

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4715-76/2020

Stavba garáže na pozemku parc. č. 2530/615 a pozemek parc. č. 2530/615 v k.ú. Opava-Předměstí.



**Objednavatel znaleckého posudku:** JUDr. Ivan Zimola  
Dolní náměstí 17/9  
746 01 Opava

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení ceny v místě a čase obvyklé.

**Podle stavu ke dni 11.11.2019 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Marek Quis  
Loděnice 16  
747 74 Holasovice  
telefon: +420 728 334 115  
e-mail: marekq@tiscali.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Loděnici 16.10.2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Ocenit stavbu garáže neevidovanou v katastru nemovitostí a pozemek pod touto stavbou evidovaný v katastru nemovitostí na LV č. 2001 v k.ú. Opava-Předměstí tj. stanovit cenu v místě a čase obvyklou ke dni úmrtí vlastníka pozemku pana Michala Sajdy (r.č. 540430/1496), tj. k datu 11.11.2019.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Stavba garáže na pozemku parc. č. 2530/615 a pozemek parc. č. 2530/615 v k.ú. Opava-Předměstí.  
Adresa předmětu ocenění: Ondříčkova  
746 01 Opava  
LV: 2001  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Opava  
Katastrální území: Opava-Předměstí  
Počet obyvatel: 57 019  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 076,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.2.2020 za přítomnosti: p.Sajda (bratr zemřelého), Ing.M.Quis a dne 15.10.2020 za přítomnosti Ing.M.Quis.

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

Usnesení Okresního soudu v Opavě čj. 20 D 1903/2019-38 ze dne 13.10.2020.  
Fotodokumentace.  
Porovnatelné nemovitosti - garáže ve městě Opava.  
Mapa oblasti.  
Situace širších vztahů.  
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2001 v k.ú. Opava-Předměstí ze dne 12.10.2020.  
Kopie katastrální mapy.  
Soutisk katastrální mapy s ortofotomapou.  
Stavební povolení čj. Výst./3366/82-B/Ši ze dne 20.9.1982.  
Kolaudační rozhodnutí čj. ÚPA/3457/83-B/Vi ze dne 7.3.1984 s nabytím právní moci dne 16.9.1984.

## **5. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovanou nemovitostí je garáž na pozemku parc. č. 2530/615 a pozemek parc. č. 2530/615 v k.ú. Opava-Předměstí.  
Předmětné nemovitosti se nachází v Moravskoslezském kraji ve Statutárním městě Opava v katastrálním území Opava-Předměstí na ulici Ondříčkova (poblíž křižovatky ulice Ondříčkova s ulicí Englišova) v západní části města ve vzdálenosti cca 1.000m vzdušnou čarou od centrální části města Opava. Dostupnost ke službám a obchodní síti města Opava je dobrá - viz. předchozí text. Lokalita ulice Ondříčkova, resp. Englišova je tvořena převážně stavbami zděných bytových a rodinných domů. Z hlediska oceňování je lokalita ulice Ondříčkova lokalitou velmi dobrou. Přístup k nemovitosti je přímý z veřejné asfaltové komunikace na ulici Ondříčkova. Nemovitosti jsou položeny na mírně svažitém pozemku.

Ve městě Opava se nachází kompletní občanská vybavenost včetně městského úřadu, policie, městské policie, nemocnice, lékařské polikliniky, základní, mateřské školy a vysoké školy, obchodních center a center správy a samosprávy oblasti. Opava je velmi dobře dopravně propojena s ostatními místy regionu pravidelnými autobusovými linkami a spoji ČD. Všechna uvedená infrastruktura je v dosahu MHD.

### **Garáž na parc. č. 2530/615**

Jedná se o vnitřní řadovou garáž jednopodlažní garáž s plochou střechou s parkovacím místem pro 1 osobní automobil.

#### *Popis konstrukcí a vybavení:*

Základy pravděpodobně betonové, svislé nosné konstrukce zděné tl.do 30cm, stropní konstrukce je s rovným podhledem, střecha plochá, střešní krytina z asfaltových pásů, klempířské prvky úplné z Pz plechu, fasáda břizolitová, vnitřní omítky vápenné, podlaha betonová, vrata plechová výklopná, okno není - pouze prosvětlení sklobetonovou stěnou ze skleněných tvárnit, tzn. luxferů, elektroinstalace světelná se zásuvkami 220V. Ostatní konstrukce a vybavení není.

