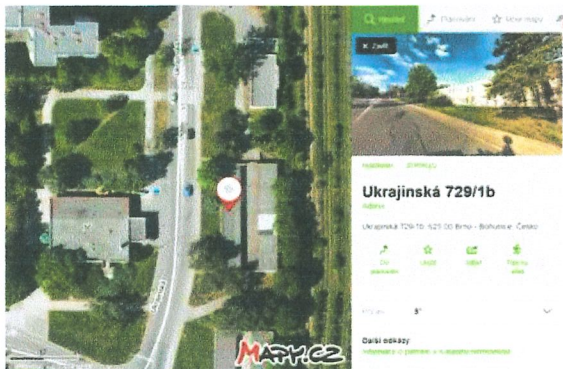


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6420-23/2021 -1

Obor/odvětví/specializace: ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

obvyklé garáže zapsané na LV 2300 v k.ú. Bohunice - dodatek č.1

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6420-1

OBVYKLÁ CENA	490 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.4.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 25.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit garáž č.729/29 na ulici Ukrajinské v Brně - Bohunicích zapsanou na LV 2300 v k.ú.Bohunice jako podklad pro dražbu

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.4.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) výpis z KN
- 2) cenová mapa města Brna
- 3) SÚP obce v platném znění
- 4) smlouva o převodu družstevní garáže ze dne 18.4.2001
- 5) vlastní ZP č.6420-23/2021 ze dne 5.3.2021

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bohunice
Adresa nemovité věci: Ukrajinská 729, 602 00 Brno, Bohunice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Soudek Lubomír, Ing. a Soudková Anna, MUDr., podíl 1 / 1
Soudek Lubomír, Ing., alej Svobody 882, 30100 Plzeň
Soudková Anna, MUDr., Foglarova 1400, 30100 Plzeň

Místopis

Dvoupodlažní řadové garáže postavené po pravé straně ulice Ukrajinské v křižovatce s ulicí Lány na JV okraji sídliště Bohunice.

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 - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2028/38 ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží
390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Celkový popis nemovité věci

Garáž č.729/29 v budově č.p.729 o podlahové ploše 16,0 m² a skládá se z 1 místnosti bez příslušenství. Vybavení garáže tvoří vrata ,elektroinstalace vč. elektroměru a osvět.těles a betonová podlaha. V rámci sídliště se jedná o vyhledávanou lokalitu. V přilehlé městské části je běžná síť obchodů a služeb, obchodní nákupní středisko, restaurace, pošta, škola základní i mateřská, jesle, , zdravotní středisko a pod. Zastávky autobusů Gruzínská je naproti. Parkovat lze mezi garážemi na pozemku p.č.2028/2. Společnými částmi budovy jsou základy vč.izolací, obvodové a nosné zdivo, střecha vč. svodu dešťové vody, hl. svislé a vodorovné konstrukce, únikové schodiště ve štítu objektu včetně branky, rozvody kanalizace, přípojky po revizní šachtu(dešťová) ,rozvody elektřiny vč.jističů a rozvodových skříní, hromosvody ,2x vjezdová brána (přízemí + poschodí), východová branka v přízemí

Podíl na těchto částech k oceňované garáži: 1/49. **Pozemek pod stavbou garáže manželů Soudkových je pravděpodobně ve vlastnictví státu (podíl 3/49) a na obvyklou cenu garáže nemá vliv.**

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
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: viz. LV

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

- 1. garáž

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. garáž č.729/29
- 2. Výnosová hodnota**
 - 2.1. výnosová hodnota
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. porovnávací hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	garáž na LV 2300 v k.ú. Bohunice
Adresa předmětu ocenění:	Ukrajinská 729 602 00 Brno,Bohunice
LV:	2300
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Bohunice
Počet obyvatel:	382 405

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,081}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,899}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,882}$$

1. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno, Brno – oblast 7
Stáří stavby:	42 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	4 160,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{I.NP:} \quad 6,50 * 3,00 = 19,50 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
---------------	------------------	-------------------

INP: 19,50 m² 2,10 m

Obestavěný prostor

celkem: 6,50*3,00*2,20 = 42,90 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 42,90 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
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 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = 0,790$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,790 = 0,665$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,832$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 4\,160,- \text{ Kč/m}^3 * 0,665 = 2\,766,40 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 42,90 \text{ m}^3 * 2\,766,40 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,832 = 104\,665,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 104 665,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. garáž č.729/29

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
celkem	6,50*3,00 =	19,50	2,10 m
		19,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	19,50*2,20 =	42,90
Obestavěný prostor - celkem:			42,90 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	S	1,40	100	1,00	1,40
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 100,00
 Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 057,35
Plná cena: 42,90 m ³ * 4 057,35 Kč/m ³	=	174 060,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 100 = 42,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 42,0 % / 100)

* 0,580

Garáž č.729/29 - zjištěná cena

= 100 954,99 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. výnosová hodnota

Obvyklé nájemné v místě a čase: 2 500,- Kč měsíčně.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				2 500	30 000	6,00
	Celkový výnos za rok:					30 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	174 060
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	30 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	28 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění	0,50 % * RC	Kč/rok	870
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	2 611
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	3 981
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	24 519
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	408 650

3. Porovnávací hodnota

3.1. porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK v čase.

