

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1182-18/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 3447/43 o výměře 22 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku p.č.: 3447/43, vše zapsané na LV č. 847, pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovova 1621/19  
370 01 České Budějovice

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>210 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 22 včetně příloh

**Počet vyhotovení:**

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 19.1.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 3.2.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. 3447/43 o výměře 22 m2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku p.č.: 3447/43, vše zapsané na LV č. 847, pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.1.2022.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, [cap.cz](http://cap.cz) - povodňová situace

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena 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. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m<sup>2</sup> plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Karviná, k.ú. Karviná-město  
Adresa nemovité věci: Na Vyhlídce, 735 06 Karviná

#### Vlastnické a evidenční údaje

Edita Wöhlová, Jana Škody 188/1, 700 30 Ostrava, LV: 847, podíl 1 / 1

Obec: Karviná [598917]

Katastrální území: Karviná-město [663824]

Číslo LV: 847

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná

#### Dokumentace a skutečnost

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí bylo vycházeno z informací poskytnutých vlastníkem, dostupných informací získaných při místním šetření a z podkladů předložených objednavatelem a z dalších veřejně dostupných informací. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

#### Místopis

Karviná je statutární město v Moravskoslezském kraji, na území historického Těšínského Slezska, 18 km východně od Ostravy na řece Olši. Ve městě jsou dva hraniční přechody do Polska. Karviná patří k oblastem s vysokou koncentrací průmyslu, zejména těžebního, na který navazují další výrobní odvětví. Současně dosáhlo město významu i díky lázeňství, od konce 19. století zde byly budovány lázně Darkov. Karviná disponuje veškerou občanskou vybaveností vč. Obchodně podnikatelské fakulty.

#### 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 - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

3442/1 Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je řadová, vnitřní garáž, stavba bez č.p./ev.č. vč. pozemku p.č. 3447/43 jehož je součástí. Garáž se nachází v okrajové části města Karviné, v lokalitě Na Vyhliďce. Garáž je zděný, nepodsklepený objekt s pultovou střechou. Základy jsou betonové, konstrukce objektu je zděná z tvárnice event. cihel, strop je betonový s ocelovými nosníky. Střešní krytinu tvoří pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy, klempířské prvky jsou pozinkovaný plechové s nátěrem, částečně poškozeny. Omítky jsou tvořeny břizolitem a vnější zateplení pláště není provedeno. Garáž má zastavěnou plochu 22m<sup>2</sup>. Podlahová plocha garáže je cca 18m<sup>2</sup>. Vrata jsou dřevěná, dvoukřídlá. Do garáže zaveden rozvod ele. energie. Stav garáže je se zanedbanou údržbou, ale funkční k danému účelu.

## Rizika

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

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
  - ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
  - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Větší areál garáží, bez oplocení a ostrahy. Oblast se nachází v dobývacím prostoru.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Ostatní finanční a právní omezení
- Komentář: Pozemek se nachází v dobývacím prostoru.

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Garáž bez č.p./ev.č.
2. Pozemek p.č. 3447/43

#### Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Garáž bez č.p./ev.č.
2. Hodnota pozemků
  - 2.1. Pozemek p.č. 3447/43
3. Porovnávací hodnota
  - 3.1. Garáž bez č.p./ev.č.

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Garáž
Adresa předmětu ocenění:	Na Vyhlídce 735 06 Karviná
LV:	847
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Katastrální území:	Karviná-město
Počet obyvatel:	50 902
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>463,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### 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. a č. 424/2021 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

území		
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

## 1. Garáž bez č.p./ev.č.

### 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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	22,00	2,40 m
<b>22,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	2,4*22 =	52,80
Z	zastřešení	0,5*22 =	11,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>63,80 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### 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	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90



7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
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	P	6,00	100	0,46	2,76
Součet upravených objemových podílů					95,36
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9536</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9536
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 546,66</b>
<b>Plná cena:</b> 63,80 m <sup>3</sup> * 3 546,66 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>226 276,91 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 45 / 100 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,550
=	<b>124 452,30 Kč</b>
*	1,050
=	<b>130 674,92 Kč</b>

**Garáž bez č.p./ev.č. - zjištěná cena**

= **130 674,92 Kč**

## 2. Pozemek p.č. 3447/43

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,050**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 1,050 = 1,050**

**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> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	463,-	1,050		486,15

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	3447/43	22	486,15	10 695,30
Stavební pozemek - celkem			22		<b>10 695,30</b>

**Pozemek p.č. 3447/43 - zjištěná cena celkem = 10 695,30 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Garáž bez č.p./ev.č.

