

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10-5/2024

ZNALEC: Ing. Ondřej Vašíček  
Josefovická 228, Olbramice, PSČ 742 83  
IČO: 02098199

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor  
Exekutorský úřad Ostrava  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava - Mariánské Hory

ČÍSLO JEDNACÍ: 024 EX 465/23

ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU: Exekuční řízení

POŽADOVANÝ ÚKON: Stanovit obvyklou cenu nemovité věci

PŘEDMĚT: Garáž bez č.ev. 3636 na pozemku  
parc.č. 1195/135 v k.ú. Prostřední Suchá, obec  
Havířov, okres Karviná

POČET VYHOTOVENÍ: Znalecký posudek je vyhotoven ve třech  
vyhotoveních (jedno zůstává v archívu znalce)

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/3

DATUM: 19. 2. 2024

OCENĚNO KE DNI: 7. 2. 2024

POČET STRAN: 23

POČET PŘÍLOH: 5

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalci se u k l á d á, aby stanovil obvyklou nemovité věci, která je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 1698 pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná., pro exekuční řízení vedené pod č.j. 024 EX 465/23.

### **Nemovitá věc zapsaná na LV č. 1698:**

- Pozemek parc.č. 1195/135, o výměře 29 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž č.e. 3636

Ocenění je provedeno v souladu s § 2 a § 4 zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění) a v souladu s § 1a a § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. (v platném znění). Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňovaná řadová garáž k datu místního šetření nacházela.

## 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro exekuční řízení vedené u Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková, pod č.j. 024 EX 465/23-30.

## 1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

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

## 1.4. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Místní šetření na předmětu ocenění bylo provedené dne 7.2.2024 od 9:30, a to za účasti pana Libora Daniela (oprávněný) a znalce Ing. Ondřeje Vašíčka. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace garáže, bylo provedeno její zaměření a byla provedena kontrola stavebně-technického stavu.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. POPIS POSTUPU 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. Rovněž byly použity informace a data z vlastní databáze sjednaných cen (realizovaných prodejů) řadových garáží.

### 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

**Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:**

- a) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, list vlastnictví č. 1698, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 19.2.2024
- b) Katastrální mapa předmětného území, mapový list č. OSTRAVA 3-3/23, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, ze dne 19.2.2024
- c) Exekuční příkaz k provedení exekuce rozdělením společné věci č. 024 EX 465/23-15 ze dne 24.11.2023
- d) Informace zjištěné při místním šetření nemovitých věcí provedené dne 7.2.2024
- e) Fotodokumentace pořízena při místním šetření
- f) Vlastní databáze realizovaných prodejů srovnatelných garáží

**Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:**

- a) Informace zjištěné z katastru nemovitostí
- b) Mapové podklady
- c) Realitní servery ([www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz))
- d) Standard České bankovní asociace – Standardy oceňování nemovitých věcí

**Zákony a vyhlášky:**

- a) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- b) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů
- c) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- d) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- e) Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

**Literatura:**

- a) ZAZVONIL, Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- b) ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O., Oceňování nemovitostí v praxi, Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022. ISBN 978-807502-571-5.

- c) INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, Mezinárodní oceňovací standardy 2022, Praha: Ekopress, 2022. ISBN 978-80-87865-78-1

### 2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

#### **Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění:**

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění řadové garáže bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- d) Zpracovatel prohlašuje, že jeho databáze prodejních cen je věrohodná a v ní obsažená data jsou přezkoumatelná.

Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny pro účel exekučního řízení.

### **3. VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA**

#### **3.1. OBVYKLÁ CENA**

**Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:**

„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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

**Podle odst. 3:**

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

#### **3.2. TRŽNÍ HODNOTA**

**Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:**

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

#### **3.3. ZJIŠTĚNÁ CENA**

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění“.

## 4. METODY OCENĚNÍ

### 4.1. NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení stavby v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). Základem pro ocenění budov, případně jednotek je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru, užité plochy a dalších ukazatelů.

