

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073959/2023

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

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena nemovitosti garáže bez čp/če postavené na stavební parcele č. parc. 934, pozemek st.p. č. 934, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník



**Znalec:** Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9  
IČO: 71454144

**Zadavatel:** Administrace insolvenčí Císař, Češka, Smutný a spol.  
IČO: 11675039  
CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b  
140 00 Praha 4

**Číslo jednací:** KSPH 77 INS 16631/2023

**Počet stran:** 20

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25. 11. 2023

**Vyhotoveno:** V Praze 5. 12. 2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti garáže bez čp/če postavené na stavební parcele č. parc. 934, pozemek st.p. č. 934, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník

## 1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění ceny nemovitosti za účelem řízení č. KSPH 77 INS 16631/2023

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

Podstatné skutečnosti byly zjištěny při prohlídce nemovitosti. Vlastník nemovitosti nesdělil žádné další skutečnosti, které by mohly mít, dle mého názoru, vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 25. 11. 2023 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při místním šetření 25.11.2023 jsem ohledala stav předmětného pozemku a stavbu na něm postavenou. Prohlédla jsem dostupné (nezakryté) části stavby, přístupné vnitřní prostory. Dále jsem využila ke sběru podkladů Katastr nemovitostí, dokumenty k nemovitosti, snímek pozemkové mapy, mapu záplavových území, informace o prodejích obdobných nemovitostí v evidenci Valuo.cz, statistických údajů skutečných realizovaných cen a rovněž údaje dané platnou oceňovací vyhláškou MF.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ČR, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, ze dne 8.11.2023, pro k.ú. Neratovice, LV - 639
- prohlídka dne 25.11.2023
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- informace o prodejích nemovitostí, databáze Valuo, KN
- informace o nabídkách trhu
- platná oceňovací vyhláška MF
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace pořízená při místním šetření

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Podklady, které uvádím v části B.2, Znaleckého posudku a zohledňuji je při vypracování Znaleckého posudku považuji za věrohodné. Nejsou mi známy skutečnosti, které by snižovaly jejich věrohodnost.

Případné nedokonalosti a neúplnosti podkladů nahrazují a doplňují odborným odhadem znalce.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

**Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb**

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

**Obvyklou cenou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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.

**Tržní hodnotou** se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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.

**Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

### Jiným způsobem oceňování je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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

## **Určení obvyklé ceny**

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

## **Určení tržní hodnoty**

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

## **Určení zjištěné ceny**

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

# **3. NÁLEZ**

## **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, vlastní prohlídky, prodejů obdobných nemovitostí, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

Popis postupu znalce (mj. při sběru nebo tvorbě dat) je patrný v částech 2.1. a 3.2. tohoto znaleckého posudku. Významným zdrojem dat (skutečností důležitých pro podání znaleckého posudku) mi bylo místní šetření provedené dne 25. 11. 2023. Uvedené podklady považuji za důvěryhodné a při podání tohoto znaleckého posudku z nich vycházím.

## **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, nabídek trhu, odborných publikací. Realizované prodeje nebyly zjištěny. Uvážila jsem všechny dostupné podklady. Zpracovala jsem je s použitím mého odborného odhadu znalce, podle jejich důležitosti a důvěryhodnosti.

## **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Neratovice, k.ú. Neratovice  
Adresa nemovité věci: Neratovice, 277 11 Neratovice

## **Vlastnické a evidenční údaje**

Lukáš Hovorka, U Tržnice 853, 277 11 Neratovice, LV: 639, podíl 1 / 1

## Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází z podkladové dokumentace. Projektovou dokumentaci na předmětných pozemcích postavených staveb a jejich příslušenství nemám k dispozici. V této fázi znaleckého zkoumání považuji podklady za dostatečné, znalecký posudek je vypracován především podle skutečností zjištěných na místě samém.

