

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 021900/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Odhad tržní hodnoty garáží a garážových stání v šesti bytových domech č.p. 5406-5411 na ul. Podlesí V., Zlín, čtvrť Jižní svahy.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Radoslav Žour</b>
Adresa:	Hrušovní 42, 763 17 Lukov u Zlína

<b>Zadavatel:</b>	<b>Bytové družstvo Podlesí, IČ: 26295563</b>
Adresa:	Podlesí V/ 5407, 760 05 Zlín

**Počet stran:** 43 vč. 23 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 06.03.2024

**Vyhotoveno:** V Lukově 31.03.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Tržní cena 48 garáží a garážového stání v šesti domech na Podlesí V 5406 až 5411 dle výkresové dokumentace skutečného stavu.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění pro potřeby účetnictví BD při převodu majetku do osobního vlastnictví dle usnesení členské schůze 1.2.2024.

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

Oceňované nebytové jednotky ke dni zadání znaleckého posudku nejsou v budovách vymezeny prohlášením vlastníka. Zadavatel požaduje při ocenění vycházet z projektové dokumentace, ve které jsou výměry těchto prostor zakresleny, neboť tato by byla v případě prohlášení vlastníka také podkladem pro vymezení jednotek.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 06.03.2024 za přítomnosti p. Pavla Sekuly.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro identifikaci nemovitých věcí, které jsou předmětem zadání znaleckého posudku
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích,
- Z placené databáze uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí - portál ikarus21.cz,
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zdroj dat poskytnutých zadavatelem posudku:

- Zápis z členské schůze Bytového družstva Podlesí ze dne 01.02.2024,
- Dokumentace skutečného stavu stavby „Bytové domy Jižní svahy - Podlesí“, SO 06 - Bytový dům B 1.6, vypracovaná projekcí Ateliér 91, spol. s r.o., Zlín, září 2003 (nyní bytový dům č.p. 5406),
- Dokumentace skutečného stavu stavby „Bytové domy Jižní svahy - Podlesí“, SO 05 - Bytový dům B 1.5, vypracovaná projekcí Ateliér 91, spol. s r.o., Zlín, září 2003, (nyní bytový dům č.p. 5407),
- Dokumentace skutečného stavu stavby „Bytové domy Jižní svahy - Podlesí“, SO 04 - Bytový dům B 1.4, vypracovaná projekcí Ateliér 91, spol. s r.o., Zlín, srpen 2003, (nyní bytový dům č.p. 5408),
- Dokumentace skutečného stavu stavby „Bytové domy Jižní svahy - Podlesí“, SO 03 - Bytový dům B 1.3, vypracovaná projekcí Ateliér 91, spol. s r.o., Zlín, červen 2003, (nyní bytový dům č.p. 5409),
- Dokumentace skutečného stavu stavby „Bytové domy Jižní svahy - Podlesí“, SO 01 - Bytový dům B 1.1, vypracovaná projekcí Ateliér 91, spol. s r.o., Zlín, duben 2003, (nyní bytový dům č.p. 5411),
- Smlouva o nájmu automobilového stání ze dne 26.05.2010, uzavřená mezi pronajímateli Bytové družstvo Podlesí a Statutární město Zlín (na jedné straně) a nájemcem, předmět nájmu automobilové stání A.2 jako součást jednotky 5407/1 nebytový prostor v 1.PP. bytového domu č.p. 5407, o výměře 13,40 m<sup>2</sup>, doba

nájmu od 01.06.2010 na dobu třinácti let a pěti měsíců (vzor nájemní smlouvy, kde k ostatním prostorům automobilových stání byly sjednány nájemní smlouvy obdobné),

- Smlouva o nájmu automobilového stání ze dne 30.04.2019, uzavřená mezi pronajímateli Bytové družstvo Podlesí a Statutární město Zlín (na jedné straně) a nájemcem, předmět nájmu garáž G.1 jako součást jednotky 5407/1 nebytový prostor v 1.PP. bytového domu č.p. 5407, o výměře 29,10 m<sup>2</sup>, doba nájmu od 01.05.2019 do 30.09.2023 (vzor nájemní smlouvy, kde k ostatním prostorům garáží byly sjednány nájemní smlouvy obdobné),
- Vyrozměnění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp.zn. V-9809/2023-705, ze dne 18.12.2023, právní účinky vkladu ke dni 24.11.2023 (týkající se změn na LV čís. 21942),
- Územní rozhodnutí č. 681/Zlín, Rozhodnutí o povolení stavby před dokončením, vydané MMZL, stavební úřad dne 12.09.2002, č.j. SÚ 2830/02/Bl, s doložkou nabytí právní moci dne 19.10.2002,
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.03.2024, LV čís. 21942 pro obec a k.ú. Zlín,
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.03.2024, LV čís. 30892 pro obec a k.ú. Zlín,
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 25.09.2003 ve věci povolení užívání stavby „6-ti bytových domů B 1.1.-B.1.6.“ v části stavby „Bytový dům B.1.5.a B.1.6.“ Zlín Podlesí, vydané Magistrátem města Zlína, stavební úřad, č.j. SÚ 4805/03/Chme, s doložkou nabytí právní moci dne 29.09.2003 (vztahující se k domům č.p. 5406 a 5407),
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 28.08.2003 ve věci povolení užívání stavby „6-ti bytových domů B 1.1.-B.1.6.“ v části stavby „Bytový dům B.1.4.“ Zlín Podlesí, vydané Magistrátem města Zlína, stavební úřad, č.j. SÚ 4090/03/Chme, s doložkou nabytí právní moci dne 24.09.2003 (vztahující se k domu č.p. 5408),
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 04.07.2003 ve věci povolení užívání stavby „6-ti bytových domů B 1.1.-B.1.6.“ v části stavby „Bytový dům B.1.1., B.1.2. a B.1.3.“ Zlín Podlesí, vydané Magistrátem města Zlína, stavební úřad, č.j. SÚ 2262/03/Chme, bez doložky nabytí právní moci (vztahující se k domům č.p. 5409, 5410, 5411),
- Darovací smlouva ze dne 13.11.2023, uzavřená mezi dárce Statutární město Zlín a obdarovaným Bytové družstvo Podlesí, předmět daru podíly na bytových domech 5406-5411 v k.ú. Zlín,

Zdroj dat zajištěné znalcem:

- Informace z katastru nemovitostí o stavbách č.p. 5406-5411 ze dne 21.03.2024, získané dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
- kopie snímků z katastrální mapy,
- letecký snímek objektů č.p. 5406-5411,
- prohlídka nebytových prostor garáží a garážových stání znalcem dne 06.03.2024,
- fotosnímky pořízené znalcem v den prohlídky, zařízení iPhone SE,
- zdroj nabídkových cen realitních kanceláří na prodej nebytových prostor, zveřejněných na portálu S-reality.cz,
- údaje o realizovaných prodejních cenách nebytových prostor z placeného portálu ikarus21.cz,
- Komentář k určování obvyklé ceny, vydaný MF ČR ze dne 25.09.2014,
- Stanovisko odboru cenová politika č. 04/2022 Ministerstva financí ČR ve věci problematiky tržní hodnoty po 1. lednu 2021,
- údaje z placené databáze KN o sjednaných cenách garáží pro potřeby porovnání,

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovitých věcech byla získána z výše uvedených podkladů a při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN,

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitých věcí podle zadání ze dne 06.03.2024 se má provést odhadem tržní hodnoty. Definice ceny je následující:

**Tržní hodnota** je definována mj. v zákoně o oceňování majetku, zákon čís. 151/1997 Sb. v platném znění, v § 2, 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 tísní. 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.*

V mezinárodních oceňovacích standardech (IVS) je definice tržní hodnoty citována v kapitole IVS 104 Standardy hodnoty, odst. 30.1. následovně:

*Tržní hodnota je odhadovaná částka, ze kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu., po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.*

Tržní hodnota je **často zaměňována za obvyklou cenu**. Rozdíl oproti obvyklé cen. je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (**odhad do budoucnosti**). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

Pro odhad tržní hodnoty se používají jako vstupy tyto oceňovací metody, viz kapitola Druhy cen z Komentáře k určování obvyklé ceny, MF ČR (viz výčet vybraných zdrojů dat):

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Věcná hodnota bude stanovena v metodice podle oceňovacího předpisu, platného k datu ocenění, k zákonu o oceňování majetku čís. 151/1997 Sb., tímto předpisem je Vyhl.č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších novel, k datu ocenění ve znění Vyhl.č. 434/2023 Sb.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. U objektů charakteru garáží není výnosová metoda použitelná, protože výnosy u garáží na základě jejich pronájmu jsou méně časté. Nejsou sice neobvyklé, ale přes výši pronájmu nevede cesta k odhadu objektivizované tržní hodnoty.

