

13 .06. 2017

## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 524/4-2017

### NEMOVITÁ VĚC: Garáž,

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Břidličná, k.ú. Břidličná

Adresa nemovité věci: Břidličná 2249/9, 793 51 Břidličná

Vlastník stavby: Jan Michal, Dlouhá 378, 793 51 Břidličná, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Jan Michal, Dlouhá 378, 793 51 Břidličná, vlastnictví: výhradní

### OBJEDNAVATEL: Notář Mgr. Ivana Valtová

Adresa objednavatele: Revoluční 945/9, 792 01 Bruntál

### ZHOTOVITEL : Ing. Vít Hudeček

Adresa zhotovitele: Dolní č.9 792 01 Bruntál tel.731119202

### ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**50 000 Kč**

Datum místního šetření: 1.6.2017

Stav ke dni : 1. 6. 2017

Za přítomnosti: Šarka Zubková a Václav Zůbek

Počet stran: 14

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 3

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Stanovení reálné tržní ceny (ceny v místě a čase obvyklé)

### Základní pojmy a metody ocenění

Teorie oceňování nemovitostí ( A. Bradáč, CERM Brno 2016 )

Soudní inženýrství ( CERM Brno)

Úvod do soudního znalectví (Prof. Bradáč- JUDr.M. Klérus, USI.)

Fotomapa Geodis Brno, s.r.o

### Přehled podkladů

Kopie mapy Pú-327/2016-801 ze dne 14.3.2016

Výsledky místního šetření dne 1.6.2017

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.,

### Místopis

Oceňovaná garáž se nachází na kraji části města v souvislé zástavbě. Dopravní možnosti jsou dobré, autobusové nádraží je ve vzdálenosti cca 600m a vlakové pak cca 700m od oceňované stavby. Město Břidličná je vzdáleno od okresního města Bruntál 13 km. Co se týče orientace ke světovým stranám je směrem severozápadním.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input 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 checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" 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:

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Posuzovaná nemovitost je jednopodlažní garáž, nepodsklepená s rovnou střechu. Zdivo je provedeno na základových pásech a základové desce s izolací proti vlhkosti. Zdivo je z cihel a vyzděno klasickým způsobem. Stropy jsou dřevěné trámové bez pohledu. Na střeše je vidět, že do stavby zatéká. Trámy střechy jsou s částí prohnílé. Vnitřní omítky vápenné jsou z části poškozené. Venkovní omítky vápenocementové s povrchovou úpravou bříazolitem, jsou z části poškozené. Strop garáže je značně poškozený a větší část chybí. Podlaha je provedená z betonového potěru, který je poškozen. Vrata garáže jsou provedená klasickým způsobem se základním nátěrem. Krytiny střechy je provedena z lepenky. Garáž je vybavena rozvodem elektřiny pro osvětlení a zásuvky pro 220W a 380W. Stáří garáže je 39 let.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí<br><input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)<br><input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací<br><input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí<br><input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy<br><input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací<br><input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |                                                                         |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

### Ostatní rizika:

- 
- Stavby dlouhou dobu neužívané

## OCENĚNÍ

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 jednotka 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: Negativní	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	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: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,626$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,870$$

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: Výrobní objekty	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,511}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,710}$$

### Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Břidličná

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **667,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	I	0,00
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{298,00 \text{ Kč/m}^2}$$

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,870}$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,816$

### 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	I	-0,02
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: Vlivy snižující cenu	I	-0,11

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,870$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,870 * 0,870 * 0,816 = 0,618$$

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					
§ 4 odst. 1	298,-	0,618		184,16	
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	2249	28,00	184,16	5 156,48
Stavební pozemek - celkem			28,00		<b>5 156,48</b>
Pozemek - zjištěná cena				=	<b>5 156,48 Kč</b>

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Garáž

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
Garaž INP	6,40*4,57	=	29,25

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
Garaž INP	29,25 m <sup>2</sup>	2,28 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
Garaž INP	(6,40*4,57)*(2,28)	= 66,69 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Garaž INP	NP	66,69 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		66,69 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S 30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	P 26,20	100	0,46	12,05
4. Krov	X 0,00	100	1,00	0,00

