

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 033320/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Objekt řadových garáží s provozovnou včetně příslušenství a pozemku parc.č. st.1970 v katastrálním území Český Krumlov, obec Český Krumlov, okres Český Krumlov

Znalec: JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň

Zadavatel: Povodí Vltavy, státní podnik
Holečkova 3178/8
150 00 Praha 5, Smíchov

Číslo jednací: PVL-15139/2025/914

OBVYKLÁ CENA

6 900 000 Kč

Počet stran: 25 stran textu a 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 1.4.2025

Vyhotoveno: V Plzni 16.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny objektu sestávajícího z pozemku parc.č. st.1970 o výměře 387 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, na pozemku parc.č. st.1970 zapsaného na LV č. 1380 pro katastrální území Český Krumlov, obec Český Krumlov, okres Český Krumlov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění je odhad obvyklé ceny pro sjednání kupní ceny při prodeji

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

Zadavatel sdělil znalci, že stavba byla postavena v roce 1970, dále že k datu ocenění jsou všechny prostory pronajaty na základě nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou a v níže uvedené výši. Garáže jsou pro fyzické osoby pronajaty v rozmezí od 611 do 624 Kč/měsíc (tzn. v průměru za 33 Kč/m²/měsíc), pro právnické osoby jsou pronajaty v rozmezí od 1.168 do 1.211 Kč/měsíc (tzn. v průměru za 64 Kč/m²/měsíc) a provozovna autoservisu je pronajata za 13.035 Kč/měsíc (tzn. v průměru cca za 78 Kč/m²/měsíc).

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.4.2025 za přítomnosti zástupce zadavatele Ing. Radovana Honzy.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel objednávku č. PVL-15139/2025/914 ze dne 6.3.2025, a výpis z katastru nemovitost pro LV č. 1380 ze dne 7.3.2025. Dne 1.4.2025 provedl znalec za účasti zástupce zadavatele Ing. Radovana Honzy prohlídku objektu, v jejímž rámci provedl zaměření stavby a pořídil potřebnou fotodokumentaci, a z veřejně dostupných zdrojů znalec dále opatřil snímek z katastrální mapy, údaje z platného územního plánu města Český Krumlov, údaje o dosažených cenách garáží z katastru nemovitostí a údaje o nabídkách nájmu garáží z aktuální realitní inzerce.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitost pro LV č. 1380 ze dne 7.3.2025
2. Snímek katastrální mapy ze dne 16.4.2025
3. Územní plán města Český Krumlov
4. Údaje o dosažených cenách garáží z katastru nemovitostí ze dne 16.4.2025
5. Údaje o nabídkách nájmu garáží z aktuální realitní inzerce ze dne 16.4.2025
6. Údaje zjištěné při prohlídce objektu dne 1.4.2025
7. Platný cenový předpis a odborná literatura
8. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data o oceňovaném objektu z katastru nemovitostí a tato data byla ověřena při jeho prohlídce a zaměření objektu, a dále data z územního plánu města, data o dosažených cenách garáží z katastru nemovitostí a data o nájmu garáží z aktuální realitní inzerce, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Kategorie hledané hodnoty

Vzhledem k tomu, že znaleckým úkolem je odhad hodnoty nemovitostí pro účely sjednání kupní ceny při prodeji, byla s ohledem na ustanovení §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, zvolena jako kategorie hledané hodnoty obvyklá cena ve smyslu §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, a vzhledem k tomu, že podle ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, byla v rámci tohoto ocenění určena i cena zjištěná.

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním”.

Cena zjištěná:

Cenou zjištěnou dle §2 odst. 7 rozumí „*cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota*“, tedy cena určená podle ustanovení hlavy druhé zákona č. 151/1997 Sb. a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V zásadě se jedná o hodnotu, která je určena podle předem určených postupů a na základě statisticky zpracovaných údajů o cenách pozemků a staveb z minulých let s použitím koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná je určena především pro fiskální účely a její přímá vazba na aktuální situaci na trhu je z důvodu použití porovnávací metody na bázi nepřímého porovnání pro ocenění pozemků a z důvodu kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění staveb, ale i z důvodu použití neaktuálních statisticky zpracovaných cenových údajů z minulých let bez transformace k datu ocenění poněkud problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifický objekt sestávající ze stavebního pozemku, jehož součástí je stavba obsahující 11 garáží a provozovna užívaná k datu ocenění jako autoservis, byla analýza trhu zaměřena na vyhledání srovnatelných objektů v dané lokalitě, tedy v Českém Krumlově a jeho okolí. Avšak vzhledem k tomu, že dle údajů z katastru nemovitostí nebyl prodej takto specifického objektu v Českém Krumlově v posledních 5 letech realizován, a vzhledem k tomu, že provozovnu, která je součástí oceňovaného objektu, by bylo možné po finančně nenáročných stavebních úpravách užívat jako dalších 5 garáží, byla analýza trhu zaměřena na segment řadových garáží, a v katastru nemovitostí byly vyhledány cenové údaje o jejich prodeji v letech 2024 a 2025.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metody ocenění a jejich aplikace

1. Odhad obvyklé ceny:

Odhad obvyklé ceny objektu garáže byl realizován v souladu s §2 odst.2 zákona č.151/1997 Sb., tedy na základě porovnání. Porovnáním je zřejmě tímto předpisem míněn porovnávací přístup na bázi tzv. přímého porovnání, který vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitostí lze usuzovat z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnávací přístup na bázi přímého porovnání, který je založen na porovnání každého porovnávaného objektu s objektem oceňovaným samostatně, dává zpravidla nejspolehlivější obraz o postavení oceňovaného objektu na trhu a úkolem znalce je co nejspolehlivěji zohlednit všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné hodnoty.

