

Znalecký posudek č. 3293-049/2012

o stanovení obvyklé ceny nemovitosti – ideální jedné poloviny bytové jednotky č. 174/10 včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu č.p. 174 a k pozemku parc. č. st. 285 s domem čp. 174, vše zapsáno na LV č. 560 pro k.ú. a obec Tmaň a ideální jedné poloviny nebytové jednotky – garáže č. 176/16 včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu č.p. 176 a spoluvlastnického podílu k pozemku parc. č. st. 289 s domem č.p. 176, vše zapsáno na LV č. 574 pro k.ú. a obec Tmaň.

Posudek objednal :

Okresní soud v Berouně
rozhodnutím soudní komisařkou
Mgr. Ivanou Schovánkovou
notářkou v Berouně,
č.j. 22 D 38/2009-541
Nd 26/2009

Účel posudku :

provedení dražby v rámci likvidace dědictví
po Jáně Srníčkové, zemř. dne 22. 12. 2008

Posudek vypracoval:

Ing Jaroslav Pecánek
V zahradách 523
Beroun 2 – Město

Použitý cenový předpis :

Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. o provedení
některých ustanovení zák. č. 151/1997 Sb.
(oceňovací vyhláška) ve znění
Vyhl. č. 456/2008 Sb., Vyhl. č. 460/2009 Sb.,
Vyhl. č. 364/2010 Sb. a Vyhl. č. 387/2011 Sb.
Obvyklá cena je stanovena na základě analýzy
trhu a vyhodnocení tržního prostředí v regionu
k časovému horizontu vyhotovení posudku.

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo uskutečněno osobně znalcem dne 3. 11. 2011 za přítomnosti zástupce ÚZSVM pracoviště Beroun paní Ing Michaely Beranovské a poz. manželky paní Jany Srníčkové. Aktuální stav ověřen 22. 10. 2012.

Posudek obsahuje 11 stran textu a 29 stran příloh a předává se ve dvojitým vyhotovení.

V Berouně dne 26. 10. 2012

N Á L E Z

Znalecký úkol:

Zjistit obvyklou cenu nemovitosti - ideální jedné poloviny bytové jednotky č. 174/10 v domě č.p. 174 včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a spoluvlastnického podílu ke stavebnímu pozemku st. 285 v k.ú. a obci Tmaň a dále ideální jedné poloviny garáže - nebytového prostoru č. 176/16 v domě č.p. 176 včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a spoluvlastnického podílu ke stavebnímu pozemku st. 289 v k.ú. a obci Tmaň, to vše v aktuálních obvyklých cenách k datu vyhotovení posudku a to pro účely provedení dražby v rámci likvidace dědictví po Jáně Srnčkově, nar. 10.8.1965, r.č. 650810/6550, posl. bytem Tmaň, Nové Sídliště 174, zemř. dne 22.12.2008.

Podklady pro zpracování posudku:

- 1/ Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 560 pro obec a k.ú. Tmaň, získaný dálkovým přístupem k datu 27.9.2012 prokazující vlastnictví bytu č. 174/10.
- 2/ Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 420 pro obec a k.ú. Tmaň, získaný dálkovým přístupem k datu 27.9.2012 (vlastnictví byt. domu č.p. 174, bytů a nebyt. prostor).
- 3/ Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 574 pro obec a k.ú. Tmaň, získaný dálkovým přístupem k datu 27.9.2012 prokazující vlastnictví nebytového prostoru – garáže č. 176/16.
- 4/ Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 422 pro obec a k.ú. Tmaň, získaný dálkovým přístupem k datu 27.9.2012 (vlastnictví byt. domu č.p. 176, bytů a nebyt. prostor).
- 5/ Snímek katastrální mapy zachycující oceňované nemovitosti.
- 6/ Smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky dle Zák. č. 72/94 Sb. – Not. zápis č. NZ 250/97, N 260/97 sepsaný dne 19.6.1997 notářkou Mgr. Magdalenou Holečkovou
- 7/ Smlouva o převodu vlastnictví nebytové jednotky – garáže dle Zák. č. 72/94 Sb. – Not. zápis č. NZ 251/97, N 261/97 sepsaný dne 19.6.1997 notářkou Mgr. Magdalenou Holečkovou
- 8/ Fotodokumentace pořízená při prohlídce a uložená v archivu znalce
- 9/ Výsledky vlastního zjištění a měření znalce, získané v rámci místního šetření dne 3.11.2011.

Vlastnické údaje:

Fotokopie dokladů sub č. 1 až 5 v příloze posudku.

S i t u a c e

Předmětem tohoto znaleckého posudku je

1. ideální polovina bytové jednotky č. 174/10 vč. spoluvlastnického podílu 589/10000 ke společným částem domu č.p. 174 a ke stavebnímu pozemku st. 285 v k.ú. a obci Tmaň
2. ideální polovina nebytové jednotky – garáže č. 176/16 vč. spoluvlastnického podílu 149/10000 ke společným částem domu č.p. 176 a ke stavebnímu pozemku st. 289 v k.ú. a obci Tmaň,

to vše v aktuálních obvyklých cenách k datu vyhotovení posudku a to pro účely provedení dražby v rámci likvidace dědictví po Jáně Srníčkovi, nar. 10.8.1965, r.č. 650810/6550, posl. bytem Tmaň, Nové Sídliště 174, zemř. dne 22.12.2008.

Technický popis vybavení budovy č.p. 174 a bytové jednotky 174/10 :

1. Základy -	zděné, vč. svislých izolací
2. Svislé konstrukce -	panelové
3. Stropy -	prefabrikované stropní panely
4. Střecha -	plochá jednoplášťová
5. Krytina -	natahovací živičné pásy
6. Oplechování -	oplech. střechy úplné z pozinku
7. Vnitřní povrchy -	vápenné štukové omítky a tapety
8. Vnější povrchy -	standardní fasádní úpravy
9. Vnitřní obklady -	nejsou – umakartové povrchy
10. Schody -	betonové
11. Dveře -	hladké do ocel. zárubní
12. Vrata -	neuvažují se
13. Okna -	zdvojená dřevěná
14. Povrchy podlah -	v pokojích kobercovina na lino, ostatní lino
15. Vytápění -	centrální – radiátory
16. Elektroinstalace -	světelná a třífázová
17. Bleskosvod -	budova je vybavena bleskosvodem
18. Vnitřní vodovod -	rozvody teplé a studené vody
19. Vnitřní kanalizace -	odkanaliz. kuchyně, koupelny, WC
20. Vnitřní plynovod -	není
21. Ohřev vody -	centrální
22. Vybavení kuchyní -	elektrický sporák, linka s dřezem
23. Vnitřní hygienické vybavení -	sprch. vana, umyvadlo, WC, umakart
24. Výtahy -	nejsou
25. Ostatní -	
26. Instal. prefabrik. jádro	ano

Stáří budovy: dle zjištění budova dokončena v r. 1978, t.j. stáří k datu vyhotovení posudku činí 34 roků.

Tech. stav: po dobu trvání stavby nebyly prováděny žádné stavební úpravy ani zásadní modernizace domu. Pokud se týká vlastního bytu, jsou veškeré konstrukce původní a jejich údržba je zanedbána.

Technický popis vybavení budovy č.p. 176 a nebytového prostoru – garáže č. 176/16 :

Je stejný jako u domu č.p. 174 s výjimkou následujících položek :

12. Vrata -	dvoukřídlová plechová
14. Povrch podlahy -	betonová mazanina
15. Vytápění -	není
18. Vnitřní vodovod -	není
19. Vnitřní kanalizace -	není
21. Ohřev vody -	není
22. Vybavení kuchyní -	není
23. Vnitřní hygienické vybavení	není

25. Ostatní - není
 26. Instal. prefabrik. jádro - není

Stáří budovy: dle zjištění budova dokončena v r. 1978, t.j. stáří k datu vyhotovení posudku činí 34 roků.

Tech. stav: po dobu trvání stavby nebyly prováděny žádné stavební úpravy ani zásadní modernizace domu. Pokud se týká vlastního nebytového prostoru, jsou veškeré konstrukce původní.

Ocenění je provedeno dle oceňovacího předpisu platného k datu vyhotovení posudku, tj. Vyhl. MIn. financí č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb., vyhl. č. 364/2010 Sb. a Vyhl. č. 387/2011 Sb. - *dále jen „Vyhl.“*

Obvyklá cena je stanovena na základě analýzy trhu a vyhodnocení tržního prostředí v regionu k časovému horizontu vyhotovení posudku, tj. září – říjen 2012.

Výměra bytu č. 174/10 dle vyhl. pro oceňování :

kuchyň	6,44 m ²
pokoj 1	15,68 m ²
pokoj 2	8,41 m ²
předsíň	7,25 m ²
koupelna	2,00 m ²
WC	1,30 m ²
lodžie 5,70 x 1,15 =	6,56 m ²
komora	1,26 m ²
sklep - 2,00 m ² x 0,1 =	<u>0,20 m²</u> (viz § 25, odst. 1 Vyhl. – příl. č. 1, stať 4, bod 3b)
Podlahová plocha bytu	
pro ocenění celkem	49,10 m²

Spoluvlastnický podíl vlastníka bytové jednotky na společných částech domu činí dle podkladu sub 1/ -

589/10000

Výměra nebytového prostoru č. 176/16 - garáže dle vyhl. pro oceňování :

garáž -	<u>14,59 m²</u>
Podlahová plocha nebytového prostoru – garáže	
pro ocenění celkem	14,59 m²

Spoluvlastnický podíl vlastníka nebytové jednotky - garáže na společných částech domu činí dle podkladu sub 4/ -

149/10000

POSUDEK

Cena obvyklá

Úvod

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného po případě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti porovnávací metodou.

1) Bytová jednotka č. 174/10 ve Tmani

Jako nejvhodnější a pro tento účel všeobecně uznávaný způsob ocenění a zjištění obvyklé ceny jeví se porovnávací způsob ocenění nemovitosti.

V principu se jedná o vyhodnocení cen uskutečněných prodejů nemovitostí nebo nabízených nemovitostí v inkriminovaném období, srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Je třeba konstatovat, že současná úroveň trhu je v důsledku přetrvávající finanční krize v útlumu a tržní ceny jsou na dlouhodobém minimu. Z toho vyplývají i závěry ohledně obvyklé ceny předmětných nemovitostí.

Pro porovnání volím nemovitosti, které dle provedeného šetření jsou nabízeny aktuálně v roce 2012. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu vyhodnocením údajů ze současných nabídek realitních kanceláří.

Pro porovnání byly zjištěny nabídky týkající se vesměs nemovitostí v obci Tmaň, aby byly plně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Z toho důvodu je u každého porovnávaného bytu proveden přepočítání na jednotkovou cenu bytu za 1 m², která je porovnatelná.

Zjištěné nabídky objektivizují koeficientem 0,90 z titulu očištění od provize realitních kanceláří, právních služeb, dalších transakčních nákladů i obvyklého nadsazení nabídkové ceny.

Oceňovaný byt je porovnáván se 7 velikostně srovnatelnými byty nabízenými v tomto regionu. Na rozdíl od oceňovaného bytu, který je v původním provedení je všech 7 porovnávaných bytů po rekonstrukci a tato skutečnost je zohledněna tím, že výsledná cena je

redukována koeficientem 0,85 (což odpovídá přibližně hodnotě 120 000,- až 150 000,- Kč jako nákladů na provedení rekonstrukce /koupelna, vnitřní instalace, okna, podlahy/).
Vzhledem k tomu, že v cenách je zahrnuta i cena příslušných podílů na stavebním pozemku, je i ve výsledné ceně oceňované nemovitosti zahrnuta cena příslušného podílu na stavebním pozemku.

Parametry oceňované nemovitosti :

Podlahová plocha bytu pro ocenění 49,10 m²

Dispoziční řešení - 2 + 1, předsiň, koupelna, splachovací WC, lodžie, sklepní kóje

Poloha v domě - 4. NP

Stav domu od r. 1978, t.j. 34 roků k současnosti

Technický stav – stavba se zanedbanou údržbou, resp. původní stav bez modernizace – předpoklad provedení určitých stavebních úprav (výměna oken, rekonstrukce koupelny, WC, kuchyně, vnitř. instalace elektro, vody, kanalizace, podlah).

Celková výměra pozemku parc. č. st. 285 - 329 m²

Porovnávané nemovitosti jsou pomocí redukčních koeficientů upraveny tak, aby byly co nejvíce přizpůsobeny stavu a umístění modelového bytu – oceňované nemovitosti.
Obecně platí, že čím lepší je příslušná vlastnost u porovnávané nemovitosti, tím menší je redukční koeficient (je menší než 1,00) a opačně, čím horší je příslušná vlastnost u porovnávané nemovitosti, tím vyšší je redukční koeficient (je větší než 1,00).
Na závěr je provedeno vyhodnocení váženým průměrem s vahou podle míry shodnosti s oceňovanou nemovitostí.

Porovnávané nemovitosti -

Porovnávaná nemovitost č. 1 -

Nabídka RK Hezké reality Beroun z 12.10.2012 – byt 2 + 1 o výměře 44 m² ve Tmani – Panelová budova, 2.NP bez výtahu, byt po celkové rekonstrukci.

Nabídková cena 990.000,- Kč včetně provize RK

Optimalizace ceny (provize RK, právní služby, obvyklé nadhodnocení ceny) koef. 0,90.

Úprava z titulu celkové rekonstrukce - koef. 0,85

Úprava ceny $990.000 \times 0,90 \times 0,85 = 757.350,-$ Kč

Z toho jednotková cena bytu činí $757.350 : 44 = 17.213,-$ Kč/m²

Porovnávaná nemovitost č. 2 -

Nabídka RK M&M reality holding a.s. Praha ze 17.10.2012 – byt 2 + kk o výměře 46 m² ve Tmani - panelová budova, 1.NP bez výtahu, byt po celkové rekonstrukci v r. 2001

Nabídková cena 850.000,- Kč vč. provize RK.

Optimalizace ceny (provize RK, právní služby, obvyklé nadhodnocení ceny) koef. 0,90.

Optimalizace ceny - koef. 0,90.

Úprava z titulu celkové rekonstrukce – koef. 0,85

Úprava ceny $850.000 \times 0,90 \times 0,85 = 650.250,-$ Kč

Z toho jednotková cena bytu činí $650.250 : 46 = 14.136,-$ Kč/m²

Porovnávání nemovitost č. 3 -

Nabídka RK REKO Beroun z 2.10.2012 – byt 2 + kk o výměře 65 m² ve Tmani – Cihelná budova, 1.NP s výtahem, byt po částečné rekonstrukci (okna, dveře, podlahy, kuchyně).

Nabídková cena 820.000,- Kč včetně provize RK

Optimalizace ceny (provize RK, právní služby, obvyklé nadhodnocení ceny) koef. 0,90.

Úprava z titulu částečné rekonstrukce - koef. 0,92

Úprava ceny $820.000 \times 0,90 \times 0,92 = 678.960,-$ Kč

Z toho jednotková cena bytu činí $678.960 : 65 = 10.446,-$ Kč/m²

Porovnávání nemovitost č. 4 -

Nabídka RK M&M reality holding a.s. Praha z 1.10.2012 – byt 2 + kk o výměře 48 m² ve Tmani. Panelová budova, 2.NP bez výtahu, byt po celkové rekonstrukci

Nabídková cena 1,050.000,- Kč vč. provize RK

Optimalizace ceny (provize RK, právní služby, obvyklé nadhodnocení ceny) koef. 0,90.

Úprava z titulu celkové rekonstrukce - koef. 0,85

Úprava ceny $1,050.000 \times 0,90 \times 0,85 = 803.250,-$ Kč

Z toho jednotková cena bytu činí $803.250 : 48 = 16.734,-$ Kč/m²

Porovnávání nemovitost č. 5 -

Nabídka RK M&M reality holding a.s. Praha z 18.10.2012 – byt 2 + 1 o výměře 43 m² ve Tmani. Cihelná budova, 3.NP bez výtahu, byt po celkové rekonstrukci v r. 2010 s výjimkou koupelny.

Nabídková cena 860.000,- Kč vč. provize RK

Optimalizace ceny (provize RK, právní služby, obvyklé nadhodnocení ceny) koef. 0,90.

Úprava z titulu provedené rekonstrukce (bez koupelny) – koef. 0,92

Úprava ceny $860.000 \times 0,90 \times 0,92 = 712.080,-$ Kč

Z toho jednotková cena bytu činí $712.080 : 43 = 16.560,-$ Kč/m²

Porovnávání nemovitost č. 6 -

Nabídka RK Domov, v.o.s. Beroun z 10.9.2012 – byt 2 + kk o výměře 55 m² ve Tmani. Cihelná budova, 3.NP s výtahem, byt po celkové rekonstrukci v r. 2001.

Nabídková cena 790.000,- Kč vč. provize RK

Optimalizace ceny (provize RK, právní služby, obvyklé nadhodnocení ceny) koef. 0,90.

Úprava z titulu celkové rekonstrukce - koef. 0,85

Úprava ceny $790.000 \times 0,90 \times 0,85 = 604.350,-$ Kč

Z toho jednotková cena bytu činí $604.350 : 55 = 10.988,-$ Kč/m²

Porovnávání nemovitost č. 7 -

Nabídka RK D+D Reality Řevnice z 27.8.2012 – byt 2 + 1 o výměře 44 m² ve Tmani. Cihelná budova, 1.NP bez výtahu, byt po částečné rekonstrukci (okna, koupelna, stoupačky).

Nabídková cena 985.000,- Kč vč. provize RK

Optimalizace ceny (provize RK, právní služby, obvyklé nadhodnocení ceny) koef. 0,90.

Úprava z titulu částeč. rekonstrukce - koef. 0,92

Úprava ceny $985.000 \times 0,90 \times 0,92 = 753.525,-$ Kč

Z toho jednotková cena bytu činí $753.525 : 44 = 17.126,-$ Kč/m²

Obvyklá cena je zjištěna váženým průměrem z uvedených 7 nemovitostí, při čemž nemovitostem v cihelných budovách přisuzují váhu 2, nemovitostem v panelových budovách váhu 3 pro vyšší shodu s oceňovanou nemovitostí.

č. porovnávané nemovitosti	přepočtená jednotková cena Kč	váha	jednotková cena x váha Kč
1	17.213,-	3	51 639,-
2	14.136,-	3	42.408,-
3	10.446,-	2	20 892,-
4	16.734,-	3	50 202,-
5	16.560,-	2	33 120,-
6	10 988,-	2	21 976,-
7	17 126,-	2	34 252,-
Spolu		17	254 489

Výsledná jednotková cena zjištěná z váženého průměru

$254.489,- : 17 =$

14 970,- Kč

Tato cena představuje obvyklou jednotkovou cenu bytů této velikosti v předmětné lokalitě v cenové úrovni roku 2012.

Tudíž obvyklá cena oceňovaného bytu v současné době se pohybuje v úrovni

$49,10 \text{ m}^2 \times 14 970,- \text{ Kč/m}^2 = 735 027,- \text{ Kč} - \text{zaokrouhleno}$

735 000,- Kč

Z toho obvyklá cena ideální jedné poloviny

bytu č. 174/10 činí

$735 000 : 2 =$

367 500,- Kč

2) Nebytová jednotka č. 176/16 – garáž ve Tmani

Parametry oceňované nemovitosti :

Podlahová plocha nebytové jednotky – garáže pro ocenění 14,59 m²

Dispoziční řešení - druhá zleva od vchodu

Poloha v domě - 1. NP

Stáří domu od r. 1978, t.j. 34 roků k současnosti

Technický stav – úměrný stáří objektu.

Při posouzení obvyklé ceny garáže nebyl k dispozici dostatek údajů z obce Tmaň (pouze 2 uskutečněné prodeje z roku 2009 a žádné nabídky) a proto je soubor porovnávaných nemovitostí rozšířen o údaje z vlastní databáze znalce o prodeji 2 garáží v Berouně a 1 garáže v Králově Dvoře – vše v roce 2012 a dále o nabídku 1 garáže v Berouně, 1 garáže ve Zdicích. Prodejní cena garáží v Berouně je korigována v závislosti na velikosti a atraktivitě města Beroun.

Vzhledem k tomu, že v prodejních cenách je zahrnuta i cena příslušného stavebního pozemku, je i ve výsledné ceně oceňované nemovitosti zahrnuta i cena příslušného podílu na stavebním pozemku.

Porovnávání nemovitosti :**Porovnávání nemovitost č. 1 –**

Z databáze znalce –

V dubnu 2009 prodána řadová garáž ve Tmani za 80.000,- Kč

Jednalo se o řadovou garáž standardního provedení na východním okraji obce o zastavěné ploše 18,27 m², obestavěný prostor 43,85 m³.Jednotková cena v cenové úrovni 2009 - 80.000,- Kč : 18,27 m² = 4.379,- Kč/m²

Přepočtení na úroveň roku 2012

Průměrná míra inflace dle údajů MF ČR :

rok 2009	1,0 %
rok 2010	1,5 %
rok 2011	1,9 %
rok 2012	2,4 %

Koeficient pro přepočtení ceny z roku 2009 na cenu roku 2012 –

 $K = 1,01 \times 1,015 \times 1,019 \times 1,024 = 1,0697$ Jednotková cena přepočtená na úroveň roku 2012 - 4 379 x 1,0697 = 4 684,- Kč/m²**Porovnávání nemovitost č. 2 -**

Z databáze znalce –

V květnu 2009 prodána podobná řadová garáž ve Tmani (stejná lokalita) za 65.000,- Kč

Řadová garáž standardního provedení, zastav. plocha 18,27 m², obestav. prostor 43,85 m³.Jednotková cena v cenové úrovni 2009 - 65.000,- Kč : 18,27 m² = 3.558,- Kč/m²

Přepočtení na úroveň roku 2012

Koeficient pro přepočtení ceny z roku 2009 na cenu roku 2012 (shodný jako u bodu č. 1) :

 $K = 1,01 \times 1,015 \times 1,019 \times 1,024 = 1,0697$ Jednotková cena přepočtená na úroveň roku 2012 - 3 558 x 1,0697 = 3 806,- Kč/m²**Porovnávání nemovitost č. 3 –**

Z databáze znalce –

V lednu 2012 prodána řadová garáž v Berouně za STS za 70.000,- Kč

Řadová garáž standardního provedení, zastav. plocha 18,00 m².Jednotková cena činí - 70.000,- Kč : 18,00 m² = 3.889,- Kč

Koriguji koeficientem 0,85 z hlediska velikosti a významu obce na srovnatelnou

jednotkovou cenu 3.889 x 0,85 = 3.306,- Kč/m²**Porovnávání nemovitost č. 4 –**

Z databáze znalce –

V únoru 2012 prodána řadová garáž v Berouně za STS za 75.000,- Kč

Řadová garáž standardního provedení, zastav. plocha 18,45 m².Jednotková cena činí - 75.000,- Kč : 18,45 m² = 4.065,- Kč

Koriguji koeficientem 0,85 z hlediska velikosti a významu obce na srovnatelnou

jednotkovou cenu 4.065 x 0,85 = 3.455,- Kč/m²**Porovnávání nemovitost č. 5 –**

Z databáze znalce –

V lednu 2012 prodána řadová garáž v Králově Dvoře za 90.000,- Kč

Atypická garáž zděná, zastav. plocha 24,00 m².Jednotková cena činí - 90.000,- Kč : 24,00 m² = 3 750,- Kč

Porovnávaná nemovitost č. 6 –

Nabídka **RK Dům realit Praha** z 26.9.2012 – montovaná garáž o zast. ploše 15 m² v Berouně.

Nabídková **cena** 60.000,- Kč vč. provize RK

Z toho **jednotková cena** garáže činí $60.000 : 15 = 4.000,-$ Kč/m²

Koriguji **koeficientem** 0,85 z hlediska velikosti a významu obce na srovnatelnou jednotkovou **cenu** $4.000 \times 0,85 = 3.400,-$ Kč/m²

Porovnávaná nemovitost č. 7 –

Nabídka **RK ČR Reality Praha** ze 17.10.2012 – zděná cihelná garáž o zast. ploše 18 m² ve Zdicích

Nabídková **cena** 99.000,- Kč vč. provize RK, právních služeb atd.

Optimalizace **ceny** (provize RK, právní služby, obvyklé nadhodnocení ceny) koef. 0,90.

Úprava **ceny** $99.000 \times 0,90 = 89.100,-$ Kč

Z toho **jednotková cena** garáže činí $89.100 : 18 = 4.950,-$ Kč/m²

č. porovnávané nemovitosti	přepočtená jednotková cena Kč	váha	jednotková cena x váha Kč
1	4.684,-	3	14 052,-
2	3.806,-	3	11 418,-
3	3.306,-	2	6 612,-
4	3.455,-	2	6 910,-
5	3.750,-	2	7 500,-
6	3.400,-	1	3 400,-
7	4.950,-	1	4 950,-
Spolu		14	54 842,-

Obvyklá **cena** je stanovena váženým průměrem, při čemž garážím prodaným v obci Tmaň je přisouzena váha 3, garážím prodaným v obcích Beroun a Králův Dvůr je přisouzena váha 2 a nabídkám pod body 6 a 7 tabulky je přisouzena váha 1.

Výsledná **jednotková cena** zjištěná z váženého průměru činí $54 842,- : 14 =$

3 917,- Kč

Tato **cena** představuje obvyklou jednotkovou **cenu** garáže v dané **lokalitě** v cenové úrovni roku 2012.

Tudíž **aktuální obvyklá cena** oceňované **garáže**

k datu **vyhotovení posudku** se pohybuje v úrovni

$14,59 \text{ m}^2 \times 3 917,- \text{ Kč/m}^2 = 57 149,- \text{ Kč}$ – zaokrouhleno

57 000,- Kč

Z toho **obvyklá cena** ideální jedné poloviny garáže - nebytového **prostoru č. 176/16** v k.ú. a obci Tmaň činí

$87 000 : 2 =$

28 500,- Kč

Rekapitulace ceny nemovitosti :

1) Obvyklá cena ideální poloviny bytové jednotky č. 174/10

Obvyklá cena ideální poloviny bytové jednotky č. 174/10
včetně podílu ke společným částem domu č.p. 174
a ke stavebnímu pozemku par. č. st. 285
vše v obci a k.ú. Tmaň k časovému horizontu
září - říjen 2012 činí

367 500,- Kč

t.j. slovy :

třistašedeátsedmtisícpětset Kč

2) Obvyklá cena ideální poloviny nebytové jednotky – garáže č. 176/16

Obvyklá cena ideální poloviny nebytové jednotky č. 176/16 – garáže
včetně podílu ke společným částem domu č.p. 176
a ke stavebnímu pozemku par. č. st. 289
vše v obci a k.ú. Tmaň k časovému horizontu
září - říjen 2012 činí

28 500,- Kč

t.j. slovy :

dvacetosmtisícpětset Kč

V Berouně dne 26. 10. 2012.

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec,
jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze
ze dne 7. 6. 1974, č. j. 279/71-2, pro základní
obor stavitelství, stavby obytné, obor ekonomika,
odvětví ceny a odhady se specializací
na odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod
poř. č. 3293 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji
dle připojené likvidace.



Ing. Jaroslav Pečanek
V ZAHRADÁCH 523
286 01 BEROUN 2
TEL. 311 621 033