

## Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 766-55/2020



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>garáž č.2162/104, včetně spoluvlastnického podílu na budově č.p.2162, příslušenství a pozemcích p.č.4063/32 a p.č.4063/33, k.ú.Libeň</b>
Adresa nemovitosti	U Slovanky 2162/11, Praha 8, 182 00
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.10007: garáž č.2162/104 budova č.p.2162 jiná stavba, k.ú.Libeň, LV č.2057 Dle výpisu z KN LV č.6408: pozemek p.č.4063/33 Dle výpisu z KN LV č.15269: pozemek p.č.4063/32
Pozemky:	p.č.4063/32, p.č.4063/33
Vlastník stavby:	Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1750/526120

### OBJEDNATEL

Adresa:	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b> Čimická 780/61, 18100 Praha 8	IČ:29135419 DIČ: CZ29135419
---------	--	--------------------------------

### ZHOTOVITEL

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b> Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339 DIČ: CZ02777339
Telefon:	735 038 308	
e-mail:	info@zuom.cz	

**ÚČEL POSUDKU:** **nedobrovolná dražba**

**OBVYKLÁ CENA**

**600 000 Kč**

Datum místního šetření: 25.7.2019

Datum zpracování : 9.3.2020

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 7 stran

**V Pardubicích dne 9.3.2020**

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Souhrn
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Pronájem
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>garáž č.2162/104, včetně spoluvlastnického podílu na budově č.p.2162, příslušenství a pozemcích p.č.4063/32 a p.č.4063/33, k.ú.Libeň</b>
Adresa nemovitosti	U Slovanky 2162/11, Praha 8, 182 00
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.10007: garáž č.2162/104 budova č.p.2162 jiná stavba, k.ú.Libeň, LV č.2057 Dle výpisu z KN LV č.6408: pozemek p.č.4063/33 Dle výpisu z KN LV č.15269: pozemek p.č.4063/32
Pozemky:	p.č.4063/32, p.č.4063/33

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 25.2.2020 za přítomnosti pouze znalce. Vlastník se nedostavil. Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti. Stav nemovité věci byl uvažován jako průměrný.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

## Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

## Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

## Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **OCEŇOVACÍ METODY** (definování oceňovacích metod)

### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti.

### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

**3. NÁLEZ A OCENĚNÍ****NEMOVITOST:  
(identifikace nemovitosti)**

Nemovitost:	<b>garáž č.2162/104, včetně spoluvlastnického podílu na budově č.p.2162, příslušenství a pozemcích p.č.4063/32 a p.č.4063/33, k.ú.Libeň</b>
Adresa nemovitosti	U Slovanky 2162/11, Praha 8, 182 00
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.10007: garáž č.2162/104 budova č.p.2162 jiná stavba, k.ú.Libeň, LV č.2057 Dle výpisu z KN LV č.6408: pozemek p.č.4063/33 Dle výpisu z KN LV č.15269: pozemek p.č.4063/32
Pozemky:	p.č.4063/32, p.č.4063/33
Vlastník stavby:	Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1750/526120

**MÍSTOPIS**

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Libeň je katastrální území a městská čtvrť v Praze, východně a severovýchodně od širšího centra, tvořící jižní část pražské městské části Praha 8 a zasahující i do městských částí Praha 7 a Praha 9. Jedná se o známou lokalitu s veškerou dostupnou občanskou a technickou vybaveností, dobře dostupnou prostředky MHD, představovanými metrem B, tramvajemi i autobusy.

**CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI**

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Budova hromadných garáží č.p.2162 je postavena na pozemku p.č.4063/33. Pozemek p.č.4063/32 obklopuje budovu. Nachází se na něm příjezdová komunikace a rampa k vjezdům do garáží, včetně závorů při vjezdu do areálu garáží. Podél východní a severní hranice je vysázena zeleň. K budově pravděpodobně patří přízemní obchodní prostory při severovýchodním rohu a prostory při jihovýchodním rohu budovy. Hlavní část budovy hromadných garáží je obdélníkového půdorysu. Má dle náhledu tři podlaží s plochou střechou. Podzemní podlaží je přístupné dvěma vjezdy v čelní jižní fasádě, první nadzemní dvěma vjezdy v severní fasádě a druhé nadzemní podlaží rampou se dvěma vjezdy v severním štítu. Vrata jsou pravděpodobně dálkově ovládaná. Budova je železobetonová vyzdívaná s betonovými stropy. Rampa je železobetonová s živícným povrchem. Omítky jsou štukové, podlaha stěrková, vnější obklad soklu. Jednotlivé garáže uvnitř jsou pravděpodobně na obvodu ohraničené a opatřené dvoukřídlovými vraty. V jednotce jsou pravděpodobně vnitřní rozvod elektřiny. Nemovitost je pravděpodobně napojená na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny. Je přístupná z veřejné komunikace. Předmětem ocenění je garáž č.2162/104, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.2162 a pozemcích p.č.4063/32 a p.č.4063/33.

