

Znalecký posudek č. 263-3308/11
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. 4072.

Ulice: Gajdošova

Město: Ostrava

Katastrální území: Moravská Ostrava

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě

Identifikační kód: 713520

PSČ 702 00

Okres: Ostrava-město

Kraj: Moravskoslezský



Vlastník stavby: SJM Kościelniak Josef a Koscielniaková Jolanka

Vlastník pozemku: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
729 30 Moravská Ostrava

Objednatel: Mgr. Pavlu Fučíkovou
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 10.11.2011

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 11 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 10.11.2011

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. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	8
D. Omezení vlastnických práv	9

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení 024 EX 515/10-61 ze dne 19.8.2011
Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plán

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 515/10-61 ze dne 19.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 806 pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 806**, a to:

- garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 4072

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 17.10.2011 od 14:00 hod za účasti povinného Josefa Kościelniaka.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. moravská Ostrava, obec Ostrava, list vlastnictví č. 806, vyhotovený dálkovým přístupem dne 7.7.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území ze dne 6.6.2011 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

- Znalecký posudek č. 3237-127/06 vypracovaný soudním znalcem Ladislavem Křenkem
- informace a výměry zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 17.10.2011

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 přikládána 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

Oceňovaná garáž se nachází v městském obvodu Moravská Ostrava, k.ú. Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Okolní zástavbu tvoří obytné domy, dům s pečovatelskou službou a areál lehkého průmyslu. Dopravní dostupnost lokality, kde se řadová nachází, je dobrá, v místě je možné napojení na frekventovanou komunikaci ul. Místecká je možné ve vzdálenosti 800 m. V docházkové vzdálenosti se nachází tramvajová a autobusová zastávka MHD (zastávky Gajdošova a Dr. Malého). V rámci města se jedná o průměrně atraktivní lokalitu, s dobrou dostupností vůči centru Ostravy, které je vzdáleno cca 2 km.

Zastavěná plocha oceňovanou garáží je o velikosti 21 m².

Údaje o oceňované budově

Oceňovaný objekt je na výpisu z katastru nemovitostí zapsán jako garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 4072 ve vlastnictví SJM Kościelniak Josef a Koscielniaková Jolanka.

Stavba je ke dni ocenění užívána jako garáž a je situována na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, pozemek pod stavbou je dle dostupných informací v pronájmu na základě nájemní smlouvy, která k ocenění nebyla předložena.

Areál garáží je umístěn v rovinatém terénu, oceňovaná garáž je v řadové zástavbě situována jako vnitřní. Přístup a příjezd k oceňovanému objektu je možný z ul. Gajdošova přes pozemek parc.č. 2937/1 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

Předmětem ocenění je pouze stavba na pozemku parc.č. 4072, pozemek parc.č. 4072 je ve vlastnictví jiného vlastníka (Statutárního města Ostravy).

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 (cizí parcela č. 4072)

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Řadová garáž

Budova je postavena na cizí parcele č. 4072

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Stavba je zděná z plynosilikátových tvárnic v tl. 30 cm. Každý garážový box má jedno parkovací stání pro osobní vozidlo. Garáž je založená na betonových pasech, bez podsklepení, s pultovou střechou krytou lepenkou, zinkovým plechem a asfaltovými pásy, strop tvoří betonové desky. Fasádu tvoří břizolitová omítka, vnitřní omítky jsou pravděpodobně vápenné hladké. Podlaha je pravděpodobně betonová. Vrata jsou plechová, okno není. Garáž je napojena pouze na elektrickou síť. Garáž byla postavena v roce 1965 a ke dni ocenění se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (21 m ²)	m ³	53.55
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>53.55</u>

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1965 = 46 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	28 854.00
----------------------------------	----	-----------

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (21 m ²)	Kč	<u>110 554.50</u>
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	139 408.50
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	213 295.01
Rok uvedení do provozu		1965
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2011	Kč	106 647.50
Zaokrouhlení	Kč	-47.50
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>106 600.00</u>

Rekapitulace

1.1. Garáž bez č.p./č.e.	Kč	<u>106 600.00</u>
1. Budovy	Kč	<u>106 600.00</u>

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	<u>106 600.00</u>
Stavby celkem	Kč	<u>106 600.00</u>

C. 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, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a **u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší, než je nabídka**. Proto jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře 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 nemovitosti	Zastavěná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
Garáž, ul. Na Široké, Ostrava-Moravská Ostrava	Dobrý	18	100 000	2011
Garáž, ul. 1. Máje, Ostrava-Mariánské Hory	Průměrný	18	50 000	2011
Garáž, ul. Výstavní, Ostrava-Moravská Ostrava	Průměrný	20	90 000	2011
Garáž, ul. Zelená, Ostrava-Moravská Ostrava	Průměrný	22	61 000	2010

Odůvodnění srovnávací metody

Oceňovaná nemovitost je umístěna v areálu garáží přístupných z komunikace ul. Gajdošova, v ostravském městském obvodu Moravská Ostrava. V rámci města se jedná o průměrně atraktivní lokalitu. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s dobrou dostupností vůči centru Ostravy, s dobrým dopravním napojením. Vybavením, stavem a umístěním se oceňovaný objekt řadí do střední cenové kategorie.

Podle výše uvedených porovnaní a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, garáže v průměru od 50 000 do 80 000 Kč.

Na základě výše uvedených porovnaní, vzhledem k umístění objektu a jeho stavebně-technickému stavu, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti ve výši:

70 000 Kč

D. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 13 789,26,- Kč ve prospěch Home Credit a.s.

Nařízení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 806 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 515/10-61 ze dne 19.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 806 pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 806**, a to:

- garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 4072

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Garáž bez č.p./č.e.	Kč	106 600
--------------------------	----	---------

1. Budovy	Kč	106 600
------------------	-----------	----------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	106 600
------------------------------------	-----------	----------------

Celkem	Kč	106 600
---------------	-----------	----------------

Srovnávací hodnota	Kč	70 000
---------------------------	-----------	---------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

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

70 000 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 263-3308/11 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 10.11.2011