

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je nemovitý majetek z listu vlastnictví č.5037 pro katastrální území obce Kopřivnice, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p.Vladimíra Slezáka, bytem ul Záhumní 1152/4 Kopřivnice.

Konkrétně se jedná o stavbu řadové garáže (bez č.p. evid.č.), která je postavena na pozemku parcelní číslo 3353 a je součástí rozsáhlého komplexu řadových garáží, nacházejících se na okraji souvislé bytové výstavby města Kopřivnice. Oceňovaná řadová garáž je vnitřní, v pořadí třetím objektem zleva. Jde o nepodsklepenou zděnou stavbu o jednom nadzemním podlaží a s plochou střechou v mírném spádu bez podkroví. Obvodová nosná konstrukce je zděná z plynosilikátových tvárníc, strop rovný s podhledem, střešní konstrukce je opatřena asfaltovou krytinou, podlaha betonová s cementovým potěrem, vrata ocelová, okna chybí, garáž je s elektroinstalací.

Oceňovaná řadová garáž umožňuje parkovací stání pro jedno osobní motorové vozidlo.

Stavba řadové garáže je postavena na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 3353 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 20 m². Tato parcela je rovněž ve vlastnictví povinného.

K oceňovanému nemovitému majetku se dle katastru nemovitostí nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1238/05 ze dne 13.9.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z listu vlastnictví č.5037 pro k.ú. obce Kopřivnice, který je ve vlastnictví p. Vladimíra Slezáka.

Sestavení posudku:

1) Garáže - ocenění porovnávacím způsobem (§25)

a) Řadová garáž (bez čp.,evid.č.)

2) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

a) Zastavěný pozemek p.č.3353

B) Ocenění nemovitosti:

1) Garáže - ocenění porovnávacím způsobem (§25)

a) Řadová garáž (bez čp.,evid.č.)

Jde o nepodsklepenou stavbu zděné konstrukce o jednom nadzemním podlaží s plochou střechou ve spádu, bez možného využitelného podkroví, která je součástí rozsáhlého komplexu řadových garáží, nacházejících se na okraji souvislé bytové zástavby města Kopřivnice. Oceňovaná řadová garáž je vnitřní, v pořadí třetím objektem zleva. Obvodová nosná konstrukce je zděná z plynosilikátových tvárníc, strop rovný s podhledem, střešní konstrukce je opatřena asfaltovou krytinou, podlaha betonová s cementovým potěrem, vrata ocelová, bez oken, s elektroinstalací.

Oceňovaná řadová garáž umožňuje parkovací stání pro jedno osobní motorové vozidlo. Opoždění stavby bude snižovat její cenu středně.

Oceňovaná stavba řadové garáže bude oceněna dle platného cenového předpisu porovnávacím způsobem.

Umístění garáže: Moravskoslezský kraj, řádek: 10001-50000 obyvatel
 Technické a morální opotřebení: snižuje cenu středně
 Základní cena za 1 m³ (ZC): 1 330,00 Kč
 Koeficient cenového rozpětí: 0,29

Koeficienty cenového porovnání Kc_{pn} pro jednotlivá kvalitativní pásma

I.pásmo: 1 - 0,29 = 0,710
 II.pásmo: 1 - 0,29 : 2 = 0,855
 III.pásmo: 1,000
 IV.pásmo: 1 + 0,29 : 2 = 1,145
 V.pásmo: 1 + 0,29 = 1,290

Zatřídění hodnocených znaků

Znak	pásmo	úprava %	váha V _n	Kc _{pn}	Kc _{pn} x V _n
1 Trh s nemovitostmi - poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,0	10	1,145	11,450
2 Poloha v obci - objekt na okraji souvisle zastavěného území obce	II	0,0	8	0,855	6,840
3 Druh (typ) - řadová vnitřní	I	--	3	0,710	2,130
4 Podsklepení - nepodsklepená	I	--	2	0,710	1,420
5 Podkroví - plochá střecha nebo bez možnosti podkroví	I	--	2	0,710	1,420
6 Konstrukční provedení - zdivo v tl. min 30 cm, monolitický beton, polospalné stropy	IV	--	5	1,145	5,725
7 Technické vybavení - el. proud 220 V	II	0,0	5	0,855	4,275
8 Příslušenství (VÚ, studna, VS) - bez příslušenství	II	--	3	0,855	2,565
9 Právní vztahy - pozemek vlastní	V	--	4	1,290	5,160
10 Posouzení širších vztahů - dobrá nemovitost	IV	0,0	10	1,145	11,450
Součet Kc _{pn} x V _n :					52,435
Součet V _n :					52
Koeficient cenového porovnání Kc _p : 52,435 : 52 =					1,008
Základní cena upravená ZCU = ZC x Kc _p :					1 340,64 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: 3,05x6,45x(2,80+3,15):2 = 58,53 m³

Obestavěný prostor celkem: 58,53 m³

Výpočet ceny: 58,53 m³ x 1 340,64 Kč = 78 467,66 Kč

Cena celkem: 78 467,66 Kč

2) *tavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*

S

a) Zastavěný pozemek p.č.3353

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 3353 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 20 m².