**Porovnávací metoda**, jejíž princip spočívá v porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostí porovnatelnou, zdrojem pak mohou být nejen data z uskutečněných prodejů, ale taktéž data z nabídek prodeje nemovitostí na realitním trhu. Pokud je pro ocenění dostatečný počet porovnávaných nemovitostí, což podle znalce je nejméně pět, mohou se předchozí postupy vypustit. V případě absence dat vhodných pro použití porovnávací metody, tento přístup se neuplatní a odhad tržní hodnoty bude vycházet z analýzy oceňovacích přístupů předchozích dvou metod.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získal od zadavatele posudku, při místním šetření a na základě vlastních zdrojů, jenž jsou uvedeny konkrétně v předchozí části posudku, tj. informace ohledně druhu a účelu užití nemovitosti, výměr, stavebně-technického stavu a vybavení (data znalcem vytvořená) a dále z údajů o ní uvedených v KN a v databázích porovnávaných nemovitostí (data znalcem sebrána).

Na základě sebraných dat byla stanovena kritérií výběru pro porovnání s dostupnými údaji o porovnávaných nemovitostech. Kritéria jsou uvedena dále v části ocenění porovnávacím způsobem.

Posouzení garáží a garážových stání je provedeno způsobem porovnávacím.

Zadaný úkol má ovšem svá specifika. V každém z obytných domů č.p. 5406-5411 se v podzemním podlaží nacházejí 3 prostory, které je možno považovat za garáže, a dalších 5 prostor, které slouží jako garážová stání. Tímto způsobem jsou označena i ve stavební dokumentaci (viz podklady k posudku), kterou měl znalec od zadavatele k dispozici v elektronické formě ve formátu PDF.

Bytové domy čísl. 5406-5411 však nemají ke dni vypracování posudku rozděleny prostory v domě, a to bytové i nebytové, na základě prohlášení vlastníka. Znalec neměl k dispozici ani případný návrh takového prohlášení.

Nicméně lze předpokládat, že při rozdělení prostor v domě lze vytvořit u garáží samostatné jednotky. U garážových stání však jejich vymezení s označením za nebytové prostory nebude možné, neboť nejsou odděleny od společných prostor, přístupných všem obyvatelům každého bytového domu.

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytové prostory přitom nejsou příslušenstvím bytu nebo společných částí domu, ale jde o samostatný předmět právních vztahů. V českém právu podle § 1158 odst. 2 občanského zákoníku totiž platí, že se s nimi nakládá podobně jako s byty.

V § 1159 je uvedena definice bytové jednotky, kterou ovšem lze aplikovat i na vznik nebytové jednotky:

*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*

Základem obdobné aplikace je vznik samostatné prostorově oddělené části domu.

Prostory garáže i garážových stání jsou ke dni vypracování tohoto posudku předmětem pronájmu (viz vzory smluv v podkladech k posudku), kde příslušný nájemce je současně uživatelem konkrétní bytové jednotky v každém bytovém domě. Ve smlouvách je uvedena i výše nájmu a to ve výši celkové jednorázové úplat, platné po dobu užívání, které je vymezeno na dobu určitou.

Obdobně by tak bylo možno uzavřít jednorázově smlouvu o užívání na dobu neurčitou, kde jeho výše by byla sjednána jako příslušný podíl na stavebních nákladech při stavbě bytového domu, v současné době pak ve výši tržní hodnoty, a to i přesto, že garážové stání není samostatnou jednotkou. Užívání garážového stání je obvyklé ve vazbě na užívání bytové jednotky, v případě garáže pak jako jednotky samostatné. V obou případech by transparentní vztah vznikl až při po vymezení jednotek (bytové i nebytové garážové). U garážových stání lze tak stanovit celkovou hodnotu jako hodnotu užívacího práva na dobu neurčitou.

Dle znalce je mimo pochybnost, že odhad tržní hodnoty garáže bude vyšší než u parkovacího stání, neboť garáž poskytuje vyšší stupeň užitné hodnoty (samostatný uzavřený prostor) než je tomu u garážového stání, přístupného všem obyvatelům bytového domu. Nadto výměra oceňovaných garáží je nadstandardní, než je tomu u porovnávaných garáží.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Na základě známých a dostupných zdrojů pro odhad tržní hodnoty bude pro každý druh provedena analýza jejich tržní hodnoty porovnáním s obdobnými prostorami.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Zlín  
Adresa nemovité věci: Podlesí V 5406-5411, 760 05 Zlín

#### Vlastnické a evidenční údaje

Bytové družstvo Podlesí, IČ: 26295563, Podlesí V/ 5407, 760 05 Zlín, LV: 21942, podíl: 8033 / 10000  
Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, LV: 21942, 30892, podíl: 1967 / 10000

Bytové družstvo Podlesí, IČ: 26295563, Podlesí V/ 5407, 760 05 Zlín, LV: 30892, podíl: 4017 / 5000  
Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, LV: 21942, 30892, podíl: 983 / 5000

#### Dokumentace a skutečnost

K předmětu ocenění byla doložena dokumentace skutečného stavu bytových domů (viz podklady k posudku). Ve stavební části jsou mj. půdorysné dispozice 1. podzemních podlaží, ve kterých jsou mj. zákresy 3 garáží a 5-ti garážových stání v každém bytovém domě. Na kopii poskytnuté dokumentace jsou razítka jejího schválení stavebním úřadem Magistrátu města Zlína.

V doložené kopii Územního rozhodnutí č. 681/Zlín - rozhodnutí o povolení změny stavby před dokončením (viz podklady k posudku) jsou garážová stání i garáže uvedeny taktéž.

Skutečné provedení podzemních podlaží odpovídá předložené dokumentaci

#### Místopis

Garážová stání a garáže, které jsou předmětem tohoto ocenění, se nacházejí v bytových domech č.p. 5406-5411 ve Zlíně, ul. Podlesí V. Tato ulice je v širším pojetí okrajovou ulicí sídliště městské části Jižní Svahy, na jejím severním okraji. Bytové domy uvedených č.p. jsou užívány od roku 2003.

#### 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

2735/38

Statutární město Zlín

#### Celkový popis nemovité věci

Bytové domy č.p. 5406 - 5411 mají celkem 5 nadzemních podlaží, kde jsou umístěny bytové jednotky, a jedno podzemní podlaží, v nichž jsou garáže, garážová stání, sklepní místnosti k bytům, domovní schodiště, výtah a strojovna instalací. Vjezd ke garážím a stáním je od venkovních parkovacích ploch přes zvedací

segmentová vrata. Uprostřed dispozice 1.PP. je komunikační prostor pro přístupy ke garážovým stáním a garážím.

Podzemní podlaží s posuzovanými garážemi a stáními se nachází v dobrém stavu, místy je nad podlahou na zdivu viditelná zvýšená vlhkost.

## Rizika

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

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- 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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
Komentář: Věcné břemeno je zapsáno pouze na LV čís. 30892 pro k.ú. Zlín, kde obsahem věcného břemene je povinnost užívání místnosti v I.PP. pro oprávněného a povinnost strpět vstup za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a modernizace předávací stanice a zapojovacích uzlů.  
Oprávněným subjektem je Teplo Zlín, a.s. Toto břemeno neovlivňuje výši odhadu tržní hodnoty nebytových jednotek v bytových domech, protože tyto fakticky neomezuje.

### Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář: Nájemní smlouvy k užívání garáží a garážových stání jsou uzavřeny dle sdělení zadavatele na dobu určitou. Znalci byly předloženy dvě nájemní vzorové smlouvy, jedna na garáž a druhá na garážové stání, obě v objektu č.p. 5407, viz jejich identifikace v Podkladech k posudku. Výše nájemného není sjednána za tržních podmínek. Podrobněji v oceňovací části posudku.

## 3.4. Obsah

Spoluvlastnický podíl Bytového družstva Podlesí je v bytových domech č.p.5406-5410 ve výši 8033/10000

### LV čís. 21942 a 30892 v k.ú. Zlín

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáže v obytných domech č.p.5406-5411

1.2. Garážová stání v obytných domech

Spoluvlastnický podíl Bytového družstva Podlesí je v domě č.p. 5411 ve výši 4017/5000

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným porovnávaným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

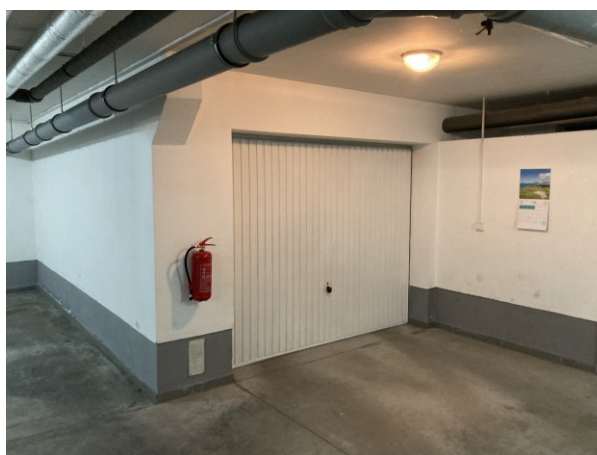
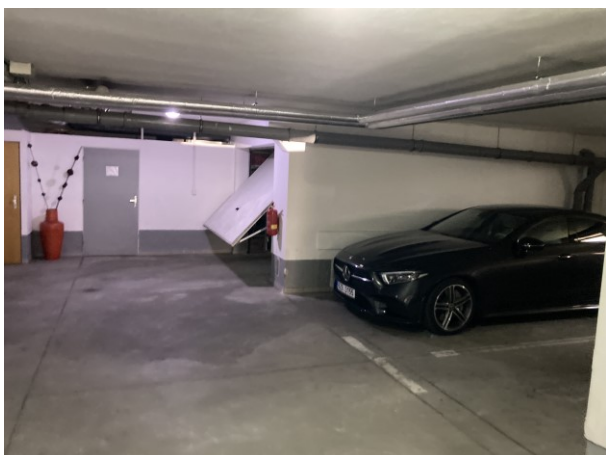
#### LV čís. 21942 v k.ú. Zlín

Spoluvlastnický podíl Bytového družstva Podlesí je v bytových domech č.p.5406-5410 ve výši 8033/10000, dle LV čís. 30892 pak 4017/5000, což je prakticky stejná výše podílu.

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Garáže v obytných domech č.p.5406-5411

Oceňovaná nemovitá věc



Ve všech šesti obytných domech na ul. Podlesí ve Zlíně, č.p. 5406-5411 se nachází v jejich 1.PP. vždy tři garáže.

Jejich rozměry jsou následující:

č.p. 5406	garáž č. 0.10	29,10 m <sup>2</sup>
	0.11	27,85 m <sup>2</sup>
	0.14	27,85 m <sup>2</sup>
č.p. 5407	garáž č. 0.10	29,10 m <sup>2</sup>
	0.11	27,85 m <sup>2</sup>
	0.14	27,85 m <sup>2</sup>
č.p. 5408	garáž č. 0.10	29,10 m <sup>2</sup>
	0.11	27,85 m <sup>2</sup>
	0.14	27,85 m <sup>2</sup>
č.p. 5409	garáž č. 0.10	29,10 m <sup>2</sup>
	0.11	27,85 m <sup>2</sup>
	0.14	27,85 m <sup>2</sup>
č.p. 5410	garáž č. 0.10	29,10 m <sup>2</sup>
	0.11	27,85 m <sup>2</sup>
	0.14	27,85 m <sup>2</sup>



č.p. 5411	garáž č. 0.10	29,10 m <sup>2</sup>
	0.11	27,85 m <sup>2</sup>
	0.14	27,85 m <sup>2</sup>

Výměry a čísla garáží jsou převzaty z doložených projektů skutečného stavu jednotlivých domů.

Garáže č. 0.10 jsou plošně větší o 4% než garáže č. 0.11 a 0.14.

Šířka garáží je ve všech případech stejná, t.j. 4495mm, rozdíl je tedy v délce, která u větší garáže 6470mm, u menších pak 6195mm, tedy rozdíl 275mm.

Šířka garáží je nadstandardní, dvě vozidla do nich ale nelze zaparkovat. Rozdíl ploch garáží nepovažuje znalec z hlediska vlivu na obvyklou cenu větší a menší garáže za podstatný.

Bytové domy č.p. 5406 - 5411 mají celkem 5 nadzemních podlaží, kde jsou umístěny bytové jednotky, a jedno podzemní podlaží, v nichž jsou garáže, garážová stání, sklepní místnosti k bytům, domovní schodiště, výtah a strojovna instalací. Vjezd ke garážím a stáním je od venkovních parkovacích ploch přes zvedací segmentová vrata. Uprostřed dispozice 1.PP. je komunikační prostor pro přístupy ke garážovým stáním a garážím.

Podzemní podlaží s posuzovanými garážemi a stáními se nachází v dobrém stavu, místy je nad podlahou na zdivu viditelná zvýšená vlhkost. Domy jsou užívány od roku 2003.

Bytové domy jsou zděné, v podzemním podlaží z betonových tvárnic, vnitřní ztužující stěny železobetonové monolitické. Nadzemní podlaží je pak vyzděno z cihelných tvárnic, doplněné po obvodu zateplovacím systémem, v 5.NP. z tvárnice Porfix. Stropní konstrukce nad podlažími železobetonové, žb. jsou taktéž i schodiště mezi podlažími. Výtahové šachta v každém domě má samostatnou konstrukci, oddílanou od ostatních konstrukcí. Střecha nad domy je ve dvou úrovních vzhledem k tomu, že je 5.podlaží s menší zastavěnou plochou.

Podlahy v 1.PP. jsou betonové, popř. cementový potěr, s ochranným nátěrem, na schodišti teracová dlažba.

Vrata do garáží jsou kovová zvedací, otevíravá dálkově.

Vnitřní omítky v 1.PP. vápenocementové hladké.

Všechny výše uvedené garáže, umístěné v 1.PP. bytových domů č.p. 5406-5411 jsou uzavřeny vůči okolním společným prostorám. V případě rozdělení domů na jednotky garáže mohou vzniknout jako samostatné nebytové jednotky. Nebytový prostor lze charakterizovat následovně:

*Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytové prostory přitom nejsou příslušenstvím bytu nebo společných částí domu, ale jde o samostatný předmět právních vztahů. V českém právu podle § 1158 odst. 2 občanského zákoníku totiž platí, že se s nimi nakládá podobně jako s byty.*

Do porovnání jsou vybrány garáže, které jsou umístěny v v nedalekém objektu ve stejné lokalitě a to v objektu č.ev. 3564, jenž umístěn za obytnými bloky na ul. Podlesí V.

Garáže v tomto objektu jsou taktéž uzavřenými prostory s uzamykatelnými vraty, svým provedením jsou shodné se zde posuzovanými, t.j. jsou vymezeny okolními svislými konstrukcemi - stěnami a příčkami, stropní konstrukcí, provedenou nad podlažím, a podlahou s cementovým potěrem. V garážích je osvětlení a zásuvka silnoproudu.

Výsledek na základě porovnání bude stanoven aritmetickým průměrem.

<b>Užitná plocha:</b>	27,85 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	422,00 m <sup>2</sup>

### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

K1: Redukce pramene ceny - porovnání je provedeno s garážemi ve stejné lokalitě, které jsou umístěny rovněž v komplexu bytových domů. Redukce pramene ceny je provedena na základě vývoje indexu nárůstu cen mezi porovnávanými nemovitostmi, které byly předmětem prodeje v minulých letech. Přepočítací index podle přílohy tohoto posudku na základě indexu vývoje cen bytů, jelikož pro garáže nejsou sledovány.