##### 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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	22,00	2,40 m
		<b>22,00 m<sup>2</sup></b>

##### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	2,4*22 =	52,80
Z	zastřešení	0,5*22 =	11,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>63,80 m<sup>3</sup></b>

##### Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### 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	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
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	P	6,00	100	0,46	2,76
Součet upravených objemových podílů					95,36
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9536</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9536
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 546,66</b>
<b>Plná cena:</b> 63,80 m <sup>3</sup> * 3 546,66 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>226 276,91 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 45 / 100 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

\* 0,550

**Garáž bez č.p./ev.č. - zjištěná cena**

= **124 452,30 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek p.č. 3447/43

#### Porovnávací metoda

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu cca 1500,-Kč/m<sup>2</sup>.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemek p.č. 3447/43. Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru. Pozemek je zcela zastavěn garáží, stavbou bez č.p./ev.č.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	3447/43	22	1 500,00		33 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>22</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>33 000</b>

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. Garáž bez č.p./ev.č.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	22,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	63,80 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	22,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	22,00 m <sup>2</sup>


#### Srovnatelné nemovité věci:


<b>Název:</b>	<b>Garáž</b>	
<b>Lokalita:</b>	Na Vyhlídce, Karviná, okres Karviná	
<b>Popis:</b>	Garáž v garážovém areálu na Vyhlídce v Karviné. Funkční rozvody elektrické energie s vlastním měřičem spotřeby. Garáž je suchá, střecha je v pořádku. Vrata jsou jištěna zámkem a bezpečnostními prvky.	
<b>Podlaží:</b>	1	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Užitná plocha:</b>	21,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
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
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Stejná lokalita, výměra, vybavení.	
<b>Cena k 12.1.2022</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
240 000 Kč	1,00	<b>240 000 Kč</b>



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Garáž</b>	
<b>Lokalita:</b>	Sportovní, Karviná, okres Karviná	
<b>Popis:</b>	Garáž v osobním vlastnictví v garážovém areálu v obci Karviná. Garáž je po zdařilé modernizaci. Omítky v perlince, obklady na stropě, vyměněná střešní krytina. Vrata jsou jištěna třemi zámky. Rozvody elektřiny s vlastním měřením spotřeby jsou napojeny k elektrické síti.	
<b>Podlaží:</b>	1	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Užitná plocha:</b>	23,00 m <sup>2</sup>	

<b>Použité koeficienty:</b>		
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: INEM.cz
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Po rekonstrukci.		
<b>Cena k 29.8.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
210 000 Kč	1,00	210 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Garáž</b>	
<b>Lokalita:</b>	Na Vyhlídce, Karviná, okres Karviná	
<b>Popis:</b>	Garáž v osobním vlastnictví v garážovém komplexu Na Vyhlídce. Garáž je suchá, střecha v pořádku a vrata jsou jištěna třemi zámky. Funkční rozvody elektřiny s vlastním měřičem spotřeby jsou připojeny k elektrické síti.	
<b>Podlaží:</b>	1	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Užitná plocha:</b>	19,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
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	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Stejný garážový komplex, suchá, čistá garáž.		
<b>Cena k 25.8.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
170 000 Kč	1,00	170 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	170 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	206 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	240 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>206 667 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>206 667 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Garáž bez č.p./ev.č.	130 674,90 Kč
2. Pozemek p.č. 3447/43	10 695,30 Kč

**Výsledná cena - celkem: 141 370,20 Kč**

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

**141 370,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicetjednatisíctřístasedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**141 370 Kč**

slovy: Jednostočtyřicetjednatisíctřístasedmdesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Garáž bez č.p./ev.č.

124 452,30 Kč

**2. Hodnota pozemků**

2.1. Pozemek p.č. 3447/43

33 000,- Kč

**3. Porovnávací hodnota**

3.1. Garáž bez č.p./ev.č.

206 667,- Kč

Porovnávací hodnota

206 667 Kč

Věcná hodnota

157 452 Kč

z toho hodnota pozemku

33 000 Kč

**Silné stránky**

+ zděná garáž v okresním městě

**Slabé stránky**

- větší garážový komplex bez ostrahy

- garáž k rekonstrukci

**Obvyklá cena**

**210 000 Kč**

slovy: Dvěstědesettisíc Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**210 000 Kč**

slovy: Dvěstědesettisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. 3447/43 o výměře 22 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku p.č.: 3447/43, vše zapsané na LV č. 847, pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

## Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Jírovcova 1621/19**

**370 01 České Budějovice**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 číslem 1182-18/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 3.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
**ZUOM, a.s.**

Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

---

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	3



## Mapa oblasti