Stavba byla povolena na základě stavebního povolení čj. Výst./3366/82-B/Ší ze dne 20.9.1982 a následně uvedena do trvalého užívání na základě kolaudačního rozhodnutí čj. ÚPA/3457/83-B/Vi ze dne 7.3.1984 s nabytím právní moci dne 16.9.1984. Stavba se nachází de-facto v původním (mírně zanedbaném) stavebně-technickém stavu. Stavebně-technický stav odpovídá stáří a běžné základní údržbě.

Stavba garáže leží pozemku parc. č. 2530/615 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18m<sup>2</sup>. Jedná se pouze o pozemek zastavěný stavbou garáže.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2001 v k.ú. Opava-Předměstí ze dne 12.10.2020 je evidováno následující omezení vlastnického práva:

Na výše uvedeném výpisu z katastru nemovitostí je evidována celá řada následujících omezení vlastnických práv:

- Zástavní právo soudcovské

Detailní soupis omezení vlastnických práv - viz. LV č. 2001 v k.ú. Opava-Předměstí ze dne 12.10.2020 v příloze ocenění. **Výše uvedené omezení vlastnického práva není v obvyklé ceně zohledněno !**

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

Kraj: Moravskoslezský	Obec, část obce: Opava,	Počet obyvatel: 57 019
KÚ: Opava-Předměstí	Ulice: Ondříčkova	Číslo popisné:

Garáž	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/1/NE	//
Počet bytových/nebytových jednotek		
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	18 m <sup>2</sup>	
Obestavěný prostor:	47 m <sup>3</sup>	
Jednotková cena:	3 000 Kč/m <sup>3</sup>	
Celková výměra pozemku:	18 m <sup>2</sup>	
Započitatelná plocha	18,00 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	18,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Stáří / další životnost:	36	44
Opotřebení celkové:	45,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	Není
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	řadový vnitřní
Forma užívání:	parkování
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo soudcovské
Pojištění proti povodni:	Není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	102 600 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	113 220 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	140 400 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	0 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>		
- z toho hodnota pozemku	36 000 Kč	0 Kč

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Předmětné nemovitosti se nachází v Moravskoslezském kraji ve Statutárním městě Opava v katastrálním území Opava-Předměstí na ulici Ondříčkova (poblíž křižovatky ulice Ondříčkova s ulicí Englišova) v západní části města ve vzdálenosti cca 1.000m vzdušnou čarou od centrální části města Opava. Dostupnost ke službám a obchodní síti města Opava je dobrá - viz. předchozí text. Lokalita ulice Ondříčkova, resp. Englišova je tvořena převážně stavbami zděných bytových a rodinných domů. Z hlediska oceňování je lokalita ulice Ondříčkova lokalitou velmi dobrou. Přístup k nemovitosti je přímý z veřejné asfaltové komunikace na ulici Ondříčkova. Nemovitosti jsou položeny na mírně svazitém pozemku.

Ve městě Opava se nachází kompletní občanská vybavenost včetně městského úřadu, policie, městské policie, nemocnice, lékařské polikliniky, základní, mateřské školy a vysoké školy, obchodních center a center správy a samosprávy oblasti. Opava je velmi dobře dopravně propojena s ostatními místy regionu pravidelnými autobusovými linkami a spoji ČD. Všechna uvedená infrastruktura je v dosahu MHD.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o vnitřní řadovou garáž jednopodlažní garáž s plochou střechou s parkovacím místem pro 1 osobní automobil.

### Popis konstrukcí a vybavení:

Základy pravděpodobně betonové, svislé nosné konstrukce zděné tl.do 30cm, stropní konstrukce je s rovným podhledem, střecha plochá, střešní krytina z asfaltových pásů, klempířské prvky úplně z Pz plechu, fasáda břizolitová, vnitřní omítky vápenné, podlaha betonová, vrata plechová výklopná, okno není - pouze prosvětlení sklobetonovou stěnou ze skleněných tvárnit, tzn. luxferů, elektroinstalace světelná se zásuvkami 220V. Ostatní konstrukce a vybavení není.

Stavba byla povolena na základě stavebního povolení čj. Výst./3366/82-B/ŠÍ ze dne 20.9.1982 a následně uvedena do trvalého užívání na základě kolaudačního rozhodnutí čj. ÚPA/3457/83-B/VI ze dne 7.3.1984 s nabytím právní moci dne 16.9.1984. Stavba se nachází de-facto v původním (mírně zanedbaném) stavebně-technickém stavu. Stavebně-technický stav odpovídá stáří a běžné základní údržbě.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1984	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2530/240		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input checked="" type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2530/240	ostatní plocha, ostatní komunikace	Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

## Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
 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

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Odhadce nemá informace o pronájmu předmětné nemovitosti. Ke dni ocenění byla nemovitost volná - ihned k užívání.