**POPIS GARÁŽE-dle podkladové dokumentace**

Číslo garáže	104	
Podlaží	1	
Dispozice	uzavřená garáž	
Podlahová plocha	17,50	m <sup>2</sup>
Celková podlahová plocha	17,50	m <sup>2</sup>
Podíl na společných částech domu	1750/526120	
Podíl na společných částech pozemku	1750/526120	

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Poloha v obci	Budova hromadných garáží se nachází na nároží ulic U Slovanky a Davídkova, jižně od ulice Střelnická, na severním okraji k.ú.Libeň, na hranici lokality bydlení v rodinných a bytových domech. Dobrá je dopravní dostupnost do centra městskou hromadnou dopravou, představovanou metrem ze stanice Ládví a tramvají.				
Počet obyvatel	1 259 079				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II., III.tř.		

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM**

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY**

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
4062/14	Hlavní město Praha	ostatní plocha
4062/17	Hlavní město Praha	ostatní plocha
4062/7	Hlavní město Praha	ostatní plocha

**PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)**

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele -

Typ smlouvy:

Doba nájmu:

Výše nájmu:

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

**VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI****Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

## Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Nezjištěno	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

## Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Dle LV č.10007 :

- zástavní právo smluvní, V-37788/2019-101
- zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva
- zástavní právo smluvní, V-48500/2019-101
- zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ano	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

## Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10007




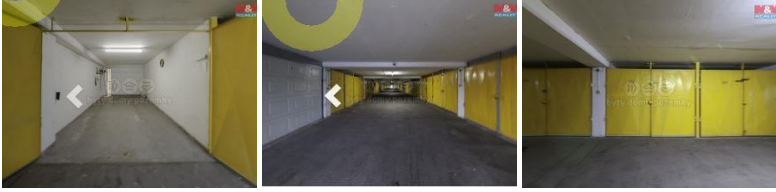
# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Kraj:	Pražský	Okres:	Praha-hlavní město
Obec:	Praha	Katastrální území:	Libeň
Ulice:	U Slovanky	č.o.:	11
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
garáž v budově hromadných garáží Jiří Šálek - vlastník			
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
garáž č.2162/104	jiná stavba	č.p.: 2162	není součástí pozemku
<b>Pozemky</b>			
4063/33	zastavěná plocha a nádvoří	2 943 m <sup>2</sup>	pozemek pod stavbou, cena dle platné cenové mapy
4063/32	ostatní plocha ostatní komunikace	1 917 m <sup>2</sup>	přístupový pozemek, cena dle platné cenové mapy

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
garáž Praha 8	18,00	0,00	uzavřená garáž	790 000	43 888	0,86	37 743
garáž v totožném garážovém domě							
							
<b>Hodnocení:</b> udržovaná							
Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
garáž Praha 8	17,00	0,00	uzavřená garáž	670 000	39 411	0,90	35 469
garáž v totožném garážovém domě							
							
<b>Hodnocení:</b> původní stav							
Lokalita 3	Užitná	Pozemek	Dispozice	Požadovaná	Jednotková	Koeficien	Upravená cena

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

	plocha m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	cena	cena Kč/m <sup>2</sup>	t celkový		
garáž Praha 8	17,00	0,00	uzavřená garáž	610 000	35 882	0,83	29 782
garáž v budově hromadných garáží družstevní vlastnictví							
							
<b>Hodnocení:</b> družstevní vlastnictví							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	29 782 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	506 300 Kč
Průměrná jednotková cena	34 331 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	583 633 Kč
Maximální jednotková cena	37 743 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	641 600 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>34 331 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>583 627 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

### Silné stránky nemovitosti

- + lokalita rezidenčního bydlení
- + přímé sousedství stanice metra
- + uzavřená garáž, rezidenční parkování v lokalitě

### Slabé stránky nemovitosti

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Porovnávací hodnota	583 627 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>600 000 Kč</b>

Slovy : šestsettisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Pavel Čoudek**

V Pardubicích dne: 9.3.2020

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 766-55/2020znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