Vzhledem k tomu, že nejlepší a nejvyšší využití oceňovaného objektu spočívá ve využití ke garážování osobních automobilů, a jak již bylo uvedeno, v Českém Krumlově nebyly za posledních 5 let identifikovány žádné prodeje srovnatelných objektů, byl pro ocenění použit porovnávací přístup s použitím porovnávací metody na bázi přímého porovnání, a v rámci ocenění byly použity řadové garáže nacházejících se v nejbližším okolí oceňovaného objektu, jejichž prodej byl realizován v roce 2024. V rámci této porovnávací analýzy byla jako základní jednotka porovnání použita užitná plocha oceňovaného objektu i objektů porovnávaných s tím, že do užitné plochy oceňovaného objektu byla započtena jak užitná plocha 11 garáží, tak užitná plocha provozovny, jejíž způsob využití a tím i její jednotkovou cenu lze považovat za srovnatelnou s jednotkovou cenou garáží. Navíc prostor provozovny by bylo možné finančně nenáročnými stavebními úpravami přestavět na dalších 5 garáží (vyzděnění 2 příček, odstranění jedné příčky a osazení 2 garážových vrat místo okna a vstupních dveří), což reálnost předpokladu srovnatelné jednotkové ceny potvrzuje.

Vzhledem k tomu, že pro ocenění byla použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje upraveny cenovými úpravami (koeficienty) vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných objektů od objektu oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jejich postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl považován vývoj cen v čase, tedy konkrétně vývoj cen garáží mezi datem prodeje konkrétního porovnávaného objektu ve vztahu k datu ocenění objektu oceňovaného s tím, že vzhledem k tomu, že cenový vývoj v segment garáží není sledován, a neexistuje proto žádný obecně použitelný index vyjadřující vývoj cen garáží v čase, byly provedeny cenové úpravy korespondující s obecnou inflací v daném období, a u objektu, jehož prodej byl realizován koncem roku 2023 byla použita přírážka ve výši 10%, u objektů, jejichž prodej byl realizován v 1 polovině

roku 2024 přírůžka ve výši 5% a u objektů, jejichž prodej byl realizován ve 2. polovině roku 2024 a v roce 2025, nebyla provedena žádná cenová úprava.

Jako druhý cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy objektů s tím, že vzhledem k tomu, že se všechny porovnávané objekty nacházejí ve stejné lokalitě, nebyla provedena žádná cenová úprava.

Třetím cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnání uvažován, byl faktor velikosti objektu s tím, že v rámci tohoto cenotvorného faktoru byla uvažována tzv. množstevní sleva, podle níž můžeme u výrazně větších objektů pozorovat na trhu nižší jednotkovou cenu než u objektů menších, a s ohledem na výrazně větší užitnou plochu oceňovaného objektu oproti objektům porovnávaným (cca 300 m² / 20 m²) byla ve všech případech použita srážka ve výši 20%.

Dalším cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnávací analýzy uvažován, byl faktor celkového stavu stavby s tím, že z tohoto hlediska byly všechny objekty považovány za srovnatelné, a proto nebyla provedena žádná cenová úprava. U tohoto cenotvorného faktoru je nutné uvést, že stavebně technický stav porovnávaných objektů byl posuzován výlučně podle obhlídky exteriéru stavby, což se však u staveb typu garáže jeví pro posouzení celkového stavu jako dostačující.

Obdobně je tomu i u posledního cenotvorného faktoru zohledňujícího vliv pozemku, kde byla zohledněna jednak skutečnost, že k oceňovanému objektu i ke všem objektům porovnávaným náleží vlastní pozemek, a jednak skutečnost, že jak u oceňovaného objektu, tak i u všech porovnávaných objektů je celá plocha pozemku zastavěna stavbou.

2. Určení ceny zjištěné:

Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt sestávající z pozemku zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je stavba dokončených garáží (budova typu R), a v obci není zpracována cenová mapa stavebních pozemků, byl pozemek oceněn podle §4 odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, a stavba byla oceněna kombinací nákladového a výnosového přístupu podle §31 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, s tím, že výnosová hodnota byla s ohledem na skutečnost, že sjednané nájemné je výrazně nižší, než nájemné obvyklé, odhadnuta na základě obvyklého nájemného vzešlého z provedené porovnávací analýzy.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Český Krumlov, k.ú. Český Krumlov

Adresa nemovité věci: ul. Vyšehrad, 381 01 Český Krumlov

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika – právo hospodaření s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, Smíchov

Místopis

Oceňovaný objekt je situován v severní části zastavěného území města Český Krumlov v lokalitě Nádražní Předměstí, v ulici Vyšehrad naproti budově Finančního úřadu, ve vzdálenosti cca 2 km severně od centra města. Okolní zástavba je převážně obytná a je tvořena panelovými a zděnými bytovými domy doplněnými objekty občanské vybavenosti. V místě je uložen veřejný vodovod, veřejná kanalizace, veřejná el. síť a veřejný plynovod, v okolí objektu je dosažitelná občanská vybavenost města pouze částečně, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 500 m od oceňovaného objektu (autobus). Přístup k objektu je zajištěn ze severní strany přímo z

veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, parkování na veřejné komunikaci je omezené. Dle platného územního plánu města Český Krumlov se pozemek náležející k oceňovanému objektu nachází v plochách občanské vybavenosti (OV).

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 dálkové vytápění
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

Pozemek parc.č. 749/17 ostatní plocha, ostatní komunikace - Česká republika, Generální finanční ředitelství

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný objekt sestává z téměř rovinného pozemku zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je stavba níže popsané stavby řadových garáží s provozovnou. Objekt je zásoben vodou z veřejného vodovodu, je odkanalizován do veřejné kanalizace, je napojen na veřejnou el. síť, na veřejný plynovod.

Hlavní stavba je svým charakterem nepodsklepená jednopodlažní stavba zastřešená plochou střechou. Z hlediska vnitřní dispozice se v přízemí stavby nachází 10 řadových garáží každá o výměře 17,98 m², jedna garáž o výměře 18,28 m² a provozovna o celkové výměře 131,20 m² užívaná k datu ocenění jako autoservis sestávající z dílny (95,60 m²), chodby (5,20 m²), šatny (10,76 m²), kanceláře (5,96 m²), skladu (12,23 m²) a WC (1,45 m²).

