

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3691/2017

### NEMOVITÁ VĚC: Řadová garáž na pozemku parc.č. 166/2,

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Most, obec Želenice, k.ú. Želenice u Mostu

Adresa nemovité věci: Želenice, 43 401 Želenice

Vlastník stavby: Juraj Kis, Tyršova 259, 439 42 Postoloprty, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Juraj Kis, Tyršova 259, 439 42 Postoloprty, vlastnictví: výhradní

### OBJEDNAVATEL: REXIM reality, s.r.o.

Adresa objednavatele: Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

### ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

### ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro potřeby insolvenčního řízení č.j.KSUL 71 INS 12486/2016 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**20 400 Kč**

Stav ke dni :

10.9.2017

Datum místního šetření:

10.9.2017

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.9.2017

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena řadové garáže s pozemkem parcelní číslo 166/2, okres Most, obec Želenice na katastrálním území Želenice.

## Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### 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 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.

## Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 192 ze dne 2.6.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

kopie katastrální mapy

CM ČR 2/2017

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:  okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
ANO Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy  
ANO Skutečné užívání stavby - není kolaudováno

Komentář: stavba není kolaudovaná

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána  
ANO Stavby se zhoršeným technickým stavem

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Řadová garáž na pozemku parc.č. 166/2
2. Pozemek parc.č. 166/2

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků
  - 1.1.
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Řadová garáž na pozemku parc.č. 166/2

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Řadová garáž na pozemku parc.č. 166/2  
Adresa předmětu ocenění: Želenice  
43 401 Želenice  
LV: 192  
Kraj: Ústecký  
Okres: Most  
Obec: Želenice  
Katastrální území: Želenice u Mostu  
Počet obyvatel: 481

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 905,00 Kč/m<sup>2</sup>

## Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 221,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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: Negativní - nekolaudované garáže	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek veden jako zbořeniště	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - veškerá vybavenost - Most	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,760}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,920}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - autobus místního významu stanice 290 m, vlak stanice 400 m	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,683}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,827}$$

### 1. Řadová garáž na pozemku parc.č. 166/2

Oceňovaná řadová je jednou z dvaceti dvou řadových garáží situovaná jako vnitřní. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, zděné konstrukce o tloušťce stěn 300 mm, nenosná příčka mezi garážemi 150 mm. Zastřešení rovnou střechou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, Stropní konstrukce z železobetonových panelů, střešní krytina živičná svařovaná. Podlaha z betonové mazaniny s cementovým narušeným potěrem. Omítky vnitřní vápenné a vnější vápenocementové lokálně opadávající. Vrata otevíravá palubková, okno sklobetonové tvárnice. Větrání průduchy s kovovými mřížkami (křížem). Stavebně technický stav garáže je špatný v podstatě bezúdržbový. Nutné je provedení stavebních úprav a oprav (vrata, podlaha, omítky, kontrola střešní krytiny). Objekt

neobsahuje žádnou z inženýrských sítí.  
Objekt je nezkolaudovaný.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 14 let  
Základní cena ZC (příloha č. 26): 971,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 6,00 \* 3,00 = 18,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	18,00 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

1.NP: (6,00 \* 3,00)\*(2,50) = 45,00 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor - celkem: = **45,00 m<sup>3</sup>**

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová - řadová vnitřní	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm - 300 mm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 14 let:

$$s = 1 - 0,005 * 14 = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,930 = \mathbf{0,562}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,920**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,899**

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 971,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,562 = 545,70 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 45,00 m<sup>3</sup> \* 545,70 Kč/m<sup>3</sup> \* 0,920 \* 0,899 = 20 310,19 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 20 310,19 Kč**

### 2. Pozemek parc.č. 166/2

Pozemek se nachází na katastrálním území Želenice u Mostu v okrajové části obce Želenice.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,920$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,899$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - pouze zastavěná plocha s nezkolaudovanou řadovou garáží	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,920 * 0,970 * 0,899 = 0,802$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	221,-	0,802		177,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	166/2	18,00	177,24	3 190,32
Stavební pozemek - celkem			18,00		<b>3 190,32</b>

**Pozemek parc.č. 166/2 - zjištěná cena = 3 190,32 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1.

### Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Celková cena
--------------	------------	--------	-----------------	--------------

	[ m <sup>2</sup> ]	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků	0	Hodnota pozemků celkem	0

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Řadová garáž na pozemku parc.č. 166/2

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	14,60 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	52,20 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej garáže 24 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Braňany, okres Most			
<b>Popis:</b>	Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej garáže v osobním vlastnictví situované v okrajové části obce Braňany u Mostu. Garáž je součástí komplexu garáží na neoplocených pozemcích v okrajové části obce, přístup je z místní pozemní komunikace. Jedná se o zděný, řadový objekt s jedním nadzemním patrem, vrata jsou dřevěná. Našim klientům zajistíme optimální variantu financování pro koupi této nemovitosti.			
<b>Užitná plocha:</b>	24,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,75	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,92	
K5 Celkový stav			0,93	
K6 Vliv pozemku			0,75	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
65 000	24,00	2 708	0,41	1 114



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Garáž, Litvínov, k. ú. Růžodol</b>			
<b>Lokalita:</b>	Litvínov, okres Most, Růžodol			
<b>Popis:</b>	Garáž, Litvínov, k. ú. Růžodol			
	Předmětem přímého prodeje je soubor věcí nemovitých: - pozemek p. č. St. 154 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 20 m <sup>2</sup> Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p. č. : St. 154 vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, KP Most, pro obec Litvínov a k. ú. Růžodol, na LV č. 2168. Nemovitost bude prodána nejvyšší učiněné nabídce.			
<b>Pozemek:</b>	20,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
40 000	18,00	2 222	0,56	1 246

**Název:** Prodej garáže v oploceném areálu, Lom u Mostu**Lokalita:** Lom, Vrchlického**Popis:** Prodej garáže v oploceném areálu, Lom u Mostu

Nabízíme k prodeji garáž postavenou na vlastním pozemku o výměře 21 m<sup>2</sup>. Nemovitost s č. e. je napojena na elektrický proud a je ve velmi dobrém stavu. Garáž je postavena na oploceném pozemku v těsné blízkosti obecní komunikace, je bez zápisu a omezení na listu vlastnictví.

**Pozemek:** 21,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 21,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,86
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,86
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.reality.idnes.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
75 000	21,00	3 571	0,51	1 829

Minimální jednotková porovnávací cena	1 114 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 396 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 829 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	1 396 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	14,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>20 382 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Řadová garáž na pozemku parc.č. 166/2
2. Pozemek parc.č. 166/2

20 310,20 Kč  
3 190,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**23 500,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**23 500,- Kč**

slovy: Dvacettřítisícpětset Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**23 500 Kč**

slovy: Dvacettřítisícpětset Kč

#### **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

##### **1. Hodnota pozemků**

1.1. 0,- Kč

##### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Řadová garáž na pozemku parc.č. 166/2 20 382,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**20 382 Kč**

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - řadové garáže na pozemku parcelní číslo 166/2, včetně je provedeno dle platného cenového předpisu a porovnávací metodou.

### **Obvyklá cena**

**20 400 Kč**

slovy: Dvacettisícčtyřista Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.4

#### **Závěr**

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, vlastní databáze, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, lokalita, dostupnost a právní aspekty.

V Praze 21.9.2017

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

**Znalecká  
doložka:**

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3691/2017 znaleckého deníku.

**SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

**Podklady a přílohy**

počet stran A4 příloze

Foto

1