K2: Velikost objektu - porovnání se uskuteční na základě poměru užité plochy garáží oceňovaných a porovnávaných. Užité plocha mimo je základním měřítkem využitelnosti. K tomu znalec uvádí, že poměr velikostí různých ploch nemusí nutně znamenat přímý lineární nárůst ceny. I větší zde oceňované garáže umožňují stání pro jedno osobní vozidlo, zbylou plochu lze využít pro skladování různých osobních věcí, doplňků, větší výměra je jistým vyšším standardem.

K3: Poloha - odlišnost oceňované nemovitosti a porovnávané podle polohy. Vzhledem k poloze porovnávaných garáží ve stejné lokalitě bude index roven 1,00.

K4: Provedení a vybavení porovnávaných nemovitostí ve vztahu k oceňované. U garáží, kde základem je volný prostor bez odlišných vybavení rovněž určuje index 1,00.

K5: Celkový stav - podle celkového stavu porovnávaných nemovitostí bude index větší než 1 (oceňovaná nemovitost v lepším stavu než porovnávaná) nebo menší než 1 (při horším celkovém stavu oceňované nemovitosti než porovnávané). Celkovým stavem se rozumí celkový stavebně-technický stav porovnávaných nemovitostí. garáže oceňované i porovnávané byly postaveny v bytových komplexech ve shodném období, t.j. v roce 2000 a těsně po něm.

K6: Vliv pozemku - u garáží se vliv pozemku, k němuž je vlastnictví spojeno jen spoluvlastnickým podílem, nepromítne.


K7: Do úvahy znalce lze promítnout jeho individuální korekci celkového náhledu na porovnání nemovitostí z výběru porovnatelných nemovitostí. Je nutno si uvědomit, že každý posudek vyjadřuje individuální a subjektivní názor znalce na hodnotu nemovitosti a to ve vztahu k cenám porovnávaných nemovitostí, samozřejmě doplnkově nad rámec předchozích koeficientů. Objektivní ocenění jako takové není možné.

Všechny koeficienty se promítnou do odhadu obvyklé ceny nemovitostí.

### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Garáž č. 3564/1</b>
<b>Lokalita:</b>	Podlesí V. objekt ev.č. 3564
<b>Popis:</b>	Do porovnání zařazena garáž v objektu ev.č. 3564 v části Podlesí, vzdálená od oceňovaných garáží 100-200m. Nachází se taktéž v podzemí objektu vedle bytových domů č.p. 5317-5319 a 5317-5319. Porovnávaná garáž má užitou plochu 15,10m <sup>2</sup> , což je o 82% méně než u garáže oceňované. Podle znalce nelze jednotkou cenu porovnávané garáže lineárně přenést do odhadu ceny porovnávané garáže o větší zastavěné ploše.
<b>Podlaží:</b>	1.PP.
<b>Užitná plocha:</b>	15,10 m <sup>2</sup>


<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej v 05/2023			1,00	
K2 Velikosti objektu - u porovnávaného větší			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaná garáž je s užitnou plochou o 82% menší než oceňovaná			0,80	



Zdroj: CUZK  
**Váha: 1**

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 15.05.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	
800 000	15,10	52 980	0,80	<b>42 384</b>

<b>Název:</b>	<b>Garáž č. 3564/7</b>
<b>Lokalita:</b>	Objekt ev.č. 3564
<b>Popis:</b>	Do porovnání zařazena garáž v objektu ev.č. 3564 v části Podlesí, vzdálená od oceňovaných garáží 100-300m. Nachází se taktéž v podzemí objektu vedle bytových domů č.p. 5317-5319 a 5317-5319. Porovnávaná garáž má taktéž užitnou plochu 15,10m <sup>2</sup> , což je o 82% méně než u garáže oceňované. Podle znalce nelze jednotkou cenu porovnávané garáže lineárně přenést do odhadu ceny porovnávané garáže o větší zastavěné ploše.
<b>Užitná plocha:</b>	15,10 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - Index nárůstu cen 03/2024-05/2022 (dtto byty) 212,9/177,4	1,20
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaná garáž je s užitnou plochou o 82% menší než oceňovaná	0,80



Zdroj: CUZK  
**Váha: 2**

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 25.05.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	
500 000	15,10	33 113	0,96	<b>31 788</b>

<b>Název:</b>	<b>Garáž č. 3564/12</b>
<b>Lokalita:</b>	Objekt ev.č. 3564
<b>Popis:</b>	Do porovnání zařazena garáž v objektu ev.č. 3564 v části Podlesí, vzdálená od oceňovaných garáží 100-300m. Nachází se taktéž v podzemí objektu vedle bytových domů č.p. 5317-5319 a 5317-5319. Porovnávaná garáž má taktéž užitnou plochu 15,10m <sup>2</sup> , což je o 82% méně než u garáže oceňované. Podle znalce nelze jednotkou cenu porovnávané garáže lineárně přenést do odhadu ceny porovnávané garáže o větší zastavěné ploše.
<b>Podlaží:</b>	1.PP.
<b>Typ stavby:</b>	zděná
<b>Užitná plocha:</b>	15,10 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Index nárůstu cen (dtto byty)	212,9/148
	1,45
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaná garáž je s užitnou plochou o 82% menší než oceňovaná	0,80



Zdroj: CUZK

Váha: 2

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 11.09.2019	15,10	25 166	1,16	<b>29 193</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	29 193 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	34 455 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	34 455 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	42 384 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Vážená jednotková cena	<b>34 455 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	27,85 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>959 572 Kč</b>

**1.2. Garážová stání v obytných domech****Oceňovaná nemovitá věc**

Ve všech šesti obytných domech na ul. Podlesí ve Zlíně, č.p. 5406-5411 se nachází v jejich 1.PP. vždy pět garážových stání.

Jejich rozměry jsou následující:

č.p. 5406	garážové stání	č. 0.08	14,60 m <sup>2</sup>
	2x garážové stání	č. 0.12	26,80 m <sup>2</sup> (1 stání á 13,40 m <sup>2</sup> )

č.p. 5407	2x garážové stání	č. 0.13	34,41 m <sup>2</sup>	(1 stání á 17,20 m <sup>2</sup> )
	garážové stání	č. 0.08	14,60 m <sup>2</sup>	
č.p. 5408	2x garážové stání	č. 0.12	26,80 m <sup>2</sup>	(1 stání á 13,40 m <sup>2</sup> )
	2x garážové stání	č. 0.13	33,70 m <sup>2</sup>	(1 stání á 17,20 m <sup>2</sup> )
	garážové stání	č. 0.08	14,60 m <sup>2</sup>	
	2x garážové stání	č. 0.12	26,80 m <sup>2</sup>	(1 stání á 13,40 m <sup>2</sup> )
č.p. 5409	2x garážové stání	č. 0.13	34,41 m <sup>2</sup>	(1 stání á 17,20 m <sup>2</sup> )
	garážové stání	č. 0.08	14,60 m <sup>2</sup>	
č.p. 5410	2x garážové stání	č. 0.12	26,80 m <sup>2</sup>	(1 stání á 13,40 m <sup>2</sup> )
	2x garážové stání	č. 0.13	33,70 m <sup>2</sup>	(1 stání á 17,20 m <sup>2</sup> )
	garážové stání	č. 0.08	14,60 m <sup>2</sup>	
č.p. 5411	2x garážové stání	č. 0.12	26,80 m <sup>2</sup>	(1 stání á 13,40 m <sup>2</sup> )
	2x garážové stání	č. 0.13	34,41 m <sup>2</sup>	(1 stání á 17,20 m <sup>2</sup> )
	garážové stání	č. 0.08	15,90 m <sup>2</sup>	
	2x garážové stání	č. 0.12	26,80 m <sup>2</sup>	(1 stání á 13,40 m <sup>2</sup> )
	2x garážové stání	č. 0.13	26,80 m <sup>2</sup>	(1 stání á 17,20 m <sup>2</sup> )

Výměry a čísla garážových/automobilových stání jsou převzaty z doložených projektů skutečného stavu jednotlivých domů.