Zastavěná plocha stavby činí 387 m², celková užitná plocha objektu činí 329,28 m², výměra pozemku náležejícího k oceňovanému objektu, činí 387 m².

Základy stavby jsou provedeny jako betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové stěny jsou zděné tl. 45 cm bez zateplení obvodového pláště, stropy železobetonové s rovnými podhledy, střecha plochá lepenkovou krytinou, klempířské konstrukce jsou úplné z pozink.plechu, fasádní i vnitřní omítky jsou vápenné štukové, okna jednoduchá kovová, okno v chodbě dřevěné zdvojené, vstupní dveře plastové, garážová vrata dvoukřídlá z ocelových slitin a plechová vyklápěcí. Na podlahách je provedena betonová mazanina a PVC, vytápění provozovny je etážové teplovodní s radiátory a plynovým kotlem Protherm, ohřev TUV je zajištěn el. průtokovým ohříváčem, v objektu se jako sociální zázemí nachází splachovací WC s nádržkou a umyvadlo.

Dle sdělení zástupce zadavatele byla stavba postavena kolem roku 1970, před cca 10 lety byla provedena výměna garážových vrat, střešní krytiny a klempířských konstrukcí, od té doby byla na objektu prováděna pouze běžná údržba a ke dni ocenění je objekt v částečně zanedbaném stavebně-technickém stavu.

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

Komentář: Přístup k oceňovanému objektu je zajištěn přímo z veřejné komunikace parc.č. 749/17 ve vlastnictví České republiky

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Mimo záplavové území

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Zadavatel sdělil znalci, že k datu ocenění jsou všechny prostory pronajaty na základě nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou s následující výší nájemného. Garáže jsou pro fyzické osoby pronajaty v rozmezí od 611 do 624 Kč/měsíc (tzn. v průměru za 33 Kč/m²/měsíc), pro právnické osoby jsou pronajaty v rozmezí od 1.168 do 1.211 Kč/měsíc (tzn. v průměru za 64 Kč/m²/měsíc) a provozovna autoservisu je pronajata za 13.035 Kč/měsíc (tzn. v průměru cca za 78 Kč/m²/měsíc).

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

Název předmětu ocenění:	Objekt řadových garáží s provozovnou včetně příslušenství a pozemku
Adresa předmětu ocenění:	ul. Vyšehrad 381 01 Český Krumlov
LV:	1390
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Český Krumlov
Katastrální území:	Český Krumlov
Počet obyvatel:	12 944

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 3\,119,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	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 - mimo záplavové území	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - obec s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - katastrální území vyjmenované obce (Český Krumlov)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,386$$

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

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

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 - garáže s provozovnou	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba - sídlištní zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - všechny IS v místě	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci - asfaltová komunikace	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - poloha uprostřed sídliště	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,864$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,198$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,864$$

1. Objekt řadových garáží s provozovnou včetně příslušenství a pozemku

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,864$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,864 = 0,864$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 119,-	0,864		2 694,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1970	387	2 694,82	1 042 895,34
Stavební pozemek - celkem			387		1 042 895,34

1.2. Stavba řadových garáží s provozovnou

Ocenění nákladovým způsobem

1.2.1. Stavba řadových garáží s provozovnou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	53,70 * 6,80 + 10,50 * 2,10	=	387,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	387,21 m ²	3,40 m	1 316,51
Součet	387,21 m²		1 316,51

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 316,51 / 387,21	= 3,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	387,21 / 1	= 387,21 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(53,70 * 6,80 + 10,50 * 2,10) * (3,40)	=	1 316,51 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 316,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 316,51 m ³

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 vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	plastové	S	100
12. Vrata	sekční	S	100
13. Okna	kovová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, dlažba a PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo a WC	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	C	6,30	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00

11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	1,20	100	0,46	0,55
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 90,55
 Koeficient vybavení K₄: 0,9055

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9370
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9176
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9055
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 887,73
Plná cena: 1 316,51 m ³ * 5 887,73 Kč/m ³	=	7 751 255,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 100 = 54,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 54,0 % / 100)	* 0,460
Stavba řadových garáží s provozovnou - věcná hodnota	= 3 565 577,49 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba řadových garáží s provozovnou	= 3 565 577,49 Kč
Nákladové ceny - celkem	= 3 565 577,49 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro garážování
 Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 11,00 %
 Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové

podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 11,50 %

Odhad obvyklého nájemného garáže

Užitná plocha: 1,00 m²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Garáž Český Krumlov

Lokalita: Vyšehrad

Užitná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Datum realizace prodeje - nabídka z realitní inzerce 0,90 Zdroj: www.sreality.cz

K2 Poloha - srovnatelná 1,00

K3 Celkový stav stavby - srovnatelný 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 000	18,00	111	0,90	100

Název: Garáž Planá

Lokalita: Planá u Českých Budějovic

Užitná plocha: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Datum realizace prodeje - nabídka z realitní inzerce 0,90 Zdroj: www.sreality.cz

K2 Poloha - mírně lepší 1,05

K3 Celkový stav stavby - srovnatelný 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 000	20,00	100	0,95	95

Název: Garáž Kaplice

Lokalita: ul. SNP

Užitná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Datum realizace prodeje - vzorek z realitní inzerce 0,90 Zdroj: www.sreality.cz

K2 Poloha - mírně horší 1,05

K3 Celkový stav stavby - horší stav 1,10

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 500	19,00	79	1,04	82

Název: Garáž České Budějovice

Lokalita: Vltavské nábřeží

Užitná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Datum realizace prodeje - nabídka z realitní inzerce 0,90 Zdroj: www.sreality.cz

K2 Poloha - lepší poloha 0,90

K3 Celkový stav stavby - srovnatelný 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 000	18,00	111	0,81	90

Název: Garáž České Budějovice

Lokalita: Polní ul.