Podle provedení a vybavení stavby se zjistí odpovídající cena za měrnou jednotku (m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup> popř. ks). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru nebo délkových, plošných nebo kvadratických výměr se zjistí výchozí cena.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stáří dané stavby/budovy, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech, kdy je budova/jednotka ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85%, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

**Věcná hodnota** - Jedná se o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční hodnota stavby), snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu (časová hodnota).

**Reprodukční hodnota** (tzv. nová hodnota) - cena hlavní stavby/staveb/jednotky bez odpočtu opotřebení.

### 4.2. METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ DLE PŘEDPISU

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 a vyhl. č. 434/2023 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány.

### 4.3. POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté/stanovené hodnoty. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikostí, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich realizovaných cen, určí znalec porovnávací hodnotu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými

majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být ve znaleckém posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

#### 4.3. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

V tomto znaleckém posudku se stanovuje výše obvyklé ceny předmětu ocenění pro účel exekučního řízení a za účelem prodeje v dražbě v rámci tohoto řízení. V tomto znaleckém posudku je použito porovnávací a nákladové metody a rovněž metody pro určení ceny zjištěné (administrativní ceny) pomocí aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

## 5. NÁLEZ

### 5.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „stanovení obvyklé ceny nemovité věci“. Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní ve vztahu k odborné otázce.

Data budou sebrána a tvořena z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z veřejných listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí a bude provedeno místní šetření na oceňovaných nemovitých věcí. Následně budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis a vyhodnocení polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí pro porovnávací metodu.

### 5.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a informací zjištěných ze získaných podkladů a z místního šetření. 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 situace a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 5.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

#### 5.3.1. Základní informace

Název majetku:	Řadová garáž č.e. 3636
Adresa:	Na Pavlasůvce, PSČ 735 64 Havířov-Prostřední Suchá
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Havířov
Katastrální území:	Prostřední Suchá
Počet obyvatel:	cca 70.000

#### 5.3.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 1698 pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná, je zapsán u oceňované nemovité věci jako vlastník:

**Libor Daniel a Miroslava Danielová, Nad Terasou 1163/10, PSČ 736 01, Havířov-Podlesí.**

#### 5.3.3. Popis lokality a umístění garáže

Řadová garáž č.e. 3636 se nachází v areálu řadových garáží při ulici Na Pavlasůvce, v městské části Havířov-Prostřední Suchá, k.ú. Prostřední Suchá, v severovýchodní části města. Okolní zástavbu areálu řadových garáží tvoří rodinné domy a Hornické sídliště zděných bytových domů se základní



občanskou vybaveností (mateřská a základní škola, obchod s potravinami, sportovní areál). Centrální část města Havířov s veškerou infrastrukturou a sítí služeb se nachází ve vzdálenosti cca 4,0 km (6 min autem). Obchodní zóna s hypermarkety Globus a Kaufland a hobbymarketem OBI a retail parkem se nacházejí ve vzdálenosti 2,3 km při ulici Dělnická. Regionální metropole město Ostrava se nachází ve vzdálenosti 16,5 km západním směrem. Nejbližší autobusová zastávka havířovské MHD (zastávka „Prostřední Suchá, rozcestí k železniční stanici“) je vzdálena cca 650 m. Napojení na frekventovanou komunikaci č. II/475 (ul. Dělnická), spojující města Havířov a Karviná, je možné ve vzdálenosti 350 m, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 (ul. Ostravská), spojující města Ostrava, Havířov a Český Těšín, je možné ve vzdálenosti 4,1 km.

#### **5.3.4. Popis řadové garáže č.e. 3636**

Jedná se o jednopodlažní, řadovou garáž (krajní sekci) s garážovým boxem pro jedno osobní vozidlo.