Garážová stání samostatná (č.0.08) jsou plošně větší než 2x automobilová stání, tj. polotevřená stání pro 2 osobní vozidla (č.0.12 a 0.13).

Rozdíl v ploše u 2x automobilových stání č. 0.12. a 0.13 spočívá v tom, že u těchto stání je na č.0.12 v čele oddělovací drátěná příčka, za níž je strojovna instalací.

Délka 2x automobilových stání s větší plochou je 6.195mm, u 2x automobilového stání s menší plochou je délka o 1.400mm kratší, t.j. délka činí 4.795 mm. Rozdíl je tedy v tom, že u kratších stání je možné zaparkovat kratší, t.j. celkové menší osobní vozidlo.

Využitelná šířka všech stání pro 1 vozidlo je cca stejná jako pro samostatné stání, tak pro 2x stání, protože omezení šířky pro 1 vozidlo je z hlediska výměry pro otevření dveří zhruba stejné.

Dá se tedy konstatovat, že z hlediska cenového rozdíl mezi stánými není podstatný.

Bytové domy č.p. 5406 - 5411 mají celkem 5 nadzemních podlaží, kde jsou umístěny bytové jednotky, a jedno podzemní podlaží, v nichž jsou garáže, garážová stání, sklepní místnosti k bytům, domovní schodiště, výtah a strojovna instalací. Vjezd ke garážím a automobilovým stáním je od venkovních parkovacích ploch přes zvedací segmentová vrata. Uprostřed dispozice 1.PP. je komunikační prostor pro přístupy ke garážovým stáním a garážím.

Podzemní podlaží s posuzovanými garážemi a stánými se nachází v dobrém stavu, místy je nad podlahou na zdivu viditelná zvýšená vlhkost. Domy jsou užívány od roku 2003.

Bytové domy jsou zděné, v podzemním podlaží z betonových tvárnic, vnitřní ztužující stěny železobetonové monolitické. Nadzemní podlaží je pak vyzděno z cihelných tvárnic, doplněné po obvodu zateplovacím systémem, v 5.NP. z tvárnic Porfix. Stropní konstrukce nad podlažími železobetonové, žb. jsou taktéž i schodiště mezi podlažími. Výtahové šachta v každém domě má samostatnou konstrukci, oddílanou od ostatních konstrukcí. Střecha nad domy je ve dvou úrovních vzhledem k tomu, že je 5.podlaží s menší zastavěnou plochou.

Podlahy v 1.PP. jsou betonové, popř. cementový potěr, s ochranným nátěrem, na schodišti teracová dlažba. Vrata do garáží jsou kovová zvedací, otevíravá dálkově.

Vnitřní omítky v 1.PP. vápenocementové hladké.

Garážová stání uvnitř 1.PP. obytných domů č.p. 5406-5411 jsou součástí společných prostor. Nemohou být tedy samostatnými jednotkami, které by vznikly/vzniknou v budoucnosti na základě Prohlášení vlastníka, protože nesplňují požadavky na vznik jednotky. Charakteristika nebytové jednotky je uvedena v předchozím odstavci u ocenění garáží.

Pokud tedy garážová stání nemohou být samostatnými jednotkami, nemohou být ani předmětem samostatných právních vztahů. Pak nelze garážová stání ocenit jako samostatné jednotky.

Je nepochybné, že výdaje na zřízení garážových stání vznikly, byly nabízeny za úplatu k užívání, ovšem výše této úplaty (viz vzorová smlouva v podkladech k posudku) ve výši 79.829,- Kč za dobu nájmu 13-ti let a 5-ti měsíců nemusela být sjednána tržně. Znalci ani není zřejmé a známo, proč byl nájem uzavřen na dobu určitou.

U garážových stání tak není možno provést odhad obvyklé ceny na základě realizovaných prodejů, protože z výše uvedených důvodů nelze garážové stání jako předmětem samostatného práva převést a tedy zcizit. U garážových stání je možno pouze stanovit jejich přiměřený podíl na celkových nákladech při výstavbě domu. Ze vzorové smlouvy však vyplývá, že takový postup nebyl uplatněn.

Je však běžné v jiných případech bytových domů, kde se v jejich vnitřním prostoru, zejména v podzemních podlažích, v souvislosti s výstavbou bytů nabízí možnost užívání garážového stání za jednorázovou úplatu, kde tato úplata vyjadřuje podíl plochy garážového stání na celkových pořizovacích nákladech domu, i když jinak jde o součást společného prostoru.

Za dané situace lze pouze provést porovnání z realitního trhu tam, kde jsou ke dni vypracování posudku v nabídce garážová stání za úplatu a to v souvislosti se zájemci na pořízení bytu v téměř bytovém domě.

Do porovnání zde byla zjištěna a vybrána garážová stání z nabídky pro zájemce o byty a taktéž garážová stání ve stavbě nového bytového komplexu „Byty Stráně“, jenž se realizuje v současné době ve spodní části sídelního útvaru Jižní Svahy a to na ulici Nad Stráněmi, přímo naproti fakulty aplikované informatiky UTB. Nabízená garážová stání je možno shlédnout na stránkách [apartmanystrane.cz](http://apartmanystrane.cz).

V příloze k posudku je kopie ze stránek nabídky.

Z hlediska porovnání znalec uvádí, že zde jsou garážová stání v nové výstavbě, počet garážových stání uvnitř bytového komplexu je celkem 73 parkovacích stání a 74 bytových jednotek. Zde tedy není nedostatek parkovacích stání, které možno koupit ke každé bytové jednotce.

Ke dni vypracování tohoto posudku bylo celkem v porovnávaném bytovém domě prodáno již 28 parkovacích míst, které se nacházejí ve třech podlažích, tedy celkem 36%. Bytový komplex má být dokončen v roce 2025.

V nabídce komplexu Byty Stráně tedy jsou:

Část A	parkovací místo P 10S o výměře 18,07 m <sup>2</sup>	za cenu 633.350,- Kč
	P 14S 24,91 m <sup>2</sup>	873.666,- Kč
	P 18S 18,25 m <sup>2</sup>	639.861,- Kč
	P 20S 18,25 m <sup>2</sup>	639.861,- Kč
	P 52S 18,01 m <sup>2</sup>	631.446,- Kč
	P 53S 18,25 m <sup>2</sup>	639.861,- Kč
	P 54S 24,10 m <sup>2</sup>	844.967,- Kč

Z uvedeného přehledu vyplývá, že průměrná cena garážových stání (menších ploch) se prodává v průměru za cenu 35.059,- Kč/m<sup>2</sup> při průměrné ploše menších garážových stání 18,17 m<sup>2</sup>.

<b>Užitná plocha:</b>	15,67 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Význam koeficientů byl popsán v předchozím odstavci u ocenění garáží.

### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Garážová stání</b>			
<b>Lokalita:</b>	Apartmány Stráně, Zlín-Jižní Svahy			
<b>Popis:</b>	Do porovnání jsou použity cenové nabídky na prodej garážových stání v nově budovaném komplexu byty Stráně. Zde jsou garážová stání rozmístěna ve třech podzemních podlažích. Jde v současnosti o jedinou dostupnou nabídku na prodej garážových stání v bytovém domě.			
<b>Podlaží:</b>	1.PP. - 3.PP.			
<b>Typ stavby:</b>	zděný bytový dům			
<b>Užitná plocha:</b>	18,17 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena v novém komplexu, bez redukce ceny	1,00			Zdroj: apartmanystrane.cz
K2 Velikosti objektu - oceňovaná garážová stání jsou menší než porovnávaná	1,00			
K3 Poloha - shodná lokalita, vzhledem k vazbě garážových stání na vlastnictví bytů bez vlivu	1,00			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - garážová stání jsou u porovnávaných ve výstavbě, do užívání budou předána jako nová	0,95			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obě lokality lze považovat za rovnocenné z hlediska kvality bydlení	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
k 24.03.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	
637 022	18,17	35 059	0,95	<b>33 306</b>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě průměrné výměry oceňovaných garážových stání v bytových domech č.p. 5406-5411. Minimální plocha oceňovaných garážových stání je 13,40 m, maximální pak 17,20 m<sup>2</sup>. V závěru bude cena za užívání na dobu neurčitou stanovena jako cena průměrná.