Užitná plocha: 15,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Datum realizace prodeje - nabídka z realitní inzerce 0,90 Zdroj: www.sreality.cz

K2 Poloha - lepší ploha 0,90

K3 Celkový stav stavby - srovnatelný 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 990	15,00	133	0,81	108

Minimální jednotková porovnávací cena	82 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	95 Kč/m ²
Medián	95 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	108 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	16,41 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	9,27 %

Odhad jednotkového obvyklého nájemného na základě užitné plochy

Medián jednotkových cen 95 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 1,00 m²

Jednotkové obvyklé nájemné 95 Kč/m²

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Autoservis	131,20	1 140,-	12 464,-	149 568,-
Garáže	198,00	1 140,-	18 810,-	225 720,-
Výnosy celkem				375 288,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 375 288,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 042 895,34 Kč

- výměra stavebního pozemku:	387,00 m ²		
- skutečně zastavěná plocha:	387,00 m ²		
- cena skutečně zastavěné plochy:	1 042 895,34 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		-	52 144,77 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:			
	375 288,00 * 40 %	-	150 115,20 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:		=	173 028,03 Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:		=	187 644,- Kč
	375 288,- * 50%		
Míra kapitalizace 11,50 %		/	11,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem		=	1 631 686,96 Kč
Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování			
Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	3 565 577,49 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 631 686,96 Kč	
Rozdíl	R =	1 933 890,53 Kč	
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):			
	CV + 0.20 R	=	2 018 465,07 Kč
Stavba řadových garáží s provoznou		=	2 018 465,07 Kč
Objekt řadových garáží s provoznou včetně příslušenství a pozemku - rekapitulace			
1.1. Pozemky:			1 042 895,34 Kč
Objekt řadových garáží s provoznou včetně příslušenství a pozemku - cena zjištěná celkem		=	3 061 360,41 Kč

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt řadových garáží s provozovnou včetně příslušenství a pozemku

Porovnávací hodnota

Užitná plocha:	329,28 m ²
Zastavěná plocha:	387,00 m ²
Výměra pozemku:	387,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž včetně pozemku parc.č. st.1510/5 v k.ú. Český Krumlov			
Lokalita:	Český Krumlov			
Pozemek:	29,00 m ²			
Užitná plocha:	26,00 m ²			
Zastavěná plocha:	29,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 2.5.2024		1,05		Zdroj: V-1793/2024-302
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		0,80		
K4 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K5 Vliv pozemku - včetně pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
400 000	26,00	15 385	0,84	12 923

Název:	Garáž včetně pozemku parc.č. st.1585 v k.ú. Český Krumlov			
Lokalita:	Český Krumlov			
Pozemek:	23,00 m ²			
Užitná plocha:	21,00 m ²			
Zastavěná plocha:	23,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 31.10.2024		1,00		Zdroj: V-4851/2024-302
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		0,80		
K4 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K5 Vliv pozemku - včetně pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
550 000	21,00	26 190	0,80	20 952

Název:	Garáž včetně pozemku parc.č. st.1712 v k.ú. Český Krumlov			
Lokalita:	Český Krumlov			
Pozemek:	19,00 m ²			
Užitná plocha:	17,00 m ²			
Zastavěná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 22.12.2023		1,10	Zdroj: V-5842/2023-302	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		0,80		
K4 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K5 Vliv pozemku - včetně pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
500 000	17,00	29 412	0,88	25 883

Název:	Garáž včetně pozemku parc.č. st.1716 v k.ú. Český Krumlov			
Lokalita:	Český Krumlov			
Pozemek:	20,00 m ²			
Užitná plocha:	18,00 m ²			
Zastavěná plocha:	20,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 18.11.2024		1,00	Zdroj: V-5006/2024-302	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		0,80		
K4 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K5 Vliv pozemku - včetně pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
560 000	18,00	31 111	0,80	24 889

Název:	Garáž včetně pozemku parc.č. st.1727 v k.ú. Český Krumlov			
Lokalita:	Český Krumlov			
Pozemek:	18,00 m ²			
Užitná plocha:	16,00 m ²			
Zastavěná plocha:	18,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 20.6.2024		1,05	Zdroj: V-2699/2024-302	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		0,80		
K4 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K5 Vliv pozemku - včetně pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
430 000	16,00	26 875	0,84	22 575

Název: Garáž včetně pozemku parc.č. st.1948 v k.ú. Český Krumlov

Lokalita: Český Krumlov

Pozemek: 23,00 m²

Užitná plocha: 21,00 m²

Zastavěná plocha: 23,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1 694,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Cenový vývoj - KS ze dne 19.4.2024

1,05

Zdroj: V-1608/2024-302

K2 Poloha - srovnatelná

1,00

K3 Velikost - srovnatelná

0,80

K4 Celkový stav - srovnatelný

1,00

K5 Vliv pozemku - včetně pozemku

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

520 000

21,00

24 762

0,84

20 800

Název: Garáž včetně pozemku parc.č. st.1965 v k.ú. Český Krumlov

Lokalita: Český Krumlov

Pozemek: 19,00 m²

Užitná plocha: 17,00 m²

Zastavěná plocha: 19,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 2 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Cenový vývoj - KS ze dne 31.7.2024

1,00

Zdroj: V-3199/2024-302

K2 Poloha - srovnatelná

1,00

K3 Velikost - srovnatelná

0,80

K4 Celkový stav - srovnatelný

1,00

K5 Vliv pozemku - včetně pozemku

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

470 000

17,00

27 647

0,80

22 118

Název:	Garáž včetně pozemku parc.č. st.2118 v k.ú. Český Krumlov			
Lokalita:	Český Krumlov			
Pozemek:	19,00 m ²			
Užitná plocha:	17,00 m ²			
Zastavěná plocha:	19,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	795,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 30.5.2024		1,05	Zdroj: V-2295/2024-302	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		0,80		
K4 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K5 Vliv pozemku - včetně pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
400 000	17,00	23 529	0,84	19 764

