00 / 1 242,00 = 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 242,00 / 1 = 1 242,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	1242*4	=	4 968,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	4 968,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 968,00 m ³

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 s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické plošné a tyčové	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	izolace, teracová dlažba	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	standardní (odhad)	S	100
12. Vrata	plechová dvoukřídlová	S	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	stěrka	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace		S	100

17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	ozdobné mříže v oknech	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	9,20	100	1,00	9,20
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	5,10	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,00	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	0,90	100	1,00	0,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					89,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8910

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 124,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9253
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8910
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 591,42

Plná cena: 4 968,00 m³ * 6 591,42 Kč/m³ = 32 746 174,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	12 279 815,46 Kč
*	1,254
=	15 398 888,59 Kč

Garáž bez čp/če - zjištěná cena

= 15 398 888,59 Kč

Tržní ocenění majetku

LV č.10225

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Stání:	1,0

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Podíl na garáži			
Lokalita:	ul.Květková			
Popis:	v totožném parkovacím domě ul.Květková zahrnuje garážové stání plocha 15m ² vyznačené vodorovnými čarami prodej nerealizován, aktualizace ceny k 3.8.2023			
Podlaží:	1.NP			
Dispozice:	1 garážové stání			
Typ stavby:	železobetonová			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Lokalita - totožná			1,00	
K3 Typ stavby - hromadná garáž			1,00	
K4 Stáří			1,00	
K5 Garáž			1,00	
K6 Velikost			1,00	
K7 Vybavení			1,00	
Cena [Kč]	Stání	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč]
k 3.8.2023		Kč	K_C	
490 000	1,00	490 000	0,90	441 000



Zdroj: realitní server

Název: Podíl na jednotce garáží
Lokalita: ul.Na Vackově čp.2895
Popis: lokalita novostaveb bytových domů
stání vyznačené vodorovnými čarami
technický stav : velmi dobrý, kolaudace 2016
prodej realizován pod č.j.V-29010/2023-101, datum podání 31.5.2023
vlastnický podíl na jednotce č. 2895/64, garáž v budově č.p. 2895, část obce Žižkov,
na parcele 3541/137 Žižkov (součástí je stavba č.p. 2895, část obce Žižkov),
podíl na společných částech domu a pozemku 8798/47619

Podlaží: 1.PP
Dispozice: 1 garážové stání
Typ stavby: železobetonová, vyzdívaná

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby	0,96
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Typ stavby - bytový dům	0,95
K4 Stáří - novostavba	0,95
K5 Garáž - vymezená vodorovnými značkami	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	0,95



Zdroj: katastr nemovitostí,
kupní smlouva

Cena [Kč]	Stání	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč]
k 31.5.2023		Kč	K _C	
600 000	1,00	600 000	0,82	492 000

Název: Podíl na jednotce garáží
Lokalita: ul.Zvěřinova čp.3429
Popis: lokalita novostaveb bytových domů
stání vyznačené vodorovnými čarami
technický stav : velmi dobrý, novostavba kolaudace 2018
prodej realizován pod č.j.V-60210/2022-101, datum podání 17.10.2022
vlastnický podíl na jednotce č. 3429/4, garáž v budově č.p. 3429, část obce Strašnice,
na parcele 1492/90 Strašnice (součástí je stavba č.p. 3429, část obce Strašnice), podíl
na společných částech domu a pozemku 48356/143672

Podlaží: 1.PP
Dispozice: 1 garážové stání
Typ stavby: železobetonová, vyzdívaná

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby	0,96
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Typ stavby - bytový dům	0,95
K4 Stáří - novostavba	0,95
K5 Garáž - vymezená vodorovnými značkami	1,00
K6 Velikost	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí,
kupní smlouva

K7 Vybavení			0,95	
Cena [Kč]	Stání	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč]
k 17.10.2022		Kč	K_C	
650 000	1,00	650 000	0,82	533 000