Základy garáže jsou betonové, pravděpodobně s provedenou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z tvárnic. Střeška je pultová s mírným sklonem s konstrukcí z betonových desek. Střešní krytina je z asfaltových, živichých pásů (IPA). Fasádu domu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu. Vnitřní omítky ve společných prostorech jsou vápenné, hladké, lokálně poškozené. Podlaha garáže je betonová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okno je tvořené sklobetonovými tvárnicemi (Luxfery). Vrata jsou plechová.

Dle sdělení vlastníka, pana Libora Daniela, byla řadová garáž postavena v 80tých letech 20. století. Ke dni ocenění se řadová garáž nachází v průměrném stavebně-technickém stavu se zjištěným poškozením vnitřních a fasádních omítek. Garáž je napojena na elektrickou síť, dešťové vody jsou svedeny do areálové dešťové kanalizace.

Zastavěná plocha garáží 29 m<sup>2</sup>

Užitná plocha garáže 24,21 m<sup>2</sup>

#### **5.3.5. Přístup a příjezd k řadové garáži č.p. 3636**

Přístup a příjezd k řadové garáži č.e. 3636 je možný z ulici Na Pavlusůvce (pozemek parc.č. 2641/1 ve vlastnictví Statutárního města Havířov), dále přes pozemky vnitroareálové komunikace parc.č. 1197/87, 1196 a 1195/1 (všechny ve vlastnictví Statutárního města Havířov).

#### **Pozitiva předmětných nemovitostí**

- Umístění v lokalitě v dosahu sídliště bytových domů
- Větší výměra garáže oproti standardním řadovým garážím (standardně 18 m<sup>2</sup> užitné plochy), větší světlá výška garáže

#### **Negativa předmětných nemovitostí**

- Průměrný stavebně-technický stav garáže
- Větší vzdálenost od autobusové zastávky MHD

#### **5.3.6. Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovité věci**

Řadová garáž je řádně zapsána v katastru nemovitostí.

#### 5.4. PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S PŘEDMĚTEM OCENĚNÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1698 oddíl C pro k.ú. Prostřední Suchá ze dne 19.2.2024 k oceňované řadové garáži vázne Exekuce na část majetku a Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorským úřadem Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková.

#### 5.5. ANALÝZA A VYHODNOCENÍ TRHU

Poptávka po řadových garážích ve městě Havířov, stejně tak v ostatních větších městech Moravskoslezského kraje, převyšuje nad stávající nabídkou. Poptávka je zejména po řadových garážích, které se nacházejí buď přímo v parterech bytových domů nebo v jejich docházkových vzdálenostech.

S ohledem na umístění řadové garáže v areálu řadových garáží nedaleko sídliště zděných bytových domů, a dále vzhledem na zjištěnou velikost garáže a její stavebně-technický stav lze konstatovat, že oceňovaná řadová garáž je na trhu dobře obchodovatelná. Ke dni ocenění je v realitní inzerci 5 řadových garáží umístěných ve městě Havířov k prodeji.

Při stanovení obvyklé ceny oceňované řadové garáže byly zohledněny veškeré faktory, a to i ve vztahu k porovnávaným řadovým garážím, které jsou aktuálně inzerované, případně jejichž prodeje byly realizovány v posledních 9ti měsících.

## 6. POSUDEK

### 6.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. §1c bude rovněž určena cena zjištěná.

Znalecký posudek je rozčleněn do dvou odborných částí podle použité oceňovací metody, a to:

- 1) Ocenění dle cenového předpisu, stanovení ceny zjištěné
- 2) Ocenění metodou porovnávací (Porovnávací přístup)

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále byly získány informace o realizovaných transakcích obdobného/srovnatelného majetku, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků, a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

### 6.2. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

#### 6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Garáž č.e. 3636 na pozemku parc.č. 1195/135

Adresa předmětu ocenění: Na Pavlasůvce, PSČ 735 64, Havířov – Prostřední Suchá

##### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a	I	1,00

kulturní zařízení aj.)