Název:	Garáž včetně pozemku parc.č. st.2144 v k.ú. Český Krumlov			
Lokalita:	Český Krumlov			
Pozemek:	18,00 m ²			
Užitná plocha:	16,00 m ²			
Zastavěná plocha:	18,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	1 184,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 6.5.2024		1,05	Zdroj: V-1870/2024-302	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost - srovnatelná		0,80		
K4 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K5 Vliv pozemku - včetně pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
450 000	16,00	28 125	0,84	23 625

Název:	Garáž včetně pozemku parc.č. st.2334 v k.ú. Český Krumlov			
Lokalita:	Český Krumlov			
Pozemek:	21,00 m ²			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Zastavěná plocha:	21,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	1 887,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 25.11.2024	1,00	Zdroj: V-5094/2024-302		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	0,80			
K4 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K5 Vliv pozemku - včetně pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
430 000	19,00	22 632	0,80	18 106

Název:	Garáž včetně pozemku parc.č. st.2342 v k.ú. Český Krumlov			
Lokalita:	Český Krumlov			
Pozemek:	24,00 m ²			
Užitná plocha:	22,00 m ²			
Zastavěná plocha:	24,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	1 641,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 25.1.2024	1,05	Zdroj: V-492/2024-302		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	0,80			
K4 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K5 Vliv pozemku - včetně pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
495 000	22,00	22 500	0,84	18 900

Minimální jednotková porovnávací cena	12 923 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 958 Kč/m ²
Medián	20 952 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 883 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	16,18 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	16,35 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Medián jednotkových cen	20 952 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	329,28 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 899 075 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ceny zjištěné:

Cena zjištěná

1. Objekt řadových garáží s provozovnou včetně příslušenství a pozemku	
1.1. Pozemky	1 042 895,- Kč
1.2. Stavba řadových garáží s provozovnou	2 018 465,- Kč
	<hr/>
	= 3 061 360,- Kč

Cena zjištěná

3 061 360 Kč

slovy: Tři miliony šedesát jedna tisíc tři sta šedesát Kč

Rekapitulace obvyklé ceny:

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt řadových garáží s provozovnou včetně příslušenství a pozemku	6 899 075,- Kč
--	----------------

Obvyklá cena

6 900 000 Kč

slovy: Šest milionů devět set tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt garáží s provozovnou, jehož nejlepší a nejvyšší využití spočívá ve využití pro garážování osobních automobilů, byla v rámci odhadu obvyklé ceny provedena porovnávací analýza s použitím cenových údajů za prodej řadových garáží nacházejících se v části Nádražní Předměstí, jejichž prodej byl uskutečněn v roce 2024, a s ohledem na výrazně odlišnou velikost oceňovaného objektu oproti objektům porovnávaným byla v rámci porovnávací analýzy provedena cenová úprava ve smyslu tzv. množstevní slevy, tedy srážka ve výši 20%, která zohledňuje jednak vyšší likviditu a nižší náklady na prodej celku oproti prodeji jednotlivých garáží na straně nabídky a výrazně užší okruh poptávajících při prodeji celku oproti prodeji jednotlivých garáží na straně poptávky.

Trh s garážemi je v dané lokalitě poměrně aktivní s tím, že v roce 2024 byl realizován prodej celkem řadových 14 garáží s tím, že 2 garáže nebyly do porovnávací analýzy zařazeny z důvodu horší polohy (sídliště Vyšný) a 1 garáž z důvodu výrazně odlišné kupní ceny (270.000 Kč) signalizující riziko převodu mezi příbuznými či jinak spřízněnými osobami, který nevyhovuje definici obvyklé ceny ve smyslu §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.

Výhodou oceňovaného objektu na trhu je jeho poloha v sídlištní zástavbě města Český Krumlov, u níž lze předpokládat trvalý a zřejmě stále se zvyšující zájem o pronájem garáží, poměrně dobrý stavebně technický stav stavby, na níž byla v nedávné době provedena výměna střešní krytiny včetně klempířských konstrukcí a výměna garážových vrat, naopak určitou nevýhodou je předpoklad provedení stavebních úprav pro plné využití objektu ke garážování.

Po právní stránce není objekt zatížen žádnými právními vadami, dle sdělení zadavatele jsou všechny prostory v objektu pronajaty na základě nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou, přístup k objektu je zajištěn přímo z veřejné komunikace, hodnota objektu není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

5.2. Kontrola postupu

Pro ověření spolehlivosti ocenění byl znalcem nejprve překontrolován soulad údajů o oceňovaném objektu s údaji zjištěnými při prohlídce předmětu ocenění. Dále byly překontrolovány údaje o porovnávaných objektech a správnost údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí a následně byla překontrolována kritéria použití cenových úprav provedených v rámci porovnávací analýzy. Vzhledem k tomu, že v rámci shora uvedené kontroly nebyly identifikovány žádné nedostatky a kritéria cenových úprav byla nastavena v souladu s chováním účastníků trhu, lze závěry tohoto znaleckého posudku považovat za spolehlivé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny objektu sestávajícího z pozemku parc.č. st.1970 o výměře 387 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, na pozemku parc.č. st.1970 zapsaného na LV č. 1380 pro katastrální území Český Krumlov, obec Český Krumlov, okres Český Krumlov.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec hodnotu objektu sestávajícího z pozemku parc.č. st.1970, jehož součástí je stavba garáže, na pozemku parc.č. st.1970 v katastrálním území Český Krumlov, obec Český Krumlov, okres Český Krumlov, v souladu s jeho porovnávací hodnotou, a navrhuje vyjádřit jeho obvyklou cenu níže uvedenou částkou, která nezahrnuje složku DPH.

Obvyklá cena

6 900 000 Kč

slovy: Šest milionů devět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny objektu byly použity cenové údaje o prodeji řadových garáží z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v roce 2024, a variační koeficient v rámci porovnávací analýzy se pohybuje na úrovni cca 16 %, lze považovat odhadnutou obvyklou cenu objektu za spolehlivou.

7. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1390 ze dne 7.3.2025	1
Snímek z katastrální mapy ze dne 16.4.2025	1
Mapa oblasti z územního plánu města Český Krumlov včetně legendy	1
Nabídky nájmu garáží z www.sreality.cz ze dne 1.4.2025	6

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 019/2025.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 033320/2025 evidence posudků.

V Plzni 16.4.2025

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz

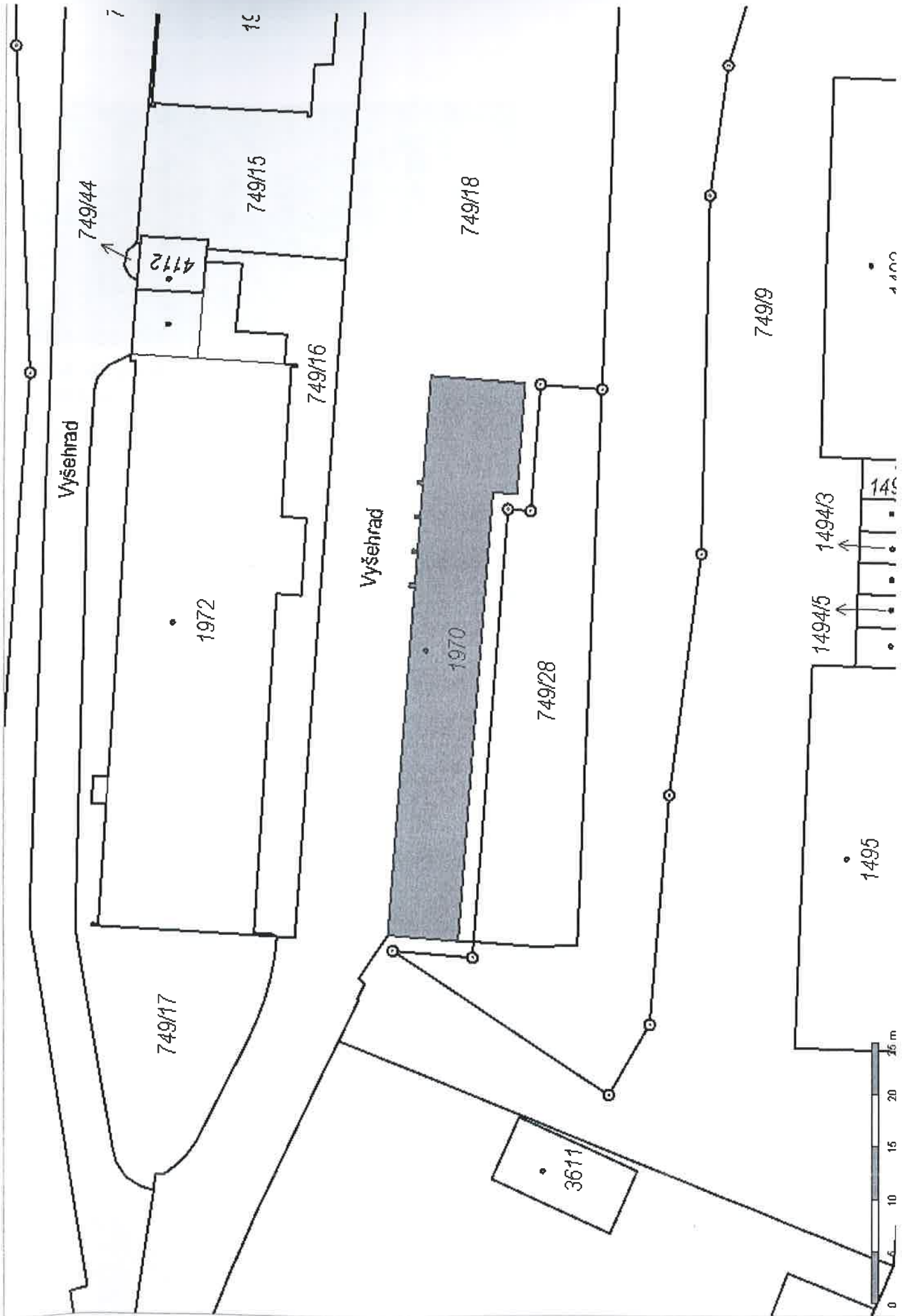


PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace







Vyšehrad

Vyšehrad

749/9



1495

1494/5

1494/3

149

1400

749/28

1970

749/18

749/16

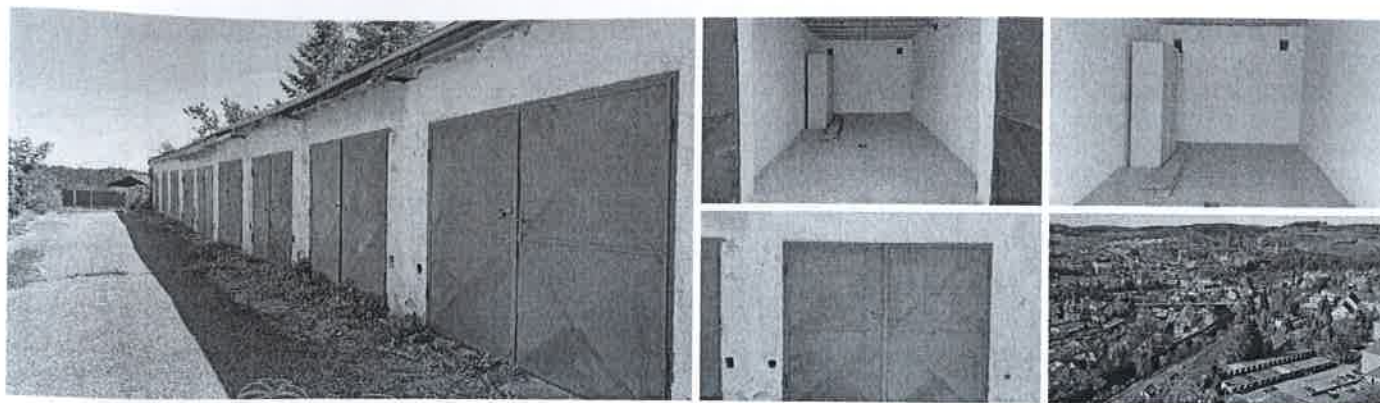
15

1972

749/17

749/44

7



Pronájem garáže 18 m²

Vyšehrad, Český Krumlov - Nádražní Předměstí

2 000 Kč/měsíc

Nabízím dlouhodobý pronájem zděné garáže na ul. Vyšehrad, Český Krumlov - Nádražní Předměstí. Garáž je suchá, v dobrém stavu, se zavedenou elektřinou 230 V.