## Místopis

Město Neratovice leží ve Středočeském kraji, v okrese Mělník, v Polabské nížině, asi 20 km severně od Prahy na řece Labi, která protéká okrajem města. Neratovice se nacházejí v nadmořské výšce necelých 170 m n. m. a zabírají území o rozloze přibližně 2002 hektarů včetně vesnic Byškovice, Lobkovice, Mlékojedy, Korycany a Hornátky, které k nim patří. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

## 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: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se garáž umístěnou v řadových přízemních garážích, které jsou přístupné z konce Tyršovy ulice, nedaleko Labe. Dle mapy záplavových území se tyto řadové garáže nachází mimo záplavovou oblast. Řadové garáže byly postaveny ve čtyřech řadách, přičemž prostřední dvě řady na sebe navazují. Konstrukce je zděná, původní živičná krytina je na mnoha místech poškozená a jednotliví vlastníci si případně opravují svoji garáž. Stáří řadových garáží je odhadováno na cca 60 roků. Oceňovaná garáž je umístěna v prostřední řadě, desátá zleva. Vlastník si vybudoval montážní šachtu. Garáž je napojena na elektřinu, garážová vrata jsou plechová, podlaha betonová. Řadové garáže jsou vesměs neudržované.

## 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 Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, viz LV 639

Insolvenční řízení KSPH 77 INS 16631/2023

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Garáž
2. Pozemek p.č. 934

#### Obsah tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Porovnávací metoda

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Garáž bez čp/če na pozemku p.č. 934

Adresa předmětu ocenění: Neratovice  
277 11 Neratovice

LV: 639

Kraj: Středočeský

Okres: Mělník

Obec: Neratovice

Katastrální území: Neratovice

Počet obyvatel: 15 831

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 823,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00

O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 317,00$   
Kč/m<sup>2</sup>

### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,924}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,880}$$

## 1. Garáž

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 954,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP:} \quad \quad \quad = \quad \quad \quad 19,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	19,00 m <sup>2</sup>	2,30 m

### Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP:} \quad \quad \quad (19)*(2,30) \quad \quad \quad = \quad \quad \quad \frac{43,70 \text{ m}^3}{\underline{\quad \quad \quad}}$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad \quad \quad = \quad \quad \quad \mathbf{43,70 \text{ m}^3}$$

### 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 podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00



3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,700 = \mathbf{0,571}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,880}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,954,- \text{ Kč/m}^3 * 0,571 = 2\,257,73 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 43,70 \text{ m}^3 * 2\,257,73 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,880 = 86\,823,26 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 86 823,26 Kč**

## 2. Pozemek p.č. 934

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,880}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,880 = \mathbf{0,880}$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

**§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek**

§ 4 odst. 1	1 317,-	0,880	1 158,96
-------------	---------	-------	----------

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	st. 934	19	1 158,96	22 020,24
Stavební pozemek - celkem			19		<b>22 020,24</b>

**Pozemek p.č. 934 - zjištěná cena celkem = 22 020,24 Kč**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Garáž	86 823,- Kč
2. Pozemek p.č. 934	22 020,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 108 843,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 108 840,- Kč**

**4.2. Porovnávací metoda – tržní hodnota**

V Neratovicích nebyly zjištěny realizované prodeje (ani nabídky), cena obvyklá nelze určit.

<b>Oceňovaná nemovitá věc: garáž</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	19,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci: nabídky prodeje v obdobných lokalitách**

<b>Název:</b>	<b>Prodej garáže 18 m<sup>2</sup>, Mělník</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej garáže v ulici Bezručova, zděná s plechovými vraty a střešní konstrukcí z nosníků a keramických vložek (hurdisky). Do garáže je přivedena elektřina. Objekt je v dobrém udržovaném stavu a je možné jej ihned užívat.			
<b>Užitná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
460 000	18,00	25 556	0,95	<b>24 278</b>



Zdroj: www.sreality.cz

**Název:** Prodej garáže 18 m<sup>2</sup>, U Dýchárny, Kralupy nad Vltavou  
**Popis:** Garáž o rozměrech 5,81 x 2,81 metru, vrata 1,98 m na výšku a 2,38 m na šířku, osobní vlastnictví, Garáž je udržovaná

**Užitná plocha:** 18,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 18,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
750 000	18,00	41 667	0,95	39 584

**Název:** Dražba garáže 16 m<sup>2</sup>, Mladoboleslavská, Mělník

**Popis:** Předmětem aukce je garáž na vlastním pozemku, řadová zděná garáž v obci Mělník umístěná v ulici Mladoboleslavská u STK, funkční elektřina - podružný elektroměr, k dispozici společná montážní jáma.

**Užitná plocha:** 16,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
385 000	16,00	24 063	1,17	28 154

**Název:** Prodej garáže 15 m<sup>2</sup>, Mělník

**Popis:** Prodej garáže na Mělníku o zastavěné ploše 18 m<sup>2</sup>. Přístup z ulice Mladoboleslavská, parkování pro sídliště Rousovice (Sportovní). Garáž je nově opravena, elektřina zavedená není. Vnitřní rozměry garáže jsou 5,5m x 2,7m, výška 2,3m, rozměr vrat: 2,3m (šířka) x 1,94m (výška). Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvyšší nabídce.