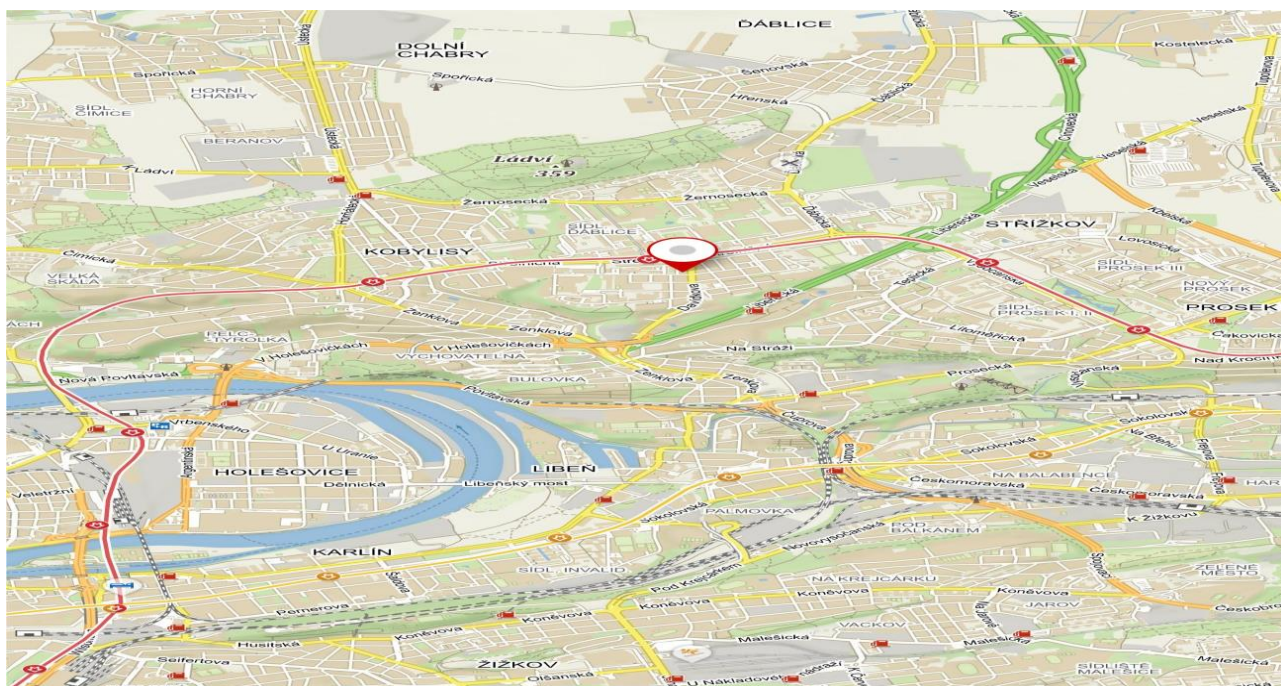
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
mapa oblastí, mapa obce	1
fotodokumentace	2
Výpis z KN LV č.10007	3

### Osvědčení:

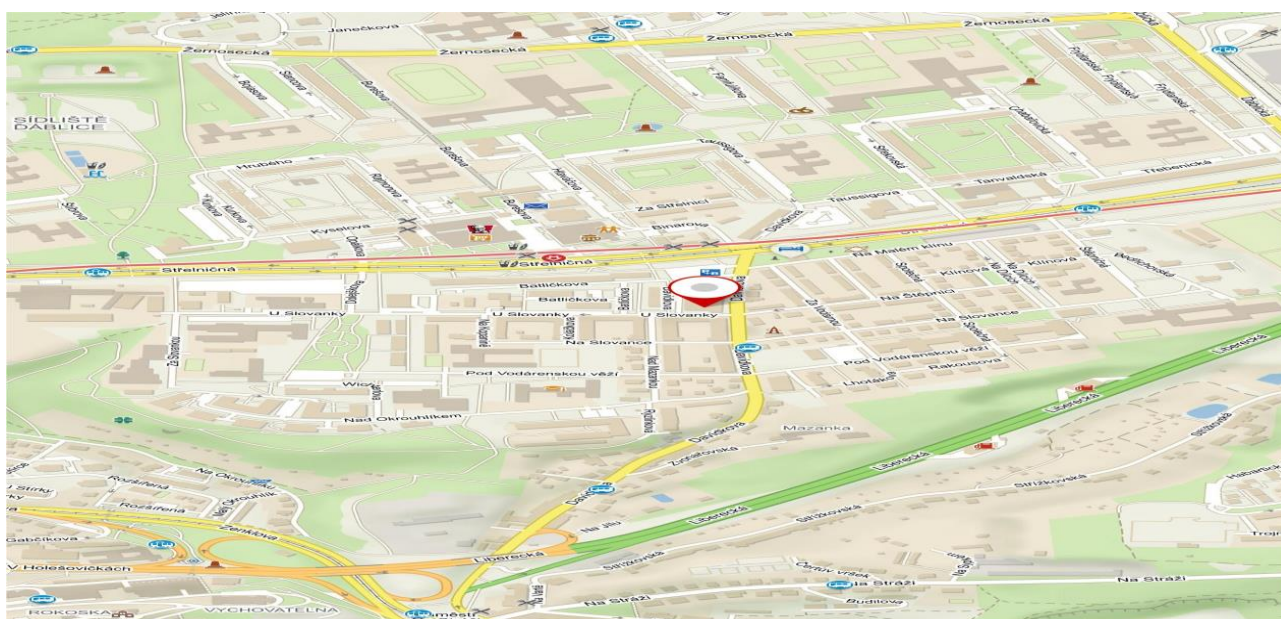
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE





## FOTODOKUMENTACE



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