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Plomba

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Umístění nemovité věci v záplavovém území nebylo zjištěno

**Nemovitá věc:**  byla v minulosti zaplavena  nebyla v minulosti zaplavena

### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2001 v k.ú. Opava-Předměstí ze dne 12.10.2020 je evidováno následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo soudcovské

Detailní soupis omezení vlastnických práv - viz. LV č. 2001 v k.ú. Opava-Předměstí ze dne 12.10.2020 v příloze ocenění.

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2001					
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0805 Opava		
Obec:	505927 Opava	Katastrální území:	711578 Opava-Předměstí		
Ulice:	Ondříčkova	č.o.:			
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>	
FO	RČ: 540430/1496	Michal Sajda	Englišova 1802/7, 74601 Opava	1 / 1	
<b>Pozemky</b>					
2530/615	Pozemková parcela	Parcela KN	18 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	

## Výpočet věcné hodnoty stavby

Jedná se o vnitřní řadovou garáž jednopodlažní garáž s plochou střechou s parkovacím místem pro 1 osobní automobil.

Stavba byla povolena na základě stavebního povolení čj. Výst./3366/82-B/ŠÍ ze dne 20.9.1982 a následně uvedena do trvalého užívání na základě kolaudačního rozhodnutí čj. ÚPA/3457/83-B/Vi ze dne 7.3.1984 s nabytím právní moci dne 16.9.1984. Stavba se nachází de-facto v původním (mírně zanedbaném) stavebně-technickém stavu. Stavebně-technický stav odpovídá stáří a běžné základní údržbě.

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	18,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>18,00m<sup>2</sup></b>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
<b>1.NP</b>				
	- garážové stání	18,00 m <sup>2</sup>	1,00	18,00m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>18,00 m<sup>2</sup></b>		<b>18,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
Celkový obestavěný prostor	18*(0,10+2,25+0,25)	=	46,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	46,80 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pásy
Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm
Stropy	s rovným podhledem
Krov	plochá střecha
Krytina	asfaltové pásy
Klempířské konstrukce	Pz plech
Úpravy povrchů	fasáda - škrabaný břizolit, vnitřní omítky vápenné
Dveře	-
Okna	nejdou - pouze sklobetonové tvárnice
Vrata	plechová výklopná vrata
Podlahy	betonová mazanina
Elektroinstalace	světelný rozvod + zásuvky 220V

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	18
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	46,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	140 400
Stáří	roků	36
Další životnost	roků	44
Opotřebení	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>77 220</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětné nemovitosti se nachází v Moravskoslezském kraji ve Statutárním městě Opava v katastrálním území Opava-Předměstí na ulici Ondříčkova (poblíž křižovatky ulice Ondříčkova s ulicí Englišova) v západní části města ve vzdálenosti cca 1.000m vzdušnou čarou od centrální části města Opava. Dostupnost ke službám a obchodní síti města Opava je dobrá - viz. předchozí text. Lokalita ulice Ondříčkova, resp. Englišova je tvořena převážně stavbami zděných bytových a rodinných domů. Z hlediska oceňování je lokalita ulice Ondříčkova lokalitou velmi dobrou. Přístup k nemovitosti je přímý z veřejné asfaltové komunikace na ulici Ondříčkova. Nemovitosti jsou položeny na mírně svažitém pozemku.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků



V rámci vyhodnocování trhu zajistil odhadce podklady od nemovitostí obchodovaných na volném realitním trhu v dané lokalitě. Obvyklá tržní hodnota porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě se pohybuje okolo 1.500,-Kč/m<sup>2</sup> až 2.500,-Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	2530/615	18	2 000	1 / 1	36 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>18</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>36 000</b>



### Výpočet porovnávací hodnoty

Na základě cenového porovnání porovnatelných nemovitostí v předmětné lokalitě dochází nejčastěji k obchodovaným nemovitostem na volném realitním trhu v rozmezí od cca 5.300,-Kč/m<sup>2</sup> do cca 10.000,-Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy garáže. Vzhledem k dobré poloze a dobrému vybavení oceňované garáže a především s ohledem ke skutečnosti, že byly porovnávány především ceny nemovitostí skutečně obchodované, bude odhad tržní hodnoty zvolen při spodní hranici cenového rozpětí, tj. okolo 5.000,-Kč/m<sup>2</sup> až 6.000,-Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy garáže.