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,282,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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 území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,071$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,874$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,816$

### 1. Řadová garáž č.e. 3636 na pozemku parc.č. 1195/135

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 392,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	29,00 m <sup>2</sup>
Zastřešení:	=	29,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	29,00 m <sup>2</sup>	3,00 m
Zastřešení:	29,00 m <sup>2</sup>	0,25 m

#### Obestavěný prostor

1.NP:	(29)*(3,00)	=	87,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	(29)*(0,30)/2	=	4,35 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>91,35 m<sup>3</sup></u>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = 0,800$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = 0,660$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,816$

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 2 392,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,660 = 1 578,72 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 91,35 m<sup>3</sup> \* 1 578,72 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 0,816 = 117 680,31 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 117 680,31 Kč**

## 2. Pozemek zapsaný na LV č. 1698

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,816$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,816 = 0,816$**

**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	1 282,-	0,816		1 046,11

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	1195/135	29	1 046,11	30 337,19
Stavební pozemek - celkem			29		<b>30 337,19</b>

**Pozemek zapsaný na LV č. 1698 - zjištěná cena celkem = 30 337,19 Kč**

### Výsledky analýzy dat

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Řadová garáž č.e. 3636 na pozemku parc.č. 1195/135 | 117 680,- Kč |
| 2. Pozemek zapsaný na LV č. 1698                      | 30 337,- Kč  |

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 148 017,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 148 020,- Kč**

slovy: Jednastočtyřicetostmísdvacet Kč

### 6.3. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (věcná hodnota, časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU pro rok 2023 společnosti RTS Brno a dále databáze nákladových, pořizovacích cen obdobných řadových garáží. Opotřebení řadové garáže bylo vzhledem k jejímu stavebně-technickému stavu bez provedených stavebních úprav stanoveno lineárně.

V rámci zatřídění podle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) byla řadová garáž zařazena do třídy 812.61 Budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení - *svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků*.

#### 6.3.1. Stanovení opotřebení řadové garáže

Stáří stavby:	40 let
Předpokládaná <u>celková životnost</u> stavby:	80 let
Stanovené opotřebení:	40/80 x 100% = <b>50%</b>

#### 6.3.2. Stanovení reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb

Stavba	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	Kč/m <sup>3</sup>	Reprodukční cena (Kč)	Opotřebení	Věcná hodnota (Kč)
Řadová garáž	91,35	6.930	633.056	50%	316.528
<b>Celkem</b>			<b>633.056</b>		<b>316.528</b>

#### 6.3.3. Ocenění pozemků

Prodeje samostatných, nezastavěných pozemků v areálech řadových garáží probíhají zcela výjimečně. Zpravidla se prodávají pozemky včetně garáží na nich postavených. Samostatné prodeje pozemků jsou realizovány například při odkupu pozemků pod garážemi např. z majetku obcí a měst. S ohledem na absenci prodejů nezastavěných pozemků v areálech řadových garáží ve městě Havířov a okolí, jsou pro stanovení hodnoty předmětného pozemku parc.č. 1195/135 použity nezastavěné pozemky určené pro komerční využití, zejména pak pro lehký průmysl (řemeslná výroba, skladování). Realizované prodejní ceny pozemků daného využití se ve městě Havířov a okolí se pohybují v rozmezí 700 až 1.000 Kč/m<sup>2</sup>. Výše dosažené kupní ceny je závislá od velikosti pozemku/pozemkového celku, jeho napojení na inženýrské sítě a dopravní tahy a na samotném umístění v lokalitě.

**Tabulka č. 1: Realizované transakce obdobných pozemků ve městě Havířov a okolí**

Typ nemovitosti, umístění	Kupní cena	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj / datum prodeje
Pozemek pod odstraněnou řadovou garáží, ul. Josefa Rohla, Petřvald, okres Karviná	18 000	24	750	V-4702/2023-807, prodej 07/2023

Pozemek přiléhající k menšímu komerčnímu objektu ul. Jurije Gagarina, Havířov-Bludovice, okres Karviná	48 600	54	900	V-10118/2023-807, prodej 07/2023
Pozemek pro komerční využití, při ulici Dělnická, Havířov-Prostřední Suchá, okres Havířov	1 019 900	1.488	685	V-4269/2023-807, prodej 03/2023

#### Výpočet tržní hodnoty pozemku

Výměra pozemku	29 m <sup>2</sup>
Jednotková cena pozemku	850 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Tržní hodnota pozemku</b>	<b>24 650 Kč</b>

Tržní hodnota předmětného pozemku při celkové ploše 29 m<sup>2</sup> činí celkem **24 650 Kč**.