Užitná plocha:	19,50 m ²
Obestavěný prostor:	42,90 m ³
Zastavěná plocha:	19,50 m ²
Plocha pozemku:	757,00 m ²

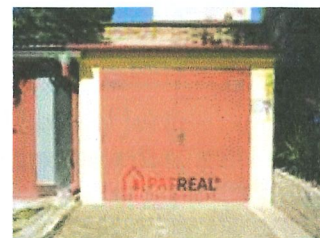
Srovnatelné nemovité věci:

Název: garáž Brno
Popis: Prodej garáže 13 m² Zábrdovická, Brno - Zábrdovice 350 000 Kč
 k prodeji garáž v Brně-Zábrdovicích v blízkosti Vojenské nemocnice. Garáž se nachází ve dvoře domu a stojí na pozemku města Brna. Stavba je zděna, střecha pískovaná lepenka. Vnitřní plocha garáže je 12,6m² (d:4.9 x š:2.6 x v:2.3m), vjezd garáže š: 2.2 x průjezdová v: 2m. Šířka průjezdu 2.5m.

Užitná plocha: 13,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost,	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost,;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
350 000	13,00	26 923	0,99	26 654

Název: garáž Brno
Popis: Prodej garáže 18 m² Brno, okres Brno-město 350 000 Kč
 prodej řadové garáže v Brně, městské části Královo Pole, v těsné blízkosti sídliště a MHD. Garáž má celkovou výměru 18m² a byla vybudována před 30 lety. Vnitřní zdivo je panelové, vnější zdivo z cihel. Podlaha je betonová. Železobetonový strop byl před dvěma roky pokryt novou střešní izolací. Plechové vrata jsou v zachovalém stavu. Do garáže je přivedena elektřina

Užitná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v lepším vybavení a St stavu	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt,	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt,;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
350 000	18,00	19 444	1,09	21 194

Název: garáž Brno
Popis: Prodej garáže 18 m² Brno - Maloměřice, okres Brno-město 349 000 Kč
 k prodeji řadová garáž v Brně v městské části Maloměřice a současný stav vyžaduje opravy. Má celkovou výměru 18m². Vnitřní zdivo je třeba opravit, jsou zde menší

praskliny ve zdech. Plechová vrata bude nutné zrenovovat. Garáž stojí na pozemku ČSD a již se jedná o odkupu do OV. V garáži není elektřina.

Užitná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt,	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt,;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
349 000	18,00	19 389	1,09	21 134

Název: garáž Brno

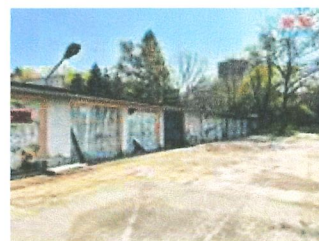
Popis: Prodej garáže 18 m² Třískalova, Brno - Lesná
875 000 Kč

k prodeji řadovou garáž o zastavěné ploše 18 m² na ulici Třískalova v Brně – Lesná. Jedná se o zděnou garáž na vlastním pozemku, v udržovaném stavu, připojenou na elektřinu.

Užitná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná garáž	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka 2022, předpokládaný propad cen	0,70



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná garáž; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka 2022, předpokládaný propad cen;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
875 000	18,00	48 611	0,63	30 625

Název: garáž Brno

Popis: Prodej garáže 19 m² Bačovského, Brno - Líšeň 799 000 Kč

Prodej garáže v uzavřeném komplexu dvanácti garáží na ulici Bačovského. Z ulice Heydukova je zde k dispozici pro základní údržbu montážní jáma. Zastavěná plocha činí 19m². Vnitřní plocha je pak cca 2,76m a 5,45m, tedy cca 15m².

Užitná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná garáž	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - v podobném stavu	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka 2022, předpokládaný propad cen	0,70



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná garáž; Poloha - v lepší poloze; Celkový stav - v podobném stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka 2022, předpokládaný propad cen;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
799 000	19,00	42 053	0,63	26 493

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklou cenu řadové garáže č.729/29 zapsané na LV 2300 v k.ú. Bohunice odhaduji na částku 490 000,- Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	21 134 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 220 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 625 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	25 220 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	19,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	491 790 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. garáž	104 665,- Kč
Výsledná cena - celkem:	104 665,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	104 670,- Kč

slovy: Jednostočtyřitisícšestsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**104 670 Kč**

slovy: Jednostočtyřitisícšestsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. garáž č.729/29	100 955,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. výnosová hodnota	408 650,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. porovnávací hodnota	491 790,- Kč

Porovnávací hodnota	491 790 Kč
Výnosová hodnota	408 650 Kč
Věcná hodnota	100 955 Kč

Silné stránky

- klidná a vyhledávaná lokalita

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena

490 000 Kč

slovy: Čtyřístadevadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu oceňované garáže č.729/29 v k.ú. Bohunice odhaduji na částku
490 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

490 000 Kč

slovy: Čtyřistadevadesáttisíc Kč

Obvyklou cenu řadové garáže č.729/29 včetně id.1/49 podílu na společných částech budov v k.ú. Bohunice odhaduji na částku 490 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

snímek z PM	1
situování	1
výpis z KN 1.str.	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6420-1.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy 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 číslem 6420-23/2021 -1 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 25.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