Minimální jednotková porovnávací cena	33 306 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 306 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	33 306 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>33 306 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	15,67 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>521 905 Kč</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáže v obytných domech č.p.5406-5411	959 572,- Kč
1.2. Garážová stání v obytných domech	521 905,- Kč

**Silné stránky**

- garážová stání i garáže jsou uvnitř objektů bytových domů č.p. 5406-5411, tedy z bytů lehce dostupná,

**Slabé stránky**

- menší počet garážových stání i garáží uvnitř objektu než počet bytů,



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Tato analýza a její výsledky vycházejí z předpokladu, že bytový dům bude prohlášením vlastníka rozdělen na jednotlivé bytové a nebytové jednotky. Bez tohoto rozdělení není možné sjednat převody garáží za cenu odpovídající odhadnuté tržní hodnotě.

### 5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, placené databáze a data z realitních nabídek,
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byl stanoven odhad tržní hodnoty užívacího práva garážových stání a odhad obvyklé ceny pro garáže

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Tržní hodnota 48 garáží a garážového stání v šesti domech na Podlesí V 5406 až 5411 dle výkresové dokumentace skutečného stavu.

**Odhad tržní hodnoty garáží v bytových domech č.p. 5406-5411 na ul. Podlesí V., Zlín-Jižní svahy činí**

**Tržní hodnota**

**960 000 Kč**

slovy: devět set šedesát tisíc Kč

**Odhad tržní hodnoty užívacího práva na dobu neurčitou u garážových stání v bytových domech č.p. 5406-5411 na ul. Podlesí V., Zlín-Jižní svahy činí v průměru**

**Tržní hodnota**

**520 000 Kč**

slovy: pět set dvacet tisíc Kč

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

Ocenění je založeno na porovnání, a tudíž se v ní zobrazuje úvaha znalce. Závěr tedy nemůže být absolutně přesný, ale pouze vysoce pravděpodobný.

Znalec do oceňovací práce vkládá svůj úsudek, což je skutečnost, která vymezuje přesnost závěru.

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

## 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 zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti, pro obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 021900/2024.

V Lukově 31.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

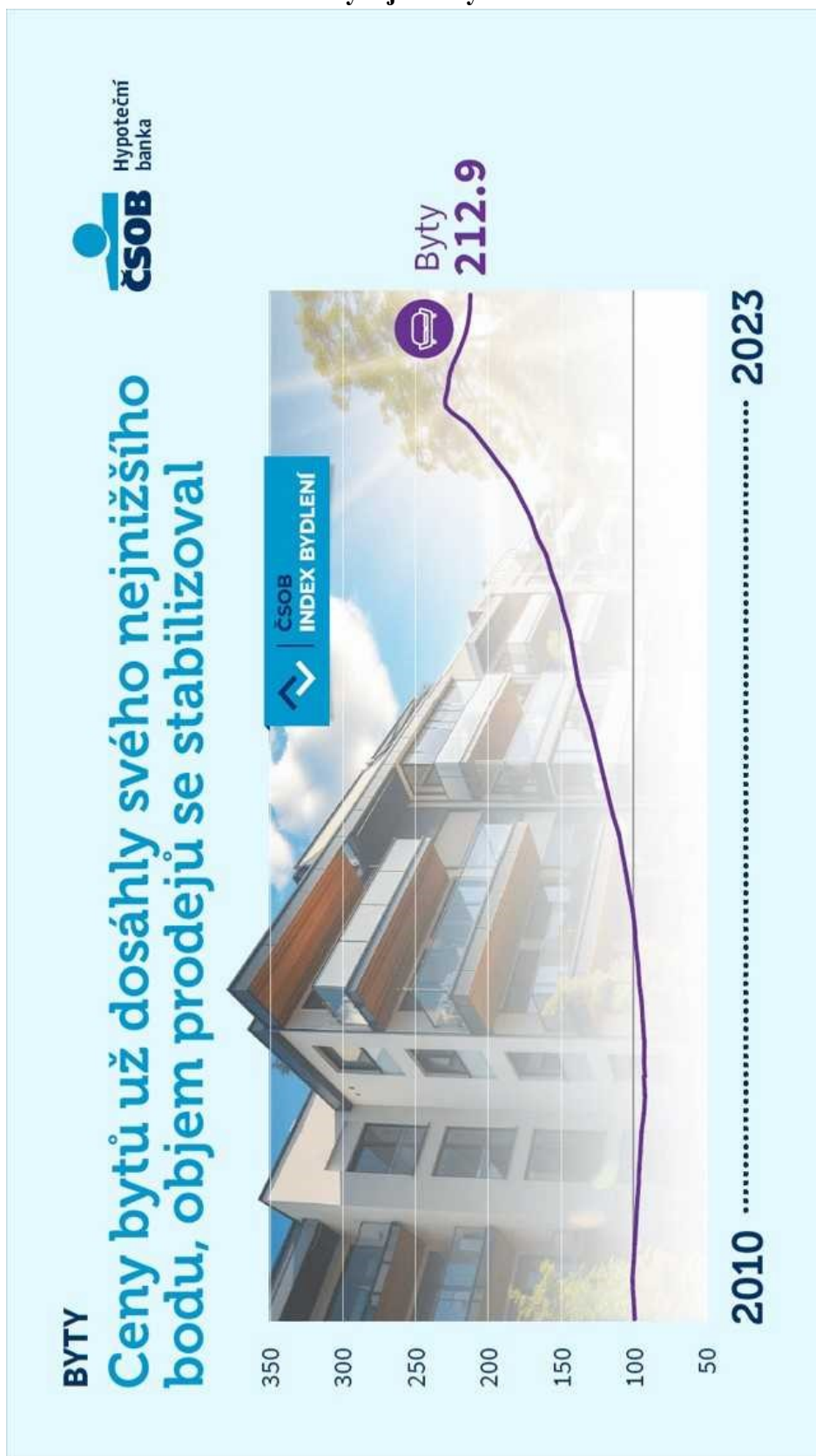
Ing. Radoslav Žour  
Hrušoví 42  
763 17 Lukov u Zlína

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 021900/2024

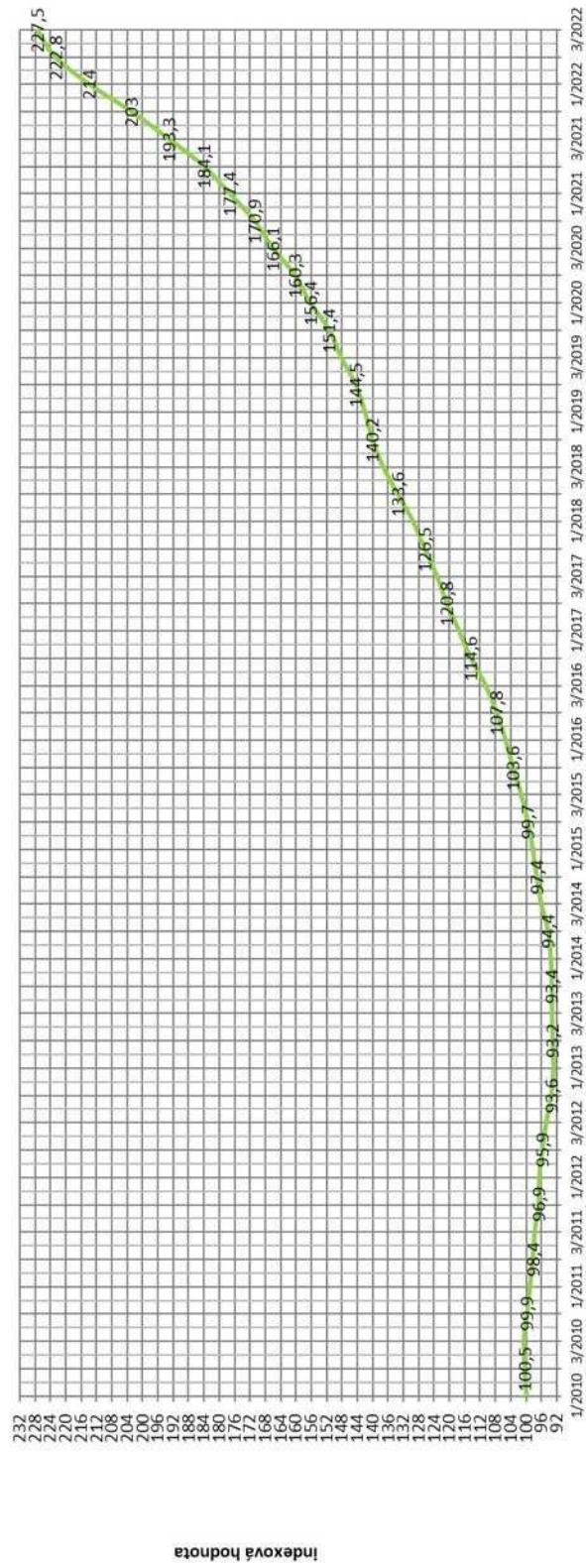
	počet stran A4 v příloze:
Vývoj cen bytů	2
Výpis z KN, LV čís. 21942 a 30892, k.ú. Zlín	4
Kopie snímku z katastrální mapy	1
Evidenční údaje porovnávaných garáží	3
Cenové údaje porovnávaných garáží	3
Cenové údaje k porovnávaným garážovým stáním	10

