

**Znalecký posudek č. 171-2911/10**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti**  
**(obvyklé ceny)**

**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění: Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 354 a pozemek parc.č. St. 354.**

Ulice: Bartošova

Obec: Ostrava

Katastrální území: Nová Ves u Ostravy

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě

Identifikační kód: 713937

PSČ 709 00

Okres: Ostrava-město

Kraj: Moravskoslezský kraj



**Vlastník stavby a pozemku:** Krkoška Bohumil

**Objednatel:** Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 23.7.2010**

**Vypracoval:** Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 23.7.2010

## **Obsah**

Úkol znalce .....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov .....	6
Rekapitulace nákladových cen .....	7
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv .....	10

Znalecká doložka

## **Přílohy**

Usnesení 024 EX 2086/04-62 ze dne 14.4.2010  
Výpis z katastru nemovitostí  
Snímek z katastrální mapy  
Situační plánec  
Fotodokumentace

## Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2086/04-62 ze dne 14.4.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 358 pro k.ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 358**, a to:

- garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 354,
- pozemek parc.č. St. 354 o výměře 20 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 12.5.2010 od 12.00 hod.  
Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, list vlastnictví č. 358, vyhotovený dálkovým přístupem dne 24.2.2010.

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Nová Ves u Ostravy mapový list č. OSTRAVA 9-1/11, vyhotovený Katastrálním úřadem v Ostravě dne 16.4.2010 v měřítku 1:1000

### **3. Ostatní podklady**

informace a výměry zjištěné při místním šetření  
fotodokumentace pořízená znalcem dne 12.5.2010

## Nález a posudek

### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Objekt garáže je umístěn v rovinném terénu v areálu řadových garáží, jako krajní. Areál řadových garáží, kde je situován oceňovaný objekt, se nachází v Ostravě, v městském obvodu Nová Ves, v katastrálním území Nová Ves u Ostravy, při ul. Bartošova. Okolí areálu garáží tvoří rozptýlená zástavba rodinných domů. Oceňovaná nemovitost se nachází při severním okraji městského obvodu, ve vzdálenosti cca 600 m je úřad městského obvodu. Městský obvod Nová Ves je dopravně napojen na MHD, stanice autobusu je ve vzdálenosti cca 700 m na komunikaci ul. Fričova. Napojení na frekventovanou komunikaci, ul. Opavskou, je ve vzdálenosti cca 1 km. V rámci města se z hlediska garážování jedná o málo atraktivní lokalitu, s průměrnou dostupností vůči městským částem s obytnou zástavbou pro hromadné bydlení.

### **Údaje o oceňované budově**

Stavba stojí na vlastním pozemku parc.č. St. 354. **Zastavěná plocha** oceňovanou garáží činí **20 m<sup>2</sup>**.

Oceňovaný objekt je na výpisu z katastru nemovitostí zapsán jako garáž bez čp/če na pozemku parc. č. St. 354 ve vlastnictví povinného Bohumila Krkošky. Přístup a příjezd k oceňovanému objektu je z veřejné komunikace ul. Bartošova. Oceňovaná garáž je napojena pouze na elektroinstalaci (220 V), přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku pod oceňovanou stavbou je obdélníkového tvaru.

## B. Nákladové ohodnocení budov

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

### 1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Řadová garáž (vlastní parcela č. St. 354)

**Popis, rozměry, výpočet ceny:**

#### 1.1. Řadová garáž

**Převažující provedení konstrukcí a vybavení:**

Stavba je zděná s obvodovým zdivem v tl. 30 cm. Každý garážový box má jedno parkovací stání pro osobní vozidlo. Garáž je založená na betonových pasech, bez podsklepení. Fasádu tvoří vápenná omítka, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlaha je betonová. Vrata jsou plechová, okno není. Ke dni je garáž bez využití, chátrá. Byla odstraněna konstrukce střechy, překlad nad vrata garáže a klempířské konstrukce. Garáž je napojena pouze na elektrickou síť. Garáž byla postavena v 70. letech 20. století a ke dni ocenění se nachází v havarijním stavebně-technickém stavu bez jakékoliv údržby.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (20 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	50.00
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>50.00</b>

**Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy: 2010 - 1975 = 35 roků**

#### Výpočet ceny

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (20 m <sup>2</sup> )	Kč	103 430.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	103 430.00

Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	160 316.50
Rok uvedení do provozu		1975
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	75.00
Cena k roku 2010	Kč	40 079.13
Zaokrouhlení	Kč	20.88
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>40 100.00</u></b>
 <b>Rekapitulace</b>		
1.1. Garáž bez č.p./č.e.	Kč	<u>40 100.00</u>
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>40 100.00</u></b>
 <b>Rekapitulace nákladových cen</b>		
<b>1. Budovy</b>		
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>40 100.00</u></b>
<b>Stavby celkem</b>	<b>Kč</b>	<b><u>40 100.00</u></b>

## C. Pozemky

### **Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Město: Ostrava-město

Katastrální území: Nová Ves u Ostravy

Vlastník stavby:

Krkoška Bohumil

Vlastník pozemku:

Krkoška Bohumil

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
St. 354	20	zastavěná plocha a nádvoří	

**Výměra pozemků celkem** m<sup>2</sup> **20.00**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku m<sup>2</sup> 20.00

Směrná cena pozemku Kč/m<sup>2</sup> 100.00

**Výchozí cena pozemku** **Kč 2 000.00**

Směrná cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy schválené ministerstvem financí pro město Ostrava, k.ú. Nová Ves u Ostravy.

**Pozemky celkem** **Kč 2 000.00**



## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **garáž**, uvedené velikosti a v dané lokalitě **je u srovnatelných nemovitostí poptávka mírně nižší, než je nabídka.**

**Avšak s ohledem havarijní stavebně-technický stav garáže jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obtížně obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
Garáž, V Dubí, Ostrava-Svinov	průměrný	22	35 000	2010
Garáž, Martinská, Ostrava-Mariánské Hory	průměrný	20	55 000	2010
Garáž, Bartošova, Ostrava-Nová Ves	průměrný	23	40 000	2009
Garáž, Bartošova, Ostrava-Nová Ves	průměrný	21	40 000	2009

### **Odůvodnění srovnávací metody**

Oceňovaná nemovitost je umístěna v rámci města Ostrava v málo atraktivní lokalitě v areálu garáží při ulici Bartošova, v k.ú. Nová Ves, při okraji městského obvodu Nová Ves. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s průměrnou dostupností vůči obydleným částem Ostravy. Vybavením, stavem a umístěním se oceňovaný objekt řadí do nižší cenové kategorie. Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, garáže, obdobné velikosti v průměru od 30 000 až 50 000 Kč.

**Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaná garáž se nachází ve velmi špatném stavebně-technickém stavu bez údržby, tzn. horším než srovnávací garáže, odhaduji obvyklou cenu předmětné garáže výrazně pod dolní hranici uvedeného rozmezí, a to na částku ve výši:**

**20 000 Kč**

## E. Omezení vlastnických práv

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:**

Nařízení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 358 oddíl C.

**Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.**

**Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňované nemovitosti žádné jiné závazky ani jiná omezení, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

# Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2086/04-62 ze dne 14.4.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 358 pro k.ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 358**, a to:

- garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 354,
- pozemek parc.č. St. 354 o výměře 20 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří

## Nákladová cena staveb po opotřebení

### 1. Budovy

1.1. Garáž bez č.p./č.e. Kč 40 100

**1. Budovy** Kč 40 100

**Stavby po opotřebení celkem** Kč 40 100

**Pozemek** Kč 2 000

**Celkem** Kč 42 100

**Srovnávací hodnota** Kč 20 000

## Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti, průměrné dopravní napojení a zejména s ohledem na havarijní stavebně-technický stav garáže, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

**20 000 Kč**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 171-2911/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 23.7.2010