Plocha, tvořená uvedenou parcelou, je zastavěna samotnou stavbou oceňované řadové garáže (bez čp/ce).

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 23389

Cena pozemku: $ZC = 35 + (23389 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 200,99 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Řadová garáž (bez čp., evid.č.)	0,8610	1,8270

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18: nejsou

Parcela číslo: 3353

Plocha: 20 m²

Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$200,99 \times (100 + 0)\% \times (100 + 0)\% \times 0,8610 \times 1,8270 = 316,17 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $316,17 \text{ Kč/m}^2 \times 20 \text{ m}^2 = 6\,323,40 \text{ Kč}$

Cena celkem: 6 323,40 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Garáže - ocenění porovnávacím způsobem (§25)

a) Řadová garáž (bez čp., evid.č.) 78 467,66 Kč

2)

tavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

a) Zastavěný pozemek p.č.3353 6 323,40 Kč

Cena nemovitosti z LV č.5037 celkem: 84 790,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Osmdesátčtyřtisícsetdevadesát korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 5037 pro katastrální území obce Kopřivnice, vyhotovený dálkovým přístupem 13.9.2006

- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti

- studium dochovalé dokumentace a zjišťování informací k oceňované nemovitosti v místě příslušném stavebním archivu

- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024EX1238/05 ze dne 13.9.2006

- vizuální prohlídka a zaměření nemovitosti dne 23.10.2006

- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 23.10.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů textu + přílohu, předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA ŘADOVÉ GARÁŽE NA p.č. 3353

Při stanovení obvyklé ceny řadové garáže (bez čp/ev.č) v k.ú. obce Kopřivnice, která je dle katastru nemovitostí vedena na listu vlastnictví č.5037 ve vlastnictví p. Vladimíra Slezáka, bytem ul. Záhumenní 1152/4 Kopřivnice, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Oceňovaná řadová garáž nemá v katastru nemovitostí evidováno popisné ani evidenční číslo a je postavena na pozemku parcelní číslo 3353. Je součástí rozsáhlého komplexu řadových garáží, nacházejících se na okraji souvislé bytové výstavby města Kopřivnice. Oceňovaná řadová garáž je vnitřní, v pořadí třetím objektem zleva.

Jde o nepodsklepenou zděnou stavbu o jednom nadzemním podlaží a s plochou střechou v mírném spádu bez podkroví. Oceňovaná řadová garáž umožňuje parkovací stání pro jedno osobní motorové vozidlo. Současný technický stav stavby se pohledem zvenčí jeví jako přiměřeně dobrý, odpovídající stáří a s průměrně a pravidelně prováděnou údržbou všech stavebně technických prvků.

Stavba řadové garáže je postavena na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 3353 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 20 m². Tato parcela je rovněž ve vlastnictví povinného.

Zjevnou prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedl 23.10.2006 bez účasti vlastníka, neboť tohoto se mi nepodařilo nikterak kontaktovat v místě jeho trvalého bydliště. Informace, potřebné k ocenění, jsem si opatřil jednak zaměřením na místě samém a dále na stavebním odboru místněpříslušného stavebního úřadu v Kopřivnici.

Cena nemovitosti z LV č.5037, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 84 790 Kč.

K oceňovanému nemovitému majetku se dle katastru nemovitostí nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Pro porovnání vybírám z omezené aktuální tiskové nabídky a nabídky ve vývěskách města Kopřivnice, nabízejících k prodeji řadové garáže na území města. Internetová nabídka neobsahovala v současné době žádné podobné nemovitosti v místě. Dále jsem přibližně prodejní ceny garáží zjišťoval u některých vlastníků sousedních garáží, které jsou situovány v tomtéž garážovém komplexu.

Uvedené ceny jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších :

- odobná ŘG 23m2 s vl.pozem., el příp. v dobrém stavu v Kopřivnici....nabíd.cena 115 000 Kč p
- odobná ŘG 22m2 s vl.pozem., po část rekonstrukci v Kopřivnici.....nabíd. cena 110 000 Kč p

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV č.5037 v k.ú. Kopřivnice, který je ve vlastnictví povinného p. Vladimíra Slezáka, tedy stavby řadové garáže (bez čp/ev.č) na p.č.3353 včetně pozemku p.č.3353 cenou ve výši :

=100 000 Kč=

slovy : