

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1373-57/13

o obvyklé ceně nemovitosti - garáže č. 464/182, v budově čp. 464 na parcele č. 1857/142, vše v obci Praha, k.ú. Kamýk, zapsané na LV č. 881 a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených



**Objednatel znaleckého posudku:**

Exekutorský úřad Praha - východ,

**149 EX 3565/11**

Milešovská 1326/4

130 00 Praha 3

**Účel znaleckého posudku:**

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

**Podle stavu ke dni 7.10.2013 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Jarmila Blahová

Milešovská 1

130 00 Praha 3

telefon: 777 170 138, 222 721 761

e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.10.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - garáže č. 464/182, v budově čp. 464 na parcele č. 1857/142, s podílem na pozemcích parc.č. 1857/142, 1857/148, 1857/149, vše v obci Praha, k.ú. Kamýk, zapsané na LV č. 881 a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Garáž č. 464/182  
Adresa předmětu ocenění: Pšenčíkova 464  
142 00 Praha 4  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Kamýk  
Počet obyvatel: 1 241 664  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a): 2 250,- Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.10.2013 za přítomnosti pana Cabana.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- usnesení o ustanovení znalce
- výpis z katastru nemovitostí k datu 7.10.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- ortofotomapa nahlížením do katastru
- informace a údaje sdělené na Stavebním úřadu Prahy 4
- cenová mapa stavebních pozemků na rok 2013
- informace a údaje sdělené panem Cabanem
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 7.10.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UnicreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Anton Caban, Pšenčíkova 673/26, 142 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Anton Caban, Pšenčíkova 673/26, 142 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Garáž tvoří jednotku umístěnou v garážovém domě čp. 464. Tato budova občanské vybavenosti obsahuje 198 garáží. Oceňovaná garáž má příjezd po rampovité komunikaci se zámkovou dlažbou z ulice Šatrovy. Garáž je přístupná vnitřní společnou chodbou a má vlastní vrata a osvětlení.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

1a) Garáž č. 464/182

### **2. Ocenění pozemků**

2a) Pozemek 2

## **Obvyklá cena**

## **B. Znalecký posudek**

### **1) Výpočet podle vyhlášky orientačně**

#### **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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1a) Garáž č. 464/182**

#### **Popis**

Situace:

Garáž č. 182 v garážovém domě. Tato budova byla postavena jako dvoupodlažní a později k ní byla dostavěna přístavba i s podzemním podlažím a nástavba nad částí původní budovy. Oceňovaná garáž je umístěna na konci původní budovy ve 2. nadzemním podlaží a je přístupná přímo z terénu po venkovní rampě, kryté zámkovou dlažbou.

Budova je běžně vybavena, betonová podlaha s nátěrem, elektřina, přirozené odvětrání, plechová posuvná vrata u vjezdu do chodby a plechová otvíravá vrata přímo do garáže, rovná střecha.

Příjezdová komunikace (Šatrova ulice) je asfaltová.

Stáří a stavebně technický stav:

Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo. Dle sdělení pana Cabana je stáří stavby asi 18 až 20 roků. Tomu odpovídají i použité konstrukční a tvaroslovné prvky. Stavebně technický stav je mírně zhoršený - do budovy zatéká.

#### **Ocenění příslušenství jednotky - pozemky**

##### **Pozemky 1**

#### **Popis**

Pozemky oceněné podle cenové mapy.

#### **Ocenění**

##### **Ostatní stavební pozemky**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1857/142	2 544,00	4 320,00	10 990 080,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1857/149	85,00	4 320,00	367 200,-

---

Ostatní stavební pozemky - celkem	11 357 280,-
-----------------------------------	--------------

---

<b>Pozemky 1 - zjištěná cena</b>	<b>= 11 357 280,- Kč</b>
----------------------------------	--------------------------

---

### Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Pozemky 1	= 11 357 280,-Kč
	<hr/> 11 357 280,- Kč

---

<b>Cena příslušenství - celkem</b>	<b>= 11 357 280,- Kč</b>
------------------------------------	--------------------------

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 13

Budova: R. garáže

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1242

#### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

okrajové sídliště Prahy a nižší bezpečnost

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 1,0310

Úprava koeficientu prodejnosti  $o$ : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,7217

#### Podlahové plochy nebytového prostoru

garáž:	17,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<hr/> = 17,00 m <sup>2</sup>

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70

13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>78,60</b>
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:</b>					<b>0,7860</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	8 364,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7860
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1340
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7217

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	=	<b>12 599,34</b>
<b>Plná cena: 17,00 m<sup>2</sup> * 12 599,34 Kč/m<sup>2</sup></b>	=	<b>214 188,78 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
<b>Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,000 %</b>	-	53 547,19 Kč

<b>Garáž č. 464/182 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	=	<b>160 641,58 Kč</b>
---	---	----------------------

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 11 357 280,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 340 / 62 868		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 11 357 280,- Kč * 340 / 62 868	+	61 421,95
<b>Garáž č. 464/182 - zjištěná cena</b>	=	<b>222 063,53Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2a) Pozemek 2

#### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemek

Jedná se o další pozemek, příslušející ke garáži, který má ale jiný spoluvlastnický podíl.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	1857/148	529,00	4 320,00	2 285 280,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 285 280,-
					= <b>2 285 280,- Kč</b>
<b>Výpočet vlastnického podílu</b>					
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>					* 97 / 20 956
<b>Pozemek 2 - zjištěná cena</b>					= <b><u>10 577,98 Kč</u></b>

### Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1a) Garáž č. 464/182	222 063,50 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>222 063,50 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2a) Pozemek 2	10 578,- Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>10 578,- Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b><u>232 641,50 Kč</u></b>
<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b><u>232 641,50 Kč</u></b>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **232 640,- Kč**

## 2) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

### Základní parametry oceňované nemovitosti:

Uzavřená garáž v garážovém domě, elektřina.

### Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

#### Analýza reálné srovnávací ceny:

Porovnávací nemovitosti	Realiz. cena Kč	Stav, parametry	Koef. porovnávací	Váha	Upravená cena Kč
1) Kamýk	Nabídka 220 000	Garážové stání u autobusové zastávky, elektřina, standard	1,10	0,75	181 500
2) Michle	Nabídka 140 000	Zděná garáž v uzavřeném komplexu, elektřina, zhoršený stav	1,10	0,85	130 900
3) Michle	Nabídka 205 000	Řadová zděná garáž. Zhoršený stav	1,10	0,75	169 125
4) Kunratice	Nabídka 124 900	Garážové stání, elektřina, standard	1,15	0,90	129 271
<b>Průměr</b>					<b>152 699</b>

V porovnávacím koeficientu je zohledněna zejména lokalita, stav, druh a vybavení garáže.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou.

Porovnání:

Průměr upravené ceny činí **152 699,- Kč/garáž**

Znalkyně má ve svém archivu i další příklady prodávaných nemovitostí, které byly pro hodnocení rovněž částečně využity. Příklady slouží pro hrubou orientaci a k případné korekci vypočtených hodnot. Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněnou mnoha faktory. Všechny porovnávací nemovitosti mají vůči nemovitosti oceňované určité klady i zápory.

**Porovnávací hodnota**

Zaokrouhleně **150 000,- Kč**



### **3) Práva a závady s nemovitostí spojené**

#### **Právní závady**

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zástavní právo exekutorské

Jiný zápis:

- Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva doručen 17.8.2012

**Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).**

#### **Další právní závady:**

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

#### ***Věcná břemena:***

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno.

#### ***Nájemní práva:***

Vlastníkem nemovitostí nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy.

#### **Práva s nemovitostí spojená:**

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

**Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou**

**0,- Kč**

## **C. Rekapitulace cen**

<b>Administrativní cena (orientačně podle vyhlášky)</b>	<b>232 640,- Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>150 000,- Kč</b>
<b>Odhad rozmezí obvyklé ceny nemovitosti</b>	<b>140 000 až 160 000,- Kč</b>
<b>Odhad obvyklé ceny nemovitosti</b>	<b>150 000,- Kč</b> (slovy: Jednostopadesát tisíc Kč)
<b>Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Odhad výsledné ceny nemovitosti</b>	<b>150 000,- Kč</b> (slovy: Jednostopadesát tisíc Kč)

Ing. Jarmila Blahová  
Milešovská 1  
130 00 Praha 3  
telefon: 777 170 138, 222 721 761  
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 11.10.2013

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1373-57/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1373-57/13.

## **E. Seznam příloh**

počet stran A4 v příloze:

---

Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

## Fotodokumentace nemovitosti



Pohled z jihovýchodní strany s vjezdovými vraty do 2.NP



Středová příjezdová chodba ke garáži



Garáže 181 a 182 (bez čísla)



Garáž č. 182



Vjezdová vrata



Rampa (komunikace)