Název:	Podíl na jednotce garáží			
Lokalita:	ul.Na Rovnosti, sousedství			
Popis:	podíl na nebytovém prostoru skladu (12m2), s nímž je spojeno právo výlučného užívání garážového stání lokalita novostaveb bytových domů stání vyznačené vodorovnými čarami technický stav : velmi dobrý, kolaudace 2007 prodej nerealizován, datum aktualizace inzerce 7.8.2023			
Podlaží:	1.PP			
Dispozice:	1 garážové stání			
Typ stavby:	železobetonová			
Užitná plocha:	1,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny – nabídková cena			0,90	
K2 Lokalita - obdobná			1,00	
K3 Typ stavby - bytový dům			0,95	
K4 Stáří - novostavba			0,95	
K5 Garáž - vymezená vodorovnými značkami			1,00	
K6 Velikost			1,02	
K7 Vybavení			0,95	
Cena [Kč]	Stání	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč]
k 7.8.2023		Kč	K_C	
550 000	1,00	550 000	0,79	434 500



Zdroj: realitní server

Název:	Podíl na jednotce garáží			
Lokalita:	ul.Buková, sousedství			
Popis:	podíl na garáži, s nímž je spojeno právo výlučného užívání garážového stání s výměrou 17m ² lokalita v přímém sousedství stání vyznačené vodorovnými čarami technický stav : dobrý prodej nerealizován, datum aktualizace inzerce 22.9.2023			
Podlaží:	1.PP			
Dispozice:	1 garážové stání			
Typ stavby:	železobetonová			
Užitná plocha:	1,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Lokalita - totožná			1,00	
K3 Typ stavby - hromadná garáž			1,00	
K4 Stáří - obdobné			0,95	



K5 Garáž - vymezená vodorovnými značkami		1,00		Zdroj: realitní server
K6 Velikost		0,98		
K7 Vybavení		1,00		
Cena [Kč]	Stání	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč]
k 22.9.2023		Kč	K _C	
629 000	1,00	629 000	0,84	528 360

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen 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 nebo je realizován na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	434 500 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	485 772 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	533 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	485 772 Kč/m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	485 772
zaokrouhlit	= 500 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	500 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
LV č.10225		
1. Garáž bez čp/če	32 746 174,56 Kč	12 279 815,46 Kč
Celkem:	32 746 174,56 Kč	12 279 815,46 Kč

Rekapitulace výsledných cen

LV č.10225	
1. Garáž bez čp/če	15 398 889,- Kč

LV č.10225 - celkem:	15 398 889,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 35
LV č.10225 - celkem:	439 968,- Kč
Výsledná cena - celkem:	439 968,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	439 970,- Kč
slovy: Čtyřistatřicetdevěttisícdevětsetšedesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	439 970 Kč
slovy: Čtyřistatřicetdevěttisícdevětsetšedesát Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV č.10225

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda 500 000,- Kč

Porovnávací hodnota	500 000 Kč
---------------------	------------

Silné stránky

hustá lokalita bydlení sídlištního charakteru
velmi dobrá dostupnost

Slabé stránky

starší stavba

Hodnota ideálního ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/35 na garáži bez čp/če (LV č.10225) na pozemku p.č.2931/306 jiného vlastníka Hl.města Prahy, k.ú.Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha činí

Tržní hodnota	500 000 Kč
slovy: Pětsettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti. Vychází se z náhledu mimo oceňovanou nemovitost. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce domu. Znalec upozorňuje, že se umístění a velikost, vybavení a zařízení stání může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Stav nemovité věci byl uvažován jako průměrný.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Hodnota ideálního ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/35 na garáži bez čp/če (LV č.10225) na pozemku p.č.2931/306 jiného vlastníka Hl.města Prahy, k.ú.Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha činí

Tržní hodnota	500 000 Kč
slovy: Pětsettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku může být skutečnost, že znalec nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se porovnávacích nemovitých věcí, a to jak v případě nemovitých věcí aktuálně nabízených k prodeji, ani v případě nemovitých věcí z databáze zrealizovaných prodejních cen nemovitostí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.10225	5
Snímek katastrální mapy	1

Srovnatelná nemovitost 1	3
Srovnatelná nemovitost 2	1
Srovnatelná nemovitost 3	1
Srovnatelná nemovitost 4	2
Srovnatelná nemovitost 5	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028575/2023.

