

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 6137-47/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** garáže na pozemcích 1169/8 a 1170/13

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Studénka, k.ú. Butovice  
Adresa nemovité věci: Studénka, 742 13 Studénka

**Vlastnické údaje:** MSV elektronika s.r.o., RČ/IČO: 25371274, Poštovní 662, 74213 Studénka,  
podíl 1 / 1

**OBJEDNAVATEL:** Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
DIČ: CZ5704152201 fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** odhad obvyklé ceny jako podklad pro prodej (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**garáž na pozemku p.č.1169/8 vč.pozemku  
150 000 Kč  
garáž na pozemku p.č.1170/13 vč.pozemku  
150 000 Kč**

Stav ke dni : 10.8.2019

Datum místního šetření: 10.8.2018

Za přítomnosti: znalce a zástupce vlastníka

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 23.4.2019 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Odhad obvyklé ceny garáží jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) vlastní ZP č.6026-126/2018 ze dne 26.8.2018
- 2) vlastní prohlídka a kontrolní zaměření areálu

### Místopis

Město Studénka asi 3 km od sjezdu z D1 exit 336 místní část Butovice ulice Poštovní - areál bývalé pekárny z 60. let minulého století. Město s kompletní občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou

Řadové garáže za areálem bývalé pekárny ve smíšené průmyslové a rezidenční zóně města po levé straně ulice Poštovní asi 300 m od centrálního náměstí. Dle platného SÚP obce plocha pro smíšenou zástavbu. Objekty možno napojit na všechny potřebné inženýrské sítě obce a jsou příjezdné z veřejné komunikace.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

1164/1

Město Studénka, nám. Republiky 762, Butovice, 74213 Studénka

### Celkový popis

Standartní zděné řadové přízemní garáže na pozemcích p.č.1169/8 a 1170/13

## 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: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
  - ANO Zástavní právo
- Komentář: viz. LV v příloze

### Ostatní rizika: nejsou

|NE Nemovitá věc není pronajímána

---

## OBSAH

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. řadové garáže

### **2. Hodnota pozemků**

2.1. pozemky

### **3. Výnosová hodnota**

3.1. výnosová hodnota

### **4. Porovnávací hodnota**

4.1. porovnávací hodnota

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. řadové garáže

Standartní zděná garáž s plochou střechou v řadové zástavbě jako střední.

#### 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

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
I.NP	2,30	21,00 m <sup>2</sup>
		21,00 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
celkem	21,00*2,30	=	48,30 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	48,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		48,30 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	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	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9590</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 824,49</b>
<b>Plná cena:</b> 48,30 m <sup>3</sup> * 2 824,49 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>136 422,87 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 39 / 80 = 48,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,8 % / 100)

\* 0,512

**Řadové garáže - zjištěná cena**

= **69 848,51 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemky Butovice</b>
<b>Popis:</b>	Prodej komerčního pozemku 8 680 m <sup>2</sup> Studénka 9 548 000 Kč (1 100 Kč za m <sup>2</sup> ) k prodeji pozemky v katastrálním území Butovice, Studénka o výměře 8680 m <sup>2</sup> . U pozemku 2392/12- OV, DM, SM, u pozemku 2392/19- PV, DM, SM dle stavebního

úřadu, územní plán výstavby schválen. Pozemky umístěny ve středu obce, vedle Tesca a Penny Marketu.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,10



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
9 548 000	8 680	1 100,00	1,45	<b>1 595,00</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**1 595,00 Kč/m<sup>2</sup>**

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1170/13	21	1 500,00		31 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>21</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>31 500</b>

**3. Výnosová hodnota**

**3.1. výnosová hodnota**

Obvyklé nájemné v místě a čase: 500,- Kč ,měsíčně

## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	celkem			500	6 000	7,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>6 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	136 423
<b>Výnosy</b> (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	6 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	6 000
<b>Náklady</b> (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	136
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	1 364
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 800
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	4 200
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>60 000</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. porovnávací hodnota



**Oceňovaná nemovitá věc**

užitková plocha propočtena jako 95% plochy zastavěné

<b>Užitná plocha:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	48,30 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	21,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:****Název:** garáž Butovice

**Popis:** Prodej garáže 18 m<sup>2</sup> ulice Matiční, Studénka - část obce Butovice 150 000 Kč  
Nabízíme Vám ke koupi garáž v osobním vlastnictví ve Studénce. Garáž je v suchém a udržovaném stavu. Podlaha je vylitá betonem. Garáž je prostorná, dlouhá 6 m a široká 3 m a má vlastní elektroměr.