**Užitná plocha:** 15,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
425 000	15,00	28 333	0,96	27 200

**Název: Prodej garáže 18 m2, Mělník**

**Popis:** Nabízíme k prodeji garáž v osobním vlastnictví o rozměru 18m2, nacházející se u STK v obci Mělník. Garáž je panelové konstrukce, uzamykatelná plechovými dveřmi. Pohodlný vjezd zaručuje prostorná příjezdová cesta.

**Užitná plocha:** 18,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 18,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
485 000	18,00	26 944	0,95	25 597

**Název: Prodej garáže 20 m2, Kralupy nad Vltavou - Minice**

**Popis:** Prodej garáže o výměře 20 m2, řadová, v osobním vlastnictví, v dobrém a udržovaném stavu a je napojena na elektřinu. Ev. číslo: 644582.

**Užitná plocha:** 20,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
510 000	20,00	25 500	0,95	24 225

**Název: Prodej garáže 20 m2, U Pošty, Kostelec nad Labem****Popis:** Zděnou garáž na vlastním pozemku po rekonstrukci (vymalována, betonová podlaha s průmyslovým nátěrem, zbroušená a nově natřená vrata). Elektřina není zavedena. Rozměry:vnitřní půdorys: délka 5,87 m, šířka 3,09 m,vrata: šířka 2,36 m, výška 2,09 m. Pro další komunikaci prosím uvádějte kód: 2216**Užitná plocha:** 20,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 20,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
445 000	20,00	22 250	1,05	23 363

**Název: Prodej garáže 19 m2, Kralupy nad Vltavou - Minice****Popis:** Prodej zděné garáže, v osobním vlastnictví, o celkové výměře 19 m2, ve velmi dobrém stavu. Uvnitř garáže je servisní jáma, garáž je připojena na elektřinu..**Užitná plocha:** 19,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
580 000	19,00	30 526	0,95	29 000

**Název: Prodej garáže 19 m2, Mělník****Popis:** Garáž o velikosti 19m2, v blízkosti čerpací stanice Shell a STK na Mělníku. Do garáže je přivedena elektřina. Vstupní vrata jsou kovová, dvoukřídlová. Střecha prošla revitalizací v roce 2022. Garáž je ihned k dispozici.**Užitná plocha:** 19,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
530 000	19,00	27 895	1,00	<b>27 895</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	23 363 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 700 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	39 584 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>27 700 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>526 300 Kč</b>

**Tržní hodnota****526 000 Kč****4.3. Cenové vyjádření k vlastnictví**

Dle výpisu z listu vlastnictví oceňovaného majetku bylo zjištěno, že dlužník je jediným vlastníkem, hodnota nemovitosti nebude upravena koeficientem vyjadřujícím spoluvlastnictví.

**4.4. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Garáž	86 823,- Kč
2. Pozemek p.č. 934	22 020,- Kč

**Výsledná cena - celkem:****108 843,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****108 840,- Kč**

slovy: Jednostoosmtisícsmsetčtyřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**108 840 Kč**

slovy: Jednostoosmtisícosmsetčtyřicet Kč

## **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Porovnávací metoda

526 300,- Kč

Porovnávací hodnota

526 300 Kč

**Tržní hodnota**

**526 000 Kč**

slovy: Pětsetdvacetšesttisíc Kč

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se staly základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny/tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, vyhodnocovaná jsou data, která nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. U běžně obchodovaných nemovitostí ve většině případů výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě, tak jako v daném případě. Pro stanovení obvyklé ceny nebyly zjištěny realizované prodeje obdobných nemovitostí v posledním období. Byla stanovena tržní hodnota majetku.

### **5.2. Kontrola postupu**

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti garáže bez čp/če postavené na stavební parcele č. parc. 934, pozemek st.p. č. 934, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník

**Tržní hodnota**

**526 000 Kč**

slovy: Pětsetdvacetšesttisíc Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky oceňované nemovitosti, informace vlastníka, realizovaných prodejů a současných nabídek na trhu.

**Znalecký posudek obsahuje 4 strany příloh.**

### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

### **Odměna nebo náhrada nákladů**

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 073959/2023.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

V Praze 5. 11. 2023