#### 6.4. REKAPITULACE VĚCNÝCH HODNOT

Věcná hodnota řadové garáže č.e. 3636	316 528 Kč
Tržní hodnota pozemku	24 650 Kč
<b>Celkem (po zokrouhlení)</b>	<b>341 178 Kč</b>

Celková hodnota řadové garáže č.e. 3636 včetně pozemku parc.č. 1195/135 zjištěná nákladovou metodou činí (po zaokrouhlení):

**340.000 Kč**



## 6.4. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňované řadové garáže se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje garáží, které jsou s oceňovanou garáží srovnatelné, převážně s ohledem na umístění, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy garáže. Při stanovení porovnávací hodnoty byla zohledněna rovněž výše absolutních cen, za kterých byly řadové garáže prodány.

### 6.4.1. Srovnávací kritéria

Při stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí ve srovnatelné lokalitě. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a rovněž z vlastní databáze. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K<sub>1</sub> - Koeficient **lokalita** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci; občanské vybavenosti; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

K<sub>2</sub> - Koeficient **velikost** v sobě odráží výměru garáže.


K<sub>3</sub> - Koeficient **stav objektu** v sobě odráží stavebně technický stav garáže, prováděnou údržbu.

K<sub>4</sub> – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem, úvahu zpracovatele ocenění, napojení na inženýrské sítě.


### 6.4.2. Stanovení hodnoty koeficientů


Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.

### Řadové garáže použité v porovnávací metodě

Název	č. 01 – Řadová garáž Havířov		
Lokalita	Ul. Na Pavlasůvce, Havířov-Prostřední Suchá		
Popis	Řadová garáž umístěná ve větším areálu řadových garáží (stejný areál). Jedná se o sousední řadovou garáž. Řadová garáž je zděné konstrukce, střecha pultová s živičnou krytinou, podlaha je betonová. Garáž se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.		
Zdroj	Cenové řízení V-10281/2023-807 – prodej 08/2023		
	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Kupní cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
	30 m <sup>2</sup>	350.000 Kč	11.667 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty</b>			
K <sub>1</sub> – Lokalita	Srovnatelná	1,00	
K <sub>2</sub> – Velikost	Srovnatelná	1,00	
K <sub>3</sub> – Stav garáže	Srovnatelná	1,00	
K <sub>4</sub> - Ostatní	Srovnatelné	1,00	
<b>Celkový koeficient</b>	<b>K<sub>c</sub></b>	<b>1,00</b>	

<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>11.667 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub></b>	Uvedená řadová garáž představuje sousedící garáž s oceňovanou garáží. Nachází se ve srovnatelném stavu, je srovnatelné velikosti, stejného vybavení a napojení na inženýrské sítě.

<b>Název</b>	<b>č. 02 – Řadová garáž Havířov</b>		
<b>Lokalita</b>	Ul. Na Pavlasůvce, Havířov-Prostřední Suchá		
<b>Popis</b>	Řadová garáž č.e. 3544 umístěná ve větším areálu řadových garáží (stejný areál). Řadová garáž je zděné konstrukce, střecha pultová s živičnou krytinou, podlaha je betonová. Garáž se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.		
<b>Zdroj</b>	Cenové řízení V-9081/2023-807 – prodej 06/2023		
	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Kupní cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
	21 m <sup>2</sup>	249.000 Kč	11.857 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty</b>			
K <sub>1</sub> – Lokalita	Srovnatelná	1,00	
K <sub>2</sub> – Velikost	Menší	1,03	
K <sub>3</sub> – Stav garáže	Srovnatelná	1,00	
K <sub>4</sub> - Ostatní	Srovnatelné	1,00	
<b>Celkový koeficient</b>	<b>K<sub>c</sub></b>	<b>1,03</b>	
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>12.213 Kč/m<sup>2</sup></b>		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub></b>	Uvedená řadová garáž představuje garáž ve stejném areálu garáží. Nachází se ve srovnatelném stavu, stejného vybavení a napojení na inženýrské sítě. Garáž je oproti oceňované garáži menší rozměry zastavěné a užité plochy.		

<b>Název</b>	<b>č. 03 – Řadová garáž Havířov</b>		
<b>Lokalita</b>	Ul. Nový Svět, Havířov-Prostřední Suchá		
<b>Popis</b>	Řadová garáž umístěná v menším areálu řadových garáží při ulici Nový Svět (ve vzdálenosti cca 1,2 km od oceňované garáže) Řadová garáž je zděné konstrukce, střecha pultová s živičnou krytinou, podlaha je betonová. Garáž se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.		
<b>Zdroj</b>	Cenové řízení V-11636/2023-807, 08 – prodej 08/2023		
	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Kupní cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
	22 m <sup>2</sup>	220.000 Kč	10.000 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty</b>			
K <sub>1</sub> – Lokalita	Srovnatelná	1,00	
K <sub>2</sub> – Velikost	Menší	1,03	
K <sub>3</sub> – Stav garáže	Srovnatelná	1,00	
K <sub>4</sub> - Ostatní	Srovnatelné	1,00	
<b>Celkový koeficient</b>	<b>K<sub>c</sub></b>	<b>1,03</b>	
<b>Upravená jednotková cena</b>	<b>10.300 Kč/m<sup>2</sup></b>		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub></b>	Uvedená řadová garáž je umístěna v menším areálu řadových garáží ve srovnatelné lokalitě v Prostřední Suché. Nachází se ve srovnatelném stavu, stejného vybavení a napojení na inženýrské sítě. Garáž je oproti oceňované garáži menší rozměry zastavěné a užité plochy.		

#### Statistické údaje

Aritmetický průměr upravených jednotkových cen	11.393 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy
Vážený průměr upravených jednotkových cen	11.412 Kč/m <sup>2</sup> zastavěné plochy

## Vyhodnocení porovnávací metody

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu se vychází z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu.

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se obdobné řadové garáže, obdobné nebo srovnatelné velikosti, průměrného stavebně-technického, nacházející se v areálech řadových garáží poblíž sídlištní zástavby v severní části města, v městské části Havířov-Prostřední Suchá obvykle obchodují za částky 220.000 až 350.000 Kč za garáž, tj. přibližně za jednotkové ceny v rozmezí 10.000 až 12.000 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy garáže.

### 6.4.3. Porovnávací hodnota řadové garáže č.e. 3636 na pozemku parc.č. 1195/135

Porovnávací hodnota řadové garáže stanovená porovnávací metodou byla stanovena s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující její obchodovatelnost, tj. zejména její velikost, její umístění v konkrétní lokalitě, její stavebně-technický stav, dostupnost automobilovou a hromadnou dopravou, a to vše v návaznosti na aktuální poptávku na realitním trhu. Porovnávací hodnotu stanovují dle provedené statistické analýzy zjištěných hodnot jednotkových cen (Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy), a to na částku:

**330.000 Kč**

(11.379 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy řadové garáže)

## 7. ODŮVODNĚNÍ

### 7.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovité věci. Dále byly analyzovány doložené dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. Jako podklad pro stanovení (určení) tržní hodnoty bylo provedeno porovnání s realizovanými transakcemi a aktuálními nabídkami k prodeji obdobných řadových garáží. Informace o realizovaných prodejních cenách byly čerpány z vlastní databáze, databáze spolupracujících znalců, odhadců a realitních makléřů. Zjištěná data byla analyzována a na jejich základě byly stanovena porovnávací hodnota oceňované řadové garáže.