## Vývoj cen bytů





## HB INDEX - bytové jednotky



# Výpis z KN, LV čís. 21942 a 30892, k.ú. Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2024 08:41:46

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín  
Kat.území: 635561 Zlín List vlastnictví: 21942  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bytové družstvo Podlesí, Podlesí V 5407, 76005 Zlín	26295563	8033/10000
Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	00283924	1967/10000

## B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Zlín, č.p. 5406	byt.dům	St. 8487, LV 10001
Zlín, č.p. 5407	byt.dům	St. 8488, LV 10001
Zlín, č.p. 5408	byt.dům	St. 8489, LV 10001
Zlín, č.p. 5409	byt.dům	St. 8490, LV 10001
Zlín, č.p. 5410	byt.dům	St. 8491, LV 10001

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Věcné břemeno (podle listiny)

- užívání místnosti, která se nachází v I.PP
- strpět vstup za účelem provozu, oprav, údržby rekonstrukce a modernizace předávací stanice a zapojovacích uzlů

Oprávnění pro

Teplo Zlín, a.s., Družstevní 4651, 76005 Zlín, RČ/IČO:  
25321226

Povinnost k

Stavba: Zlín, č.p. 5406, Stavba: Zlín, č.p. 5407, Stavba: Zlín, č.p. 5408,  
Stavba: Zlín, č.p. 5409, Stavba: Zlín, č.p. 5410

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2006.

V-9017/2006-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### o Dohoda spoluvlastníků o správě nemovitosti ve sbírce listin

Povinnost k

Stavba: Zlín, č.p. 5406, Stavba: Zlín, č.p. 5407, Stavba: Zlín, č.p. 5408,  
Stavba: Zlín, č.p. 5409, Stavba: Zlín, č.p. 5410

Listina Dohoda spoluvlastníků o správě nemovitosti (§ 1138 obč.z.) NZ-173/2020 ze dne 13.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2020 13:46:27. Zápis proveden dne 05.01.2021.

Z-6529/2020-705

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.  
strana 1











# Katastrální mapa





# Evidenční údaje porovnávaných jednotek

24.03.24 14:07

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitosti

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	3564/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	<a href="#">č. ev. 3564</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zlín [635561]</a>
Číslo LV:	<a href="#">28371</a>
Podíl na společných částech:	151/4846

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Loucký Jaroslav RNDr. Ph.D., Hořejší 5399, 76001 Zlín	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj](#), [Katastrální pracoviště Zlín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.03.2024 14:00.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	3564/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	<a href="#">č. ev. 3564</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zlín [635561]</a>
Číslo LV:	<a href="#">19438</a>
Podíl na společných částech:	151/4846

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Petr Matyáš, Zahradní 248/31, Podklášteří, 67401 Třebíč	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.03.2024 08:00.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky:	3564/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	<a href="#">č. ev. 3564</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zlín [635561]</a>
Číslo LV:	<a href="#">29448</a>
Podíl na společných částech:	151/4846

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dlouhá Lenka, Hraběcí 510, 76317 Lukov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.03.2024 08:00.

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 24.03.2024 13:55

Okres: CZ0724 Zlín  
Kat. území: 635561 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Jednotka: Zlín, 3564/1, LV 28371

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **800.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 17:18:47. Zápis proveden dne 07.06.2023. V-3955/2023-705**  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
jednotky: **Zlín, 3564/1, LV 28371**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **219.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 06.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2015 10:43:50. Zápis proveden dne 01.12.2015. V-13055/2015-705**  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
jednotky: **Zlín, 3564/1, LV 28371**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.540.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 19.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2014 16:48:35. Zápis proveden dne 25.06.2014. V-5294/2014-705**  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
jednotky: **Zlín, 3564/10, LV 19526; Zlín, 3564/12, LV 29448; Zlín, 3564/13, LV 28370; Zlín, 3564/14, LV 28309; Zlín, 3564/22, LV 28998; Zlín, 3564/32, LV 28796**

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 24.03.2024 14:15

Okres: CZ0724 Zlín  
Kat. území: 635561 Zlín

Obec: 585068 Zlín

---

Jednotka: Zlín, 3564/7, LV 19438

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2022 08:01:18. Zápis  
proveden dne 20.04.2022.

V-2955/2022-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
jednotky: Zlín, 3564/7, LV 19438



## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 24.03.2024 14:15

Okres: CZ0724 Zlín  
Kat. území: 635561 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Jednotka: Zlín, 3564/12, LV 29448

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 380.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2019 11:20:37. Zápis proveden dne 02.10.2019. V-8302/2019-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Zlín, 3564/12, LV 29448

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2018 11:34:18. Zápis proveden dne 20.12.2018. V-11791/2018-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Zlín, 3564/12, LV 29448

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.540.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2014 16:48:35. Zápis proveden dne 25.06.2014. V-5294/2014-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Zlín, 3564/1, LV 28371; Zlín, 3564/10, LV 19526; Zlín, 3564/12, LV 29448; Zlín, 3564/13, LV 28370; Zlín, 3564/14, LV 28309; Zlín, 3564/22, LV 28998; Zlín, 3564/32, LV 28796

# Údaje k porovnávaným garážovým stánům

24.03.24 13:19

1. Podzemní podlaží | Byty Stráně

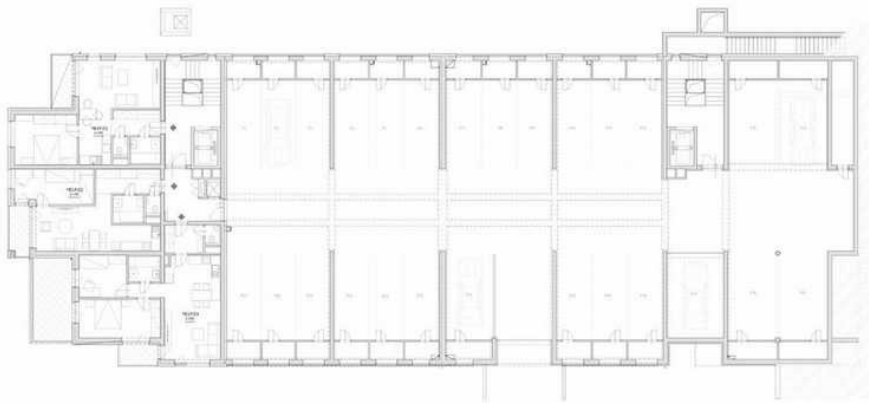
7. NP    6. NP    5. NP    4. NP    3. NP    2. NP    1. NP  
1. PP    2. PP    3. PP

## 1. Podzemní podlaží

Karta garážových stání

Část B

Část A



Část B

BYT	DISPOZICE	PLOCHA	SKLEP	CENA
BIP.1	2+kk	63,34 m <sup>2</sup>	3,02 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
BIP.2	2+kk	59,01 m <sup>2</sup>	2,87 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
 1P.3	3+kk	93,85 m <sup>2</sup>	4,17 m <sup>2</sup>	REZERVOVÁNO <a href="#">Karta bytu</a>