S ohledem na cenové porovnání a uvedenou skutečnost na trhu nemovitostí byl odhad tržní hodnoty zvolen jak je uvedeno.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Opava Garáž 1, Opava, ul. Bochenkova, ZP=18m <sup>2</sup> , stáří cca 40 let, původní - udržovaný stav. Zdroj ceny – kupní smlouva 2019. Cena = 95.000,-Kč (5.278,-Kč/m <sup>2</sup> ).  Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2019 - koeficient 1,00; Lokalita - Podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Podobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá nemovitost - koeficient 1,00;	18,00	18		95 000	5 278	1,00	5 278 
Opava Garáž 2, Opava, ul. Vojanova, ZP=17m <sup>2</sup> , stáří cca 40 let, původní - udržovaný stav. Zdroj ceny – kupní smlouva 2019. Cena = 100.000,-Kč (5.882,-Kč/m <sup>2</sup> ).  Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2019 - koeficient 1,00; Lokalita - Podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Podobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá nemovitost - koeficient 1,00;	17,00	17		100 000	5 882	1,00	5 882 



Opava	21,00	21	120 000	5 714	1,00	5 714
<p>Garáž 3, Opava, ul. Purkyňova, ZP=21m<sup>2</sup>, stáří cca 40 let, původní - udržovaný stav. Zdroj ceny – kupní smlouva 2019. Cena = 120.000,-Kč (5.714,-Kč/m<sup>2</sup>).</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2019 - koeficient 1,00; Lokalita - Podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Podobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá nemovitost - koeficient 1,00;</p>						
Opava	20,00	20	200 000	10 000	0,60	6 000
<p>Garáž 4, Opava, ul. Bochenkova, ZP=20m<sup>2</sup>, stáří cca 40 let, výborný stav po rekonstrukci. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2020. Cena = 200.000,-Kč (10.000,-Kč/m<sup>2</sup>).</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka realitní inzerce 2020 - koeficient 0,80; Lokalita - Podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší než oceňovaná garáž - koeficient 0,75; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá nemovitost - koeficient 1,00;</p>						
Variační koeficient před úpravami:		28,39 %	Variační koeficient po úpravách:		4,79 %	
Užitná plocha		18,00 m <sup>2</sup>				
Minimální jednotková cena:		5 278 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:		95 004 Kč	
Průměrná jednotková cena:		5 719 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:		102 942 Kč	
Maximální jednotková cena:		6 000 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:		108 000 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>		<b>5 700 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>		<b>102 600 Kč</b>	

## **C. REKAPITULACE**

### **Komentář ke stanovení obvyklé ceny**

#### **Garáž a pozemek parc. č. 2530/615 v k.ú. Opava - Předměstí podle stavu k 11.11.2019:**

Obvyklá tržní hodnota porovnatelných nemovitostí se v dané lokalitě pohybuje okolo 5.000,-Kč/m<sup>2</sup> až 6.000,-Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy garáže, tj. ceny garáže včetně pozemku pod garáží (zdůvodnění - viz. porovnatelné nemovitosti v příloze ocenění), což činí:

Odhad obvyklé ceny nemovitosti:	$18\text{m}^2 \times 5.500,-\text{Kč/m}^2 =$	99.000,-Kč
CELKEM:		99.000,-Kč

**Obvyklá cena současná: 100.000,-Kč**

**Výsledná cena:**

**100 000,- Kč**

slovy: Jednostotísíc Kč

V Loděnici 16.10.2020

Ing. Marek Quis  
Loděnice 16  
747 74 Holasovice  
telefon: +420 728 334 115  
e-mail: marekq@tiscali.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. září 2004 pod č.j. Spr. 3188/2004 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví - stavby obytné, stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4715-76/2020 znaleckého deníku.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

Usnesení Okresního soudu v Opavě čj. 20 D 1903/2019-38 ze dne 13.10.2020.

Fotodokumentace.

Porovnatelné nemovitosti - garáže ve městě Opava.

Mapa oblasti.

Situace širších vztahů.

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2001 v k.ú. Opava-Předměstí ze dne 12.10.2020.

Kopie katastrální mapy.

Soutisk katastrální mapy s ortofotomapou.

Stavební povolení čj. Výst./3366/82-B/Ší ze dne 20.9.1982.

Kolaudační rozhodnutí čj. ÚPA/3457/83-B/Vi ze dne 7.3.1984 s nabytím právní moci dne 16.9.1984.