V Praze 29.09.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 028575/2023

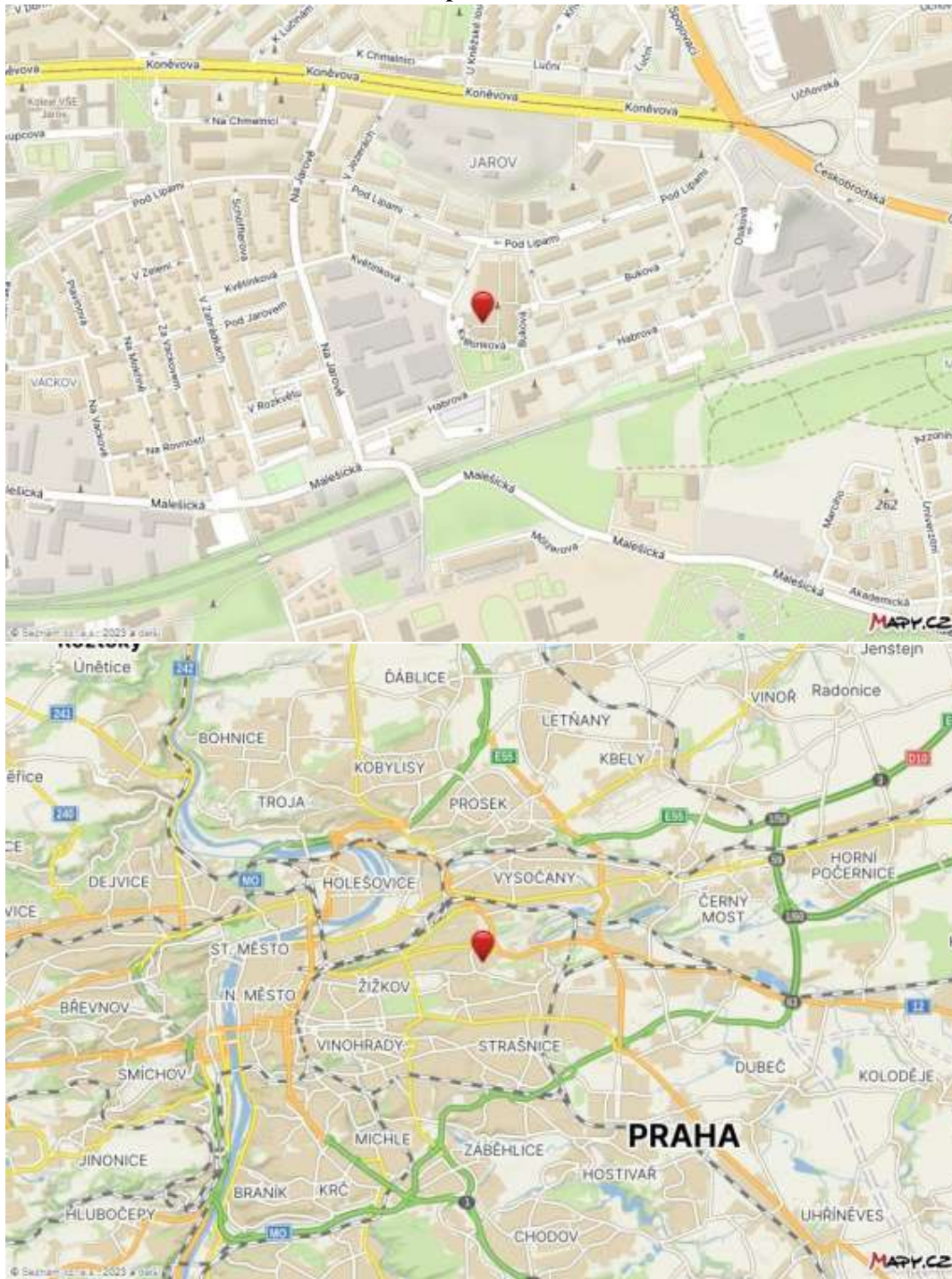
počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.10225	5
Snímek katastrální mapy	1
Srovnatelná nemovitost 1	3
Srovnatelná nemovitost 2	1
Srovnatelná nemovitost 3	1
Srovnatelná nemovitost 4	2
Srovnatelná nemovitost 5	3