<https://www.apartmanystrane.cz/patro/1.PP>

1/3

P02S	17,62 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P03S	17,84 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P04S	18,25 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P05S	18,07 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P06S	18,25 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P22S	18,25 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P23S	18,07 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P24S	18,25 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P25S	17,84 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P26S	17,62 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P27S	17,84 m <sup>2</sup>	PRODÁNO

## Část A

PARKOVACÍ MÍSTO + BOX NA KOLA	PLOCHA	CENA
P07S	18,25 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P08S	18,07 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P09S	18,25 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P10S	18,07 m <sup>2</sup>	633 550 Kč
P11S	17,62 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P12S	18,07 m <sup>2</sup>	REZERVOVÁNO
P13S	25,28 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P14S	24,91 m <sup>2</sup>	873 366 Kč
 P15S	25,39 m <sup>2</sup>	REZERVOVÁNO

Typ	Velikost	Stav
P18S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P19S	18,07 m <sup>2</sup>	<b>PRODÁNO</b>
P20S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P21S	24,48 m <sup>2</sup>	<b>REZERVOVÁNO</b>

Součástí každé bytové jednotky je sklep a u většiny balkon či terasa, s možností přikoupení parkovacího stání včetně boxu na jízdní kola. Uvedené ceny bytů jsou včetně DPH.

## Standardy



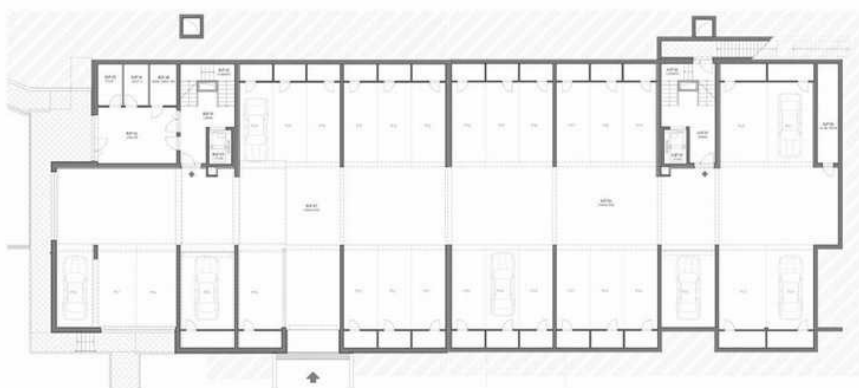
7. NP    6. NP    5. NP    4. NP    3. NP    2. NP    1. NP  
 1. PP    2. PP    3. PP

## 2. Podzemní podlaží

Karta garažových stání

Část B

Část A



Část B

PARKOVACÍ MÍSTO + BOX NA KOLA	PLOCHA	CENA
P28S	18,07 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P29S	17,62 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P30S	18,07 m <sup>2</sup>	PRODÁNO



P32S	18,00 m <sup>2</sup>	REZERVOVÁNO
P33S	18,25 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P51S	18,25 m <sup>2</sup>	REZERVOVÁNO
P52S	18,01 m <sup>2</sup>	631 446 Kč
P53S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P54S	24,10 m <sup>2</sup>	844 967 Kč
P55G	29,23 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
P56S	17,70 m <sup>2</sup>	620 577 Kč
P57S	17,55 m <sup>2</sup>	615 318 Kč
P58S	17,10 m <sup>2</sup>	599 541 Kč

## Část A

PARKOVACÍ MÍSTO + BOX NA KOLA	PLOCHA	CENA
P34S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P35S	18,01 m <sup>2</sup>	631 446 Kč
P36S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P37S	18,07 m <sup>2</sup>	633 550 Kč
P38S	17,62 m <sup>2</sup>	617 773 Kč
P39S	18,07 m <sup>2</sup>	633 550 Kč
P40S	25,28 m <sup>2</sup>	886 339 Kč
P41S	24,83 m <sup>2</sup>	870 561 Kč
P42S	25,46 m <sup>2</sup>	892 650 Kč
P43S	25,49 m <sup>2</sup>	893 702 Kč
 44G	23,70 m <sup>2</sup>	830 943 Kč

Číslo	Podlaží	Cena
P47S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P48S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P49S	18,01 m <sup>2</sup>	631 446 Kč
P50S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč

Součástí každé bytové jednotky je sklep a u většiny balkon či terasa, s možností příkopení parkovacího stání včetně boxu na jízdní kola. Uvedené ceny bytů jsou včetně DPH.

## Standardy

### Standard bytová jednotka

[ZOBRAZIT STANDARD](#)

### Standard koupelna a wc

[ZOBRAZIT STANDARD](#)

### Standard objektu a společných prostor

[ZOBRAZIT STANDARD](#)

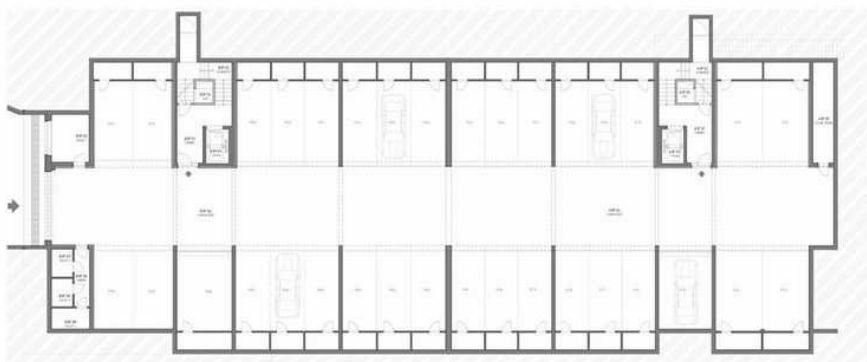
7. NP    6. NP    5. NP    4. NP    3. NP    2. NP    1. NP  
 1. PP    2. PP    3. PP

## 3. Podzemní podlaží

Karta garažových stání

**Část B**

**Část A**



**Část B**

PARKOVACÍ MÍSTO + BOX NA KOLA	PLOCHA	CENA
P59S	18,06 m <sup>2</sup>	REZERVOVÁNO
P60S	17,62 m <sup>2</sup>	PRODÁNO
61S	18,06 m <sup>2</sup>	633 199 Kč





POSS	POCET M <sup>2</sup>	CENA
P64S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P82S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P83S	18,07 m <sup>2</sup>	633 550 Kč
P84S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P85S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P86S	18,01 m <sup>2</sup>	631 446 Kč
P87S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P88G	29,23 m <sup>2</sup>	1 024 829 Kč
P89S	17,07 m <sup>2</sup>	598 489 Kč
P90S	17,07 m <sup>2</sup>	598 489 Kč
P91S	20,35 m <sup>2</sup>	713 489 Kč
P92S	20,73 m <sup>2</sup>	726 812 Kč

## Část A

PARKOVACÍ MÍSTO + BOX NA KOLA	PLOCHA	CENA
P65S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P66S	17,99 m <sup>2</sup>	630 745 Kč
P67S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P68S	18,07 m <sup>2</sup>	633 550 Kč
P69S	17,62 m <sup>2</sup>	617 773 Kč
P70S	18,07 m <sup>2</sup>	633 550 Kč
P71S	25,28 m <sup>2</sup>	886 339 Kč
P72S	24,94 m <sup>2</sup>	874 418 Kč



Typ	Velikost	Cena
P75G	23,70 m <sup>2</sup>	830 943 Kč
P76S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P77S	18,01 m <sup>2</sup>	631 446 Kč
P78S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P79S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč
P80S	18,01 m <sup>2</sup>	631 446 Kč
P81S	18,25 m <sup>2</sup>	639 861 Kč

Součástí každé bytové jednotky je sklep a u většiny balkon či terasa, s možností přikoupení parkovacího stání včetně boxu na jízdní kola. Uvedené ceny bytů jsou včetně DPH.

## Standardy

### Standard bytová jednotka

ZOBRAZIT STANDARD

### Standard koupelna a wc

ZOBRAZIT STANDARD

### Standard objektu a společných prostor

ZOBRAZIT STANDARD



Ochrana osobních údajů