Cena pronájmu 2.000 Kč/měsíc, plus záloha na elektřinu. Vratná kauce 4.800 Kč, Případně je možná platba na rok dopředu, ale není podmínkou. Provize realitní kanceláře 3.000 Kč vč. DPH.

Garáž bude volná od 1 dubna 2025.

V případě zájmu o prohlídku neváhejte kontaktovat realitního makléře.

Prodejce



Lukáš Beťák



Výhradní zastoupení



lukasbetak.cz

+420 605 514 425

lukas.betak@qara.cz



Lukáš Beťák - QARA

★★★★★ 5/5 (9)



lukasbetak.cz

Odkaz na inzerát:



Cena: 2 000 Kč/měsíc


Poznámka k ceně: Plus záloha na elektřinu

Příslušenství: Nezařízeno

Energetická náročnost: č. 264/2020 Sb.

Stavba: Cihlová, Ve velmi dobrém stavu,
Přízemní typ objektu

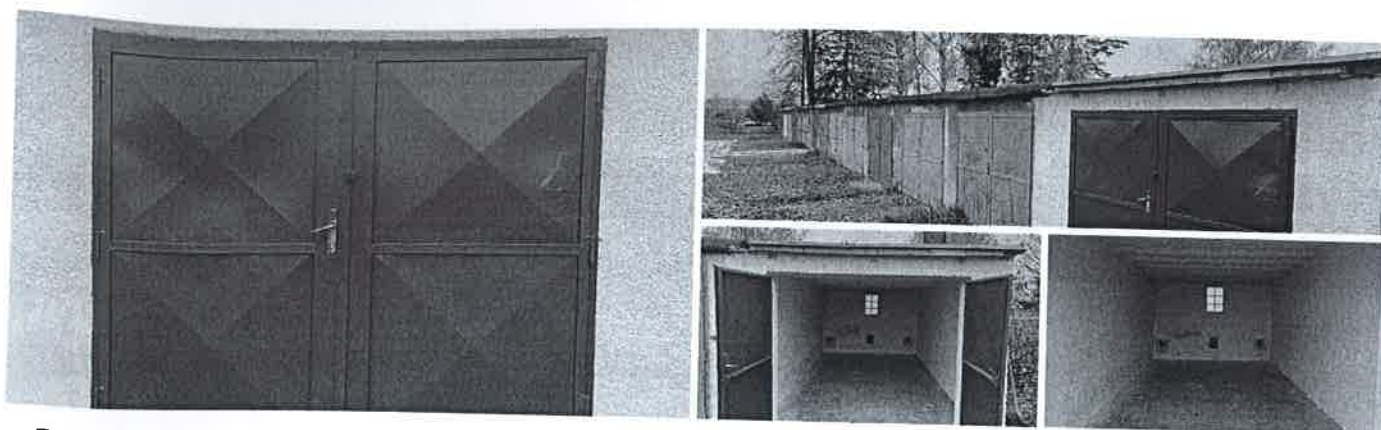
Infrastruktura: 230V, Asfaltová silnice

Plocha:  Užitná plocha 18 m²
Zastavěná plocha 18 m²

Lokalita: Sídliště, Bydlení

Ostatní: garáž
K nastěhování 1. 4. 2025

Historie: Rok kolaudace 2005




Pronájem garáže 20 m²

Planá

2 000 Kč/měsíc

Pronájem garáže 20 m², Planá u Českých Budějovic. Garáž je bez elektřiny. Požadované nájemné činí 2.000,- Kč za měsíc, kauce 4.000,- Kč, poplatek RK 4.000,- Kč. Volná ihned.

V případě zájmu kontaktujte realitního makléře.

Cena:	2 000 Kč/měsíc
Stavba:	Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, - vyber typ typ objektu
Plocha: 	Užitná plocha 20 m ²
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	K nastěhování ihned

Prodejce



Hana Tomšů



Výhradní zastoupení

 www.htreality.cz

+420 775 346 562

hanatomsu@htreality.cz

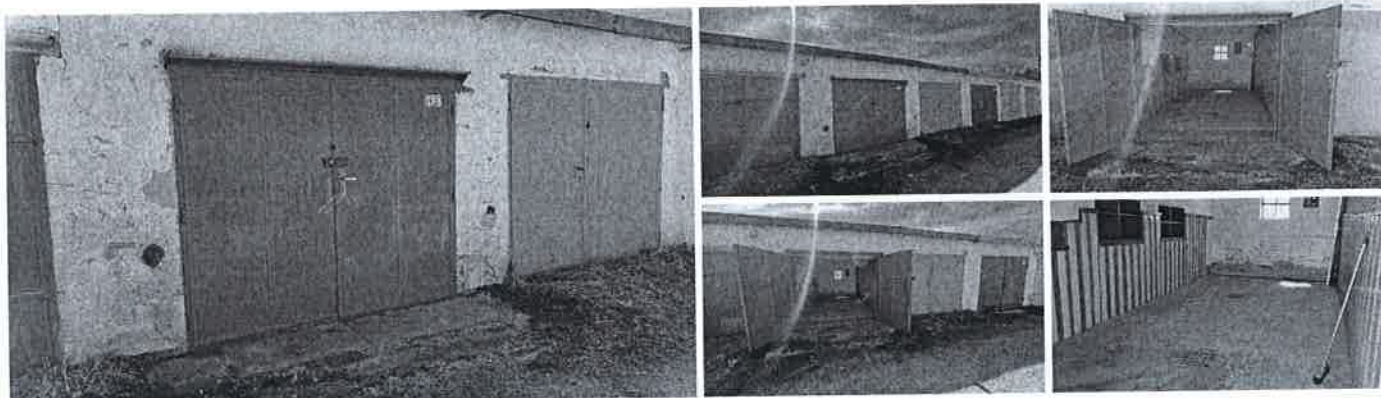


Hana Tomšů - Realitní kancelář

 www.htreality.cz

Odkaz na inzerát:





Pronájem garáže 19 m²
SNP, Kaplice

1 500 Kč/měsíc

Proxima Reality, s.r.o. nabízí k pronájmu garáž v ul. SNP, Kaplice. Garáž se nachází v lokalitě za základní školou Školní a Fantova, viz orientační mapka. Zastavěná plocha objektu činí 21 m².

Garáž je připojena na elektřinu, příjezdová cesta zpevněná štěrková.

Měsíční nájemné činí 1.500 Kč/měs., zálohy na elektřinu 150 Kč/rok, vratná kauce (jistota) ve výši 5.000 Kč, provize realitní kanceláři 5.000 Kč. Volné ihned.

Pro bližší informace kontaktujte makléře zakázky.

Cena:	1 500 Kč/měsíc
Vratná kauce:	5 000 Kč
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, 1 podlaží, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	230V
Plocha: ⓘ	Užitná plocha 19 m ² Zastavěná plocha 21 m ²
Ostatní:	K nastěhování ihned

Prodejce



Ing. Martina Malagová

 **Výhradní zastoupení**

 proximareality.cz

+420 725 788 141

info@proximareality.cz



Proxima Reality

 proximareality.cz

Odkaz na inzerát:





Pronájem garáže 18 m² Vltavské nábř., České Budějovice - České Budějovice 2 **2 000 Kč/měsíc**

G Mimořádně nevhodná

Pronájem zděné garáže – Vltavské nábřeží, České Budějovice

Nabízíme k pronájmu zděnou garáž o výměře 18 m² v klidné části Českých Budějovic, v ulici Vltavské nábřeží, za Lannovou loděnicí. Garáž má plechová vrata a je napojena na elektřinu, což umožňuje pohodlné využití i v zimních měsících nebo ve večerních hodinách.

Rozměry garáže jsou 3 × 6 metrů, což poskytuje dostatek prostoru pro bezpečné parkování osobního vozu nebo jako skladový prostor. Dobrá dostupnost z Husovy třídy – příjezd za Dlouhým mostem. Atraktivní lokalita v blízkosti centra města.

Prodejce



Dalibor Žáček

rkzacek.cz

+420 387 312 665

+420 606 301 954

zacek@rkzacek.cz



Realitní kancelář Dalibor Žáček

★★★★★ 5/5 (14)

rkzacek.cz

Odkaz na inzerát:



Cena: 2 000 Kč/měsíc

Energetická náročnost: Mimořádně nevhodná

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, Přízemní typ objektu

Infrastruktura: 230V, Asfaltová silnice, Silnice, MHD

Plocha: Užitná plocha 18 m²
Zastavěná plocha 18 m²

Ostatní: K nastěhování ihned



Pronájem garáže 15 m² Polní, České Budějovice - České Budějovice 6 **1 990 Kč/měsíc**

Pronájem zděné garáže v Havlíčkově kolonii, Českých Budějovicích, Polní ulice. Garáž má zastavěnou plochu 15 m², je osazena plechovými dvoukřídlými vraty. Celkový stav garáže je velice pěkný a udržovaný. Po rekonstrukci nově střecha, podlahy a strop. Jedná se o dlouhodobý pronájem za účelem parkování osobního vozu nebo i uskladnění osobních věcí. Není zavedena elektřina, příjezd je obecním pozemku. Podmínkou nájmu je složení kauce a odměny realitní kanceláře. Doporučujeme osobní prohlídku, informujte se u makléře zakázky.

Cena:	1 990 Kč/měsíc
Poznámka k ceně:	+ provize RK
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, - vyber typ typ objektu
Plocha:	Užitná plocha 15 m ² Zastavěná plocha 15 m ²
Lokalita:	Klidná část obce, Bydlení
Ostatní:	K nastěhování ihned

Prodejce



Pavel Klimeš

www.kontakt servis.cz

+420 603 805 338

pavel.klimes@kontakt servis.cz



KONTAKT SERVIS CZ

★★★★ 4.5/5 (33)

www.kontakt servis.cz

Odkaz na inzerát:



Mapa oblasti z územního plánu města Český Krumlov



Legenda:

VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDEL - zastavěné a zastavitelné území				
	kód regulativu	rozvojové lokality		
	BH		BYDLENÍ	- HROMADNÉ
	BI.(x)			- INDIVIDUÁLNÍ / SPECIFICKÉ
	BV.(x)			- INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉHO TYPU / SPECIFICKÉ
	BR			- INDIVIDUÁLNÍ - V ROZPTYLU
	SC.(x)		SMÍŠENÉ VYUŽITÍ	- CENTRÁLNÍ / SPECIFICKÉ
	SM.(x)			- MĚSTSKÉHO TYPU / SPECIFICKÉ
	OV.(x)		OBSLUŽNÁ SFÉRA	- OBČANSKÁ VYBAVENOST / SPECIFICKÁ
	OV.1			- SPECIFICKÉ - VELKOPRODEJNY
	OT			- TECHNICKÁ VYBAVENOST
	OD			- DOPRAVNÍ VYBAVENOST / SPECIFICKÁ



6
5

7
6