Fotodokumentace



Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy



Srovnatelná nemovitost 1

Prodej, Garáž, 15 m², Květinová, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Identifikace



Garáž, 15 m², Květinová, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celková cena: 490 000 Kč

Adresa: Květinová, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Květinová, Praha, okres území Hlavního města Prahy	Cena	490 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Užitná plocha	15 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji garážové stání, které je umístěné v parkovacím domě na Jarově v ul. Květinová. K dispozici jsou dvě vjezdové brány, z nichž jedna má výšku cca 2,5 metru, takže parkování je vhodné i pro vyšší automobily. Parkovací místo má šířku 2,7 metru a délku 5,6. Není vhodné jako sklad. Volně ihned.

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Srovnatelná nemovitost 2

Číslo řízení: V-29010/2023-101

Datum podání: 31.05.2023

Datum zplnění: 23.06.2023

Počet nemovitostí: 1

Cena: 600 000 Kč

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Garáž, Na Vackově č.p. 2895/5, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Konstrukce: skeletová

Velikost: 68 m²

Plocha pozemku: 1205 m²

jednotka č. 28950064, garáž v budově č.p. 2895, část obce Žižkov, na parcele 3541/137 Žižkov (součástí je stěraha č.p. 2895, část obce Žižkov), podíl na společných částech domu a pozemku: 8798/47619

Srovnatelná nemovitost 3

Číslo řízení: V-60210/2022-101

Datum podání: 17.10.2022

Datum zplnění: 08.11.2022

Počet nemovitostí: 1

Cena: 850 000 Kč

Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj

Garáž, Zvěřínova č.p. 3429/7, Praha, okres území Hlavního města Prahy

Konstrukce: skeletová

Velikost: 484 m²

Plocha pozemku: 1994 m²

Jednotka č. 34290004, garáž v budově č.p. 3429, část obce Strašnice, na parcele 1492/90 Strašnice (součástí je stavba č.p. 3429, část obce Strašnice), podíl na společných částech domu a pozemku 48356/143672.

Chcete vidět jiné příklady
takových krásných garáží?



Chcete vidět jiné pří-
klady takových gar-
ží?

© Sokolov st. s.r.l., 2023 a 2024

MAPPY.CZ



Zobrazit 4 fotografie

Prodej garážového stání 12 m²

Na rovnosti, Praha 3 - Žižkov [Panorama](#)
550 000 Kč

Nabízíme k prodeji garážová stání v podzemních garážích bytového domu na adrese V Zahrádkách 2854, Praha 3 - Žižkov. Cena 550 000,-Kč je konečná, včetně právních služeb.

Garážová stání se prodávají jako podíl na nebytovém prostoru (sklad, 14m²), s nímž je spojeno právo výlučného užívání garážového stání. Tato forma převodu umožňuje nákup i v případě, že nevlastníte žádnou jinou nemovitost v projektu, a zároveň v budoucnu umožní velmi snadný odprodej garážového stání dalším zájemcům (prodej daného podílu).

V případě jakéhokoliv dotazu jsme plně k dispozici. V současné době zbývá již pouze 7 garážových stání.

Celková cena:	550 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	12 m ²
ID zakázky:	03442	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	Včera	Vybavení:	✘
Stavba:	Panelová	Výťah:	✔
Stav objektu:	Velmi dobrý		

Zavolat

Napsat zprávu

Přihláste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Občanská vybavenost Nová

Nejbližší [Doprava](#) [Restaurace](#) [Potraviny](#) [Školy a školky](#) [Lékaři](#) [Větrný čes](#)