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

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



Zdroj: RK

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
150 000	18,00	8 333	0,90	<b>7 500</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	7 500 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 500 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	7 500 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>7 500 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>150 000 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. řadové garáže	69 848,50 Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. pozemky	31 500,- Kč
<b>3. Výnosová hodnota</b>	
3.1. výnosová hodnota	60 000,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. porovnávací hodnota	150 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>150 000 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>101 349 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>60 000 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad obvyklé ceny nemovitostí porovnáním: **150 000,- Kč** každá

## Obvyklá cena

**150 000 Kč**

slovy: Jednostopadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.18.1

### Závěr

Obvyklou cenu garáží zapsaných na LV 118 v k.ú. Butovice odhaduji včetně pozemků p.č. 1169/8 a 1170/13 **každá po 150 000,- Kč**

V Bystřici pod Hostýnem 23.4.2019

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

**Znalecká**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy

<b>doložka:</b>	Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
-----------------	---

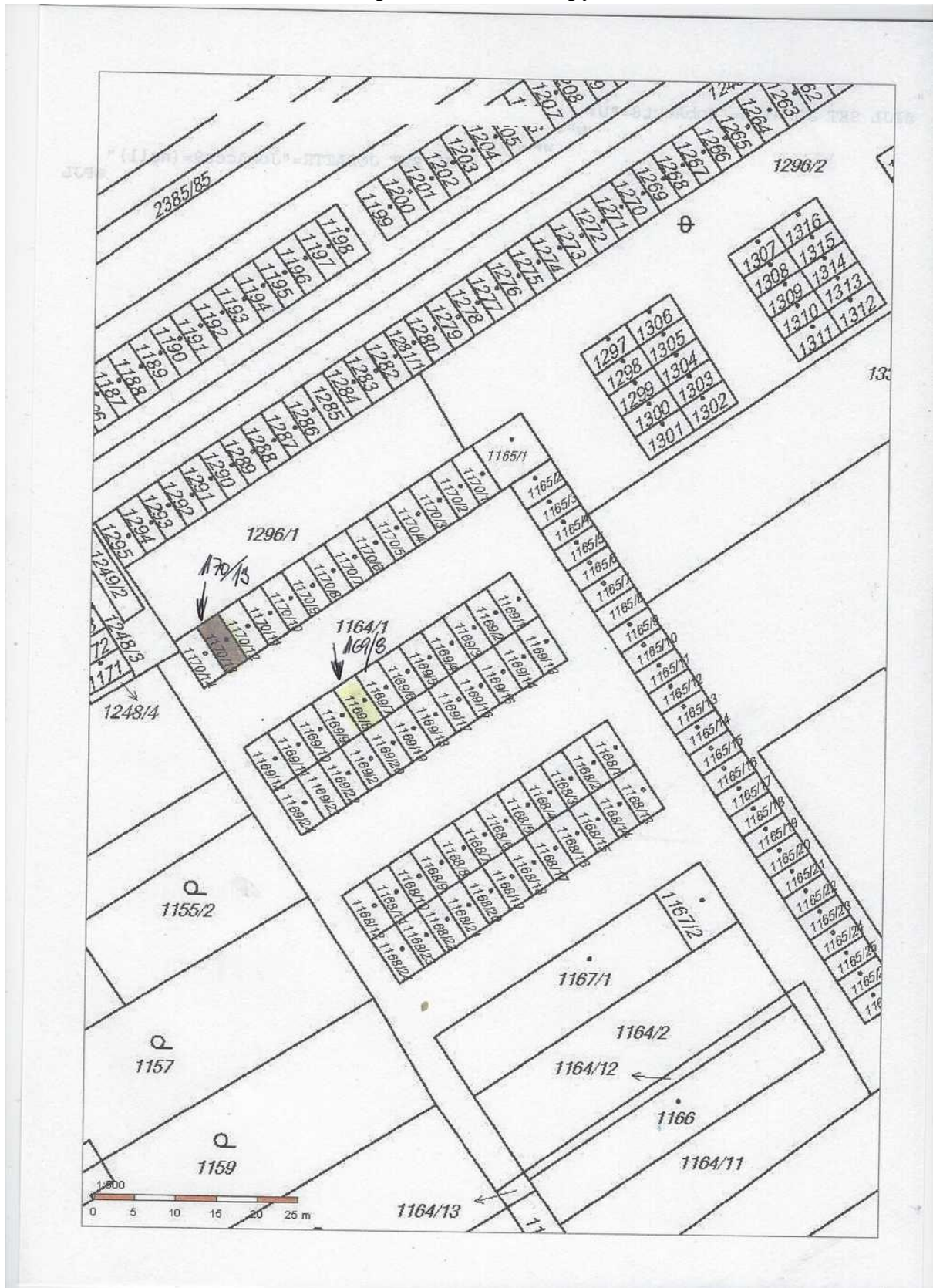
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6137-47/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6137.