Pro představu o potenciálních nákladech na novou výstavbu garáže a o nákladech na pořízení pozemku pod garáží byla provedena nákladová metoda se stanovením věcné (časové) hodnoty oceňovaných nemovitostech věcí se zohledněním aktuálního opotřebení.

Pro porovnání s tržním a nákladovým způsobem ocenění byla také určena cena zjištěná podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Zjištěná cena se od porovnávací hodnoty výrazně odlišuje, a to zejména z důvodu nízké základní jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> obestaveného prostoru řadové garáže určené cenovým předpisem. Konstrukce pro stanovení ceny zjištěné adekvátně a dostatečně nezohledňuje stávající situaci a realitním trhu v segmentu řadových garáží.

Aktuální situaci na trhu s obdobnými řadovými garážemi nejlépe vystihuje provedena porovnávací metoda, která je založena na porovnání oceňované garáže s realizovanými prodeji obdobných garáží nacházejících se v předmětné lokalitě.

#### Rekapitulace provedených metod ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu	148.020 Kč
Věcná hodnota stanovená nákladovým způsobem	340.000 Kč
Porovnávací hodnota	330.000 Kč

Obvyklá cena oceňované řadové garáže je stanovena v souladu s definicí obvyklé ceny dle §2, odst. 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v platném znění), a to ve výši porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota, která je založena na komparaci realizovaných transakcí obdobného majetku včetně zohlednění všech ovlivňujících faktorů, v tomto případě nejlépe odpovídá obvyklé ceně daného typu nemovitého majetku, a to s přihlédnutím na aktuální situaci a předpokládaný vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklou cenu oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 1698 pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná se stavem ke dni 7.2.2024 stanovuji ve výši porovnávací hodnoty, a to na částku ve výši:**

**330.000 Kč**

## 7.2. KONTROLA POSTUPU

Zdroje dat byly dostatečné ve vztahu k řešené znalecké otázce. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z vlastní databáze realizovaných prodejů. Vytvořená data o nemovitých věcech (řadové garáže) jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Při zpracování a vyhodnocení dat nedošlo k žádné zjevné chybě, která by mohla zkreslit výsledky analýz. Vzhledem k dostatečným a dobře zpracovaným datům bylo možné provést veškeré potřebné analýzy bez omezení. Analýza dat byla provedena zvyklými způsoby. Výsledky analýz jsou dostatečně přesvědčivé a bylo možno je smysluplně interpretovat pro zodpovězení položené otázky v zadání znaleckého posudku.

## 8. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci, která je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 1698 pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná pro účel exekučního řízení vedeného pod č.j. 024 EX 465/23.

### Nemovitá věc zapsaná na LV č. 1698:

- Pozemek parc.č. 1195/135, o výměře 29 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž č.e. 3636

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, provedeného místního šetření, výsledků získaných použitím nákladové a porovnávací metody a dále aktuálního cenového předpisu stanovuji výslednou obvyklou cenu předmětné řadové garáže č.e. 3636 na pozemku parc.č. 1195/135 v k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, podle stavu ke dni 7.2.2024, na částku ve výši:

**330.000 Kč**

*Slovy: třístatřicettisíc korun českých*

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1:** Usnesení o ustanovení znalce, č.j. 024 EX 465/23-30 ze dne 18.1.2024
- Příloha č. 2:** Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, list vlastnictví č. 1698, ze dne 19.2.2024
- Příloha č. 3:** Katastrální mapa předmětného území
- Příloha č. 4:** Situační plánec a letecký snímek
- Příloha č. 5:** Fotodokumentace pořízena při místním šetření dne 7.2.2024

## KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

## ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Vyúčtování je provedeno v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb., o znalečném.

## PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 24.10.2023 pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků znalce pod pořadovým číslem 10-5/2024.

Znalecký posudek je v elektronické evidenci znaleckých posudků zapsán pod položkou číslo 015782/2024.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

19. 2. 2024

Ing. Ondřej Vašíček