

Znalecký posudek číslo **3046 - 266/05**

O ceně nemovitosti: **Řadová garáž na p. č. 3060**
Ostrava – Hrabová

katastrální území: Hrabová
okres: Ostrava

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41 , O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

K A R A S O V Á Lydie r.č. 575830/0900
Příborská 497/18 , O S T R A V A - Hrabová

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 29.10.2005**

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je řadová garáž bez popisného čísla, která je postavena na zastavěném pozemku p.č.3060 jiného vlastníka, kterým je akciová společnost VÍTKOVICE a leží v okrajové části katastrálního území Hrabová v Ostravě.

Jedná se o typickou řadovou stavbu garáže s rovnou střechou, která je však vlivem zanedbané údržby ve špatném technickém stavu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě čj. EX 1277/03-20 ze dne 29.7.2005 a bude sloužit k vymožení dlužné částky na povinné majitelce paní Lydii Karasové z Ostravy - Hrabové.

Sestavení posudku:

1) Garáže - ocenění porovnávacím způsobem (§25)

a) Řadová garáž

B) Ocenění nemovitosti:

1) Garáže - ocenění porovnávacím způsobem (§25)

a) Řadová garáž

Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu zděné konstrukce s rovnou střechou, která umožňuje garážování jednoho osobního vozidla.

Postavena byla v šedesátých letech, údržba je zanedbaná a technický stav není dobrý.

Ocenění je provedeno dle § 25 porovnávacím způsobem.

Umístění garáže: Moravskoslezský kraj, řádek: nad 50000 obyvatel
Technické a morální opotřebení: snižuje cenu výrazně
Základní cena za 1 m³ (ZC): 928,00 Kč
Koeficient cenového rozpětí: 0,35

Zatřídění hodnocených znaků

| Popis znaku | pásmo | úprava % | váha Vn | Kcpn | Kcpn x Vn |
|----------------------------------|-------|----------|---------|-------|-----------|
| 1 Trh s nemovitostmi | IV | 0,0 | 10 | 1,175 | 11,750 |
| 2 Poloha v obci | II | 0,0 | 8 | 0,825 | 6,600 |
| 3 Druh (typ) | III | -- | 3 | 1,000 | 3,000 |
| 4 Podsklepení | I | -- | 2 | 0,650 | 1,300 |
| 5 Podkroví | I | -- | 2 | 0,650 | 1,300 |
| 6 Konstrukční provedení | IV | -- | 5 | 1,175 | 5,875 |
| 7 Technické vybavení | I | 0,0 | 5 | 0,650 | 3,250 |
| 8 Příslušenství (VÚ, studna, VS) | II | -- | 3 | 0,825 | 2,475 |
| 9 Právní vztahy | I | -- | 4 | 0,650 | 2,600 |
| 10 Posouzení širších vztahů | III | 0,0 | 10 | 1,000 | 10,000 |

Součet Kcpn x Vn: 48,150

| | |
|--|----------------------|
| Součet Vn: | 52 |
| Koeficient cenového porovnání Kcp: 48,150 : 52 = | 0,926 |
| Základní cena upravená ZCU = ZC x Kcp: | 859,33 Kč |
| Obestavěný prostor: | |
| OP vrchní stavby: 4,25x5,90x(2,30+2,80):2 = | 63,94 m ³ |
| Obestavěný prostor celkem: | 63,94 m ³ |
| Cena celkem: | 54 945,56 Kč |

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) *Garáže - ocenění porovnávacím způsobem (§25)*

a) Řadová garáž 54 945,56 Kč

Cena nemovitosti celkem: 54 950,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Padesátčtyřtisícdevětsetpadesát korunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1120 pro katastrální území Hrabová obce Ostrava, vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.7.2005
- kopie katastrální mapy
- studium dokumentace na Měst.Ú v Hrabové
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 12.9.2005 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 29.10.2005
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové z Ostravy čj. EX 1277/03-20 ze dne 29.7.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 4 listy textu + přílohu a předává se objednateli ve čtyřech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA ŘADOVÉ GARÁŽE

Při stanovení obvyklé ceny řadové garáže bez čísla popisného/evidenčního, postavené na stavebním pozemku parcelní číslo 3060 v katastrálním území Hrabová obce Ostrava, která je dle katastru nemovitostí vedena ve vlastnictví p. Lydie Karasové, bytem ul. Příborská 497/18 Ostrava Hrabová, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky obdobných nemovitostí v blízkém okolí Ostravy Hrabové a také z vlastní databáze tržních cen.

Jedná se o krajní řadovou zděnou garáž, postavenou v šedesátých letech minulého století, která je součástí komplexu několika řadových garáží v zastavěné okrajové části Ostravy. Vlivem zanedbané údržby je oceňovaná řadová garáž v poměrně špatném technickém stavu.

Pozemek parcelní číslo 3060 – zastavěná plocha a nádvoří, je ve vlastnictví jiného vlastníka, konkrétně akciové společnosti Vítkovice.

Cena řadové garáže vypočtená dle současného oceňovacího předpisu činí výše 54 950 Kč a přiměřeně vyjadřuje cenu, za kterou by mohla být v současné době prodejná, s přihlédnutím ke skutečnému technickému stavu, lokalitě i opotřebení.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňované řadové garáži na p.č.3060 nevážou žádná práva nebo věcná břemena.

Pro porovnání vybírám několik podobných řadových garáží, nabízených k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí Ostravy Hrabové, jejichž současný technický stav a velikost se podobá oceňované garáži p. Karasové, popřípadě jsou vhodné alespoň k částečné rekonstrukci.

- podobná starší ŘG 20 m² v průměrném stavu v OVA – Mariánských Horách...nabízená cena 55 000 Kč
- podobná starší ŘG 22 m² v horším stavu v OVA – Přívoze.....nabízená cena 50 000 Kč
- podobná ŘG s vlastním pozemkem z roku 1974 v OVA – Zábřehu.....nabízená cena 60 000 Kč
- podobná ŘG 24 m² v horším stavu k rekonstrukci v OVA – Hrabové.....nabízená cena 49 000 Kč
- podobná ŘG s vlastním pozemkem z roku 1970 v OVA – Kunčičkách.....nabízená cena 59 000 Kč

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu řadové garáže, postavené na pozemku p.č.3060 v k.ú. Ostrava Hrabová, která je ve vlastnictví p. Lydie Karasové cenou ve výši :

=50 000 Kč=

slovy : padesátisícikorunčeských

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).