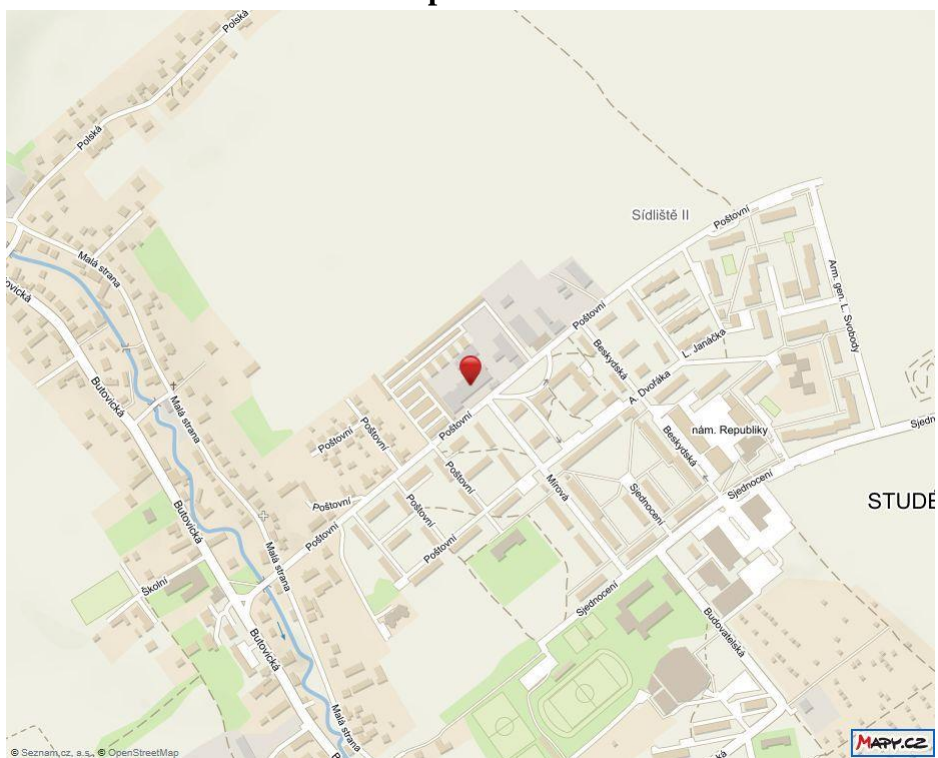
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
snímek z PM	1
situování	1
výpis z LV	8

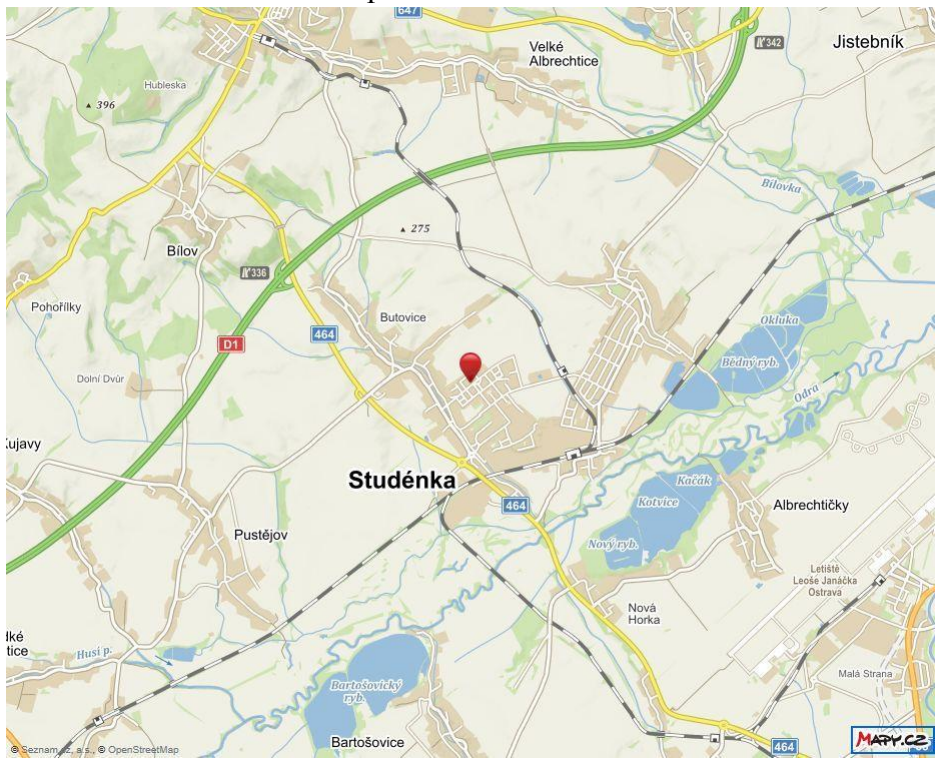
Kopie katastrální mapy



## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1338 v k.ú. č. 758442



Pozemek p.č. 1338 v k.ú. č. 758442