5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					78,85
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7885</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	6,20	100,00	1,00	6,20	6,20	39	150	26,00	1,6120
2. Obvodové stěny	30,10	100,00	1,00	30,10	30,10	39	80	48,75	14,6738
3. Stropy	26,20	100,00	1,00	26,20	26,20	39	80	48,75	12,7725
5. Krytina	5,70	100,00	1,00	5,70	5,70	39	40	97,50	5,5575
6. Klempířské konstrukce	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	39	39	100,00	2,9000
7. Úpravy povrchů	4,80	100,00	1,00	4,80	4,80	39	39	100,00	4,8000
8. Dveře	2,70	100,00	1,00	2,70	2,70	39	50	78,00	2,1060
9. Okna	1,40	100,00	1,00	1,40	1,40	39	50	78,00	1,0920
10. Vrata	6,80	100,00	1,00	6,80	6,80	39	39	100,00	6,8000
11. Podlahy	7,20	100,00	1,00	7,20	7,20	39	39	100,00	7,2000
12. Elektroinstalace	6,00	100,00	1,00	6,00	6,00	39	39	100,00	6,0000
Opotřebení:									<b>65,5 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7885
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 290,89</b>
<b>Plná cena:</b> 66,69 m <sup>3</sup> * 2 290,89 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>152 779,45 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1 - 65,5 % / 100)	*	0,345

**Garáž - zjištěná cena = 52 708,91 Kč**

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Garáž

#### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	29,25 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	66,69 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	29,25 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	28,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovitě věci:

**Název:** Prodej garáže, Havířov - Šumbark  
**Lokalita:** Okres Karviná, U Točny  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji garáž v osobním vlastnictví v Havířově na Šumbarku. Garáž je vhodná k rekonstrukci (propadlá střecha). Materiál na její přípravu je zakoupen a je součástí ceny. Výměra činí 20 m<sup>2</sup>. V garáži je elektřina. Pro více informací volejte makléře. Doporučuji prohlídku.

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

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
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	0,90



Zdroj: [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.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> ]
45 000	20,00	2 250	0,81	1 823

**Název:** Prodej garáže, Ostrava - Muglinov  
**Lokalita:** Okres Ostrava, Sodná  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Prodám velkou garáž v lokalitě Hrušov s plochou 26m<sup>2</sup>. V garáži je zavedena elektřina klasických 230V a zároveň třífázová zásuvka na 400V (380V), která umožňuje připojení náročnějších spotřebičů jako je svářečka.

Garáž je na městském pozemku s nájmem 140 Kč za rok.

**Užitná plocha:** 26,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
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.ceskereality.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> ]
40 000	26,00	1 538	1,00	1 538

**Název: Prodej garáže, Opava - Předměstí****Lokalita:** Okres Opava, Bochenkova**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

REZERVOVÁNO !! Nabízíme prodej garáže v Opavě na ul. Bochenkova. Garáž je v dobrém stavu, má nově udělanou střechu. Není zde elektřina. Garáž je v osobním vlastnictví na pozemku města. Roční nájem za pozemek cca 600,-kč. Zájemci o prohlídku dle domluvy s paní Gratzovou 775 766 105.

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

K1 Redukce pramene ceny	0,70
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	0,70



Zdroj: www.ceskereality.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> ]
75 000	18,00	4 167	0,49	2 042

**Název: Prodej garáže, Karviná - Nové Město****Lokalita:** Okres Karviná, Na Vyhlídce**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji garáž o velikosti 22m<sup>2</sup> v Karviné - Novém Městě, jedná se o klidnou lokalitu na okraji města. Stav garáže je dobrý. Možnost připojení hodin na odběr elektřiny. Ihned volná.

**Pozemek:** 22,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 22,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
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	0,90



Zdroj: www.ceskereality.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> ]
45 000	22,00	2 045	0,81	1 656

**Název:** Prodej garáže, Karviná - Nové Město**Lokalita:** Okres Karviná**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme vám k prodeji garáž 22 m<sup>2</sup>. Garáž se nachází u hornické nemocnice. Více informací u makléře.

**Pozemek:** 22,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 21,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.ceskereality.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> ]
60 000	21,00	2 857	0,65	1 851

**Název:** Prodej garáže, Ostrava - Moravská Ostrava**Lokalita:** Okres Ostrava, Spodní**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji řadovou garáž v osobním vlastnictví. Nachází se v blízkosti dálničního přivaděče v oblasti Moravská Ostrava. Garáž je suchá, v dobrém technickém stavu. El. proud zaveden, momentálně odpojen. Betonová podlaha. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Pro více informací neváhejte kontaktovat našeho makléře.

**Pozemek:** 22,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 22,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
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	0,90



Zdroj: www.ceskereality.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> ]
59 000	22,00	2 682	0,81	2 172

**Název:** Prodej garáže, Ostrava - Radvanice**Lokalita:** Okres Ostrava, Na Hrázkách**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodej pěknou garáž o výměře 20 m<sup>2</sup> ve velmi klidné lokalitě. Na garáži nová střecha, v garáži zaveden elektrický proud.

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

K1 Redukce pramene ceny	0,90
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	0,90



Zdroj: www.ceskereality.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> ]
50 000	20,00	2 500	0,81	2 025

**Název:** Prodej garáže, Karviná - Nové Město**Lokalita:** Okres Karviná**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji zděnou garáž v Karviné - Nové Město, ul. Na Vyhlídce. Elektrina 230V. Klidné a bezpečné místo s blízkou dostupností do centra města. Více info u makléře. Doporučujeme. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

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

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
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	0,80



Zdroj: www.ceskereality.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> ]
62 000	21,00	2 952	0,72	2 125

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 538 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 904 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 172 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>1 904 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	29,25 m <sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota****55 692 Kč****Výpočet výnosové hodnoty****Garáž**

Informace poskytnuté od Dr. Zdeňka Mazala z Břidličné, který vlastní dlouhodobě několik garáží a má doklady od nákladů.

**Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Skladovací prostory	Garáž	22	161	301	3 612
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>3 612</b>

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	22
Reprodukční cena	RC	Kč	152 779
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro k)	161
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 612
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 251
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	240

Pojištění		Kč/rok	240
Opravy a údržba		Kč/rok	975
Správa nemovitosti		Kč/rok	2 200
Ostatní náklady		Kč/rok	200
Náklady celkem	V	Kč/rok	3 855
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	11,00
Doba úročení	n	let	20
Konstantní výnos po určitou dobu n		$Cv = N * [(q^n - 1) / (q^n * i)]$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	0
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	1 500
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>-1 500</b>

50 000 Kč

50 000 Kč

50 000 Kč

Zař. č.

Výsledná reálná tržní cena je v milionech Kč

V Brně dne 6.6.2017



Ing. Vlt. Hudeček

*[Handwritten signature]*

Zař. č. důvěry č.	Znalecký posudek jsem pořádal jako znalec v oboru znaleckých rozhodnutí Krajního soudu v Brně ve věci č. 7.2.1989, ve d. Sp. 127X/89, pro zjištění ceny a odhadu nemovitosti.
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 524/4-2017 znaleckého deníku.

Ing. Vlt. Hudeček, Doč. 431/9, Brno

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	55 692 Kč
Výnosová hodnota	-1 500 Kč
Věcná hodnota	57 865 Kč
z toho hodnota pozemku	5 156 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Dle mého názoru obvyklá (obecná, tržní) cena nejvíce odpovídá ceně zjištěné porovnávací metodou, která respektuje již realizované prodeje obdobných nemovitostí v daném místě a čase.

### Obvyklá cena

**50 000 Kč**

slovy: Padesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

### Závěr

Výsledná reálně tržní cena je v místě a čase obvyklá

V Bruntále dne 6.6.2017



Ing. Vít Hudeček

### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.2.1989. od č.j.Spr.1273/89, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 524/4-2017 znaleckého deníku.

V Bruntále

Ing. Vít Hudeček, Dolní 431/9, Bruntál