Větrnáč:	Větrnáčská škola ABC (495 m)
Věčerka:	Petrny Markta (148 m)
Dvůdek:	Dvůdek Kámen (13611 m)
Cukrárna:	Cukrárna Amant (605 m)
Hospoda:	Hospoda Za Václavem (889 m)
Kafe:	Kafe Jem (1162 m)
Hřbit:	Dětské hřbití Malešická (118 m)
Přirodní zajímavost:	Meandry Rokyty (2399 m)
Restaurace:	Vinice Café Restaurace (1172 m)
Bus MHD:	Večera (128 m)
Vlak:	Praha-Libet (1756 m)
Sportovní:	Plavecká hala Jarm (217 m)
Škola:	Mateřská škola U Vavrova (406 m)
Bar/ovna:	Bar/ovna ČSOB (499 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Jarm (421 m)
Polka:	Polka Praha 10 - Česká polka, s.p. (1321 m)
Sam:	Chmelice (526 m)
Lázně:	Sluneční lázně (883 m)
Obchod:	Kaufhaus (1010 m)
Moto:	Zubovodka (1384 m)
Lékař:	EGK s.r.o. - Sanatoria sv. Anny (767 m)

Kontaktovat:



Markéta Hudečková

[Zobrazit telefon](#)

[Zobrazit email](#)



GAUDI

Národní 364/30, 11000 Praha - Staré Město

<https://gaudi.cz>

[Více o společnosti »](#)

[Co říkáte na Sireality.cz?](#) [Významník](#) [Pro spotřebitele](#) [Ochrana údajů](#) [Smluvní podmínky](#) [Reklama](#) [Kontakty](#) [Odkazy](#) [Nastavení personáže](#) [Pro rovnání](#)

Copyright © 1998–2023 Sireality.cz, a.s.

[Nahlásit chybu](#)

Srovnatelná nemovitost 5

Prodej, Garáž, 17 m², Buková, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace



Garáž, 17 m², Buková, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 629 000 Kč

Adresa: Buková, Praha, okres Hlavní město Praha

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Buková, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	629 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Podlahová plocha	17 m ²

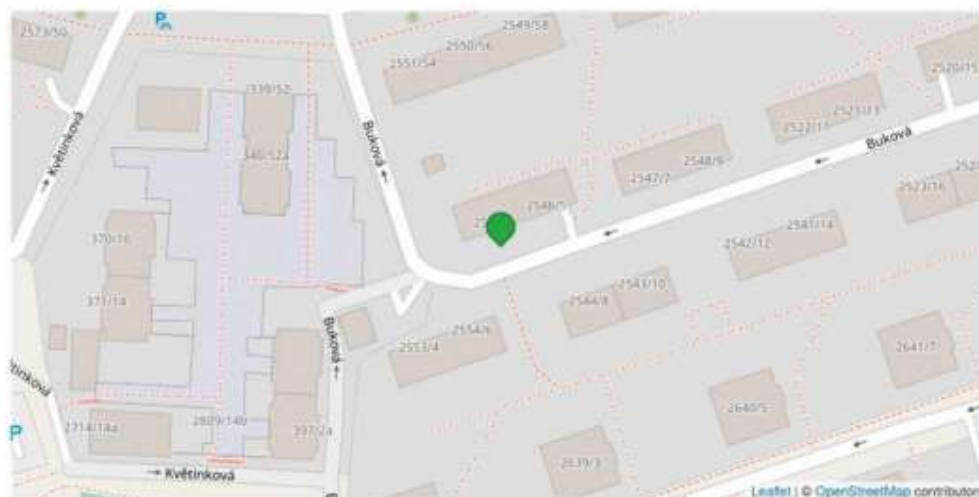
Slovní popis

Z pozice majitele nabízím k prodeji garážové stání v kryté garáži v lokalitě Praha 3 - Žižkov (Jarov). Jedná se o parkovací stání v budově samostatně stojící garáže, vjezd a výjezd na čip. Stání je dostatečně prostorné, suché a garáž i vjezdová brána je dostatečně vysoká, je možné parkovat i větší vozidla typu dodávka (viz foto). V prostorách garáže je dostatek místa, což zajišťuje pohodlné parkování bez nutnosti komplikovaných manévřů. Předmětem prodeje je podíl 1/77 na budově garáže, se kterým je spojeno právo užívání parkovacího stání č. 59. K parkovacímu stání náleží také podíl na pozemku, na kterém garáž stojí. Garáž spravuje společenství vlastníků, poplatky spojené s užíváním garáže (fond oprav, správa, údržba) činí 500 Kč/měsíc. Pro více info nebo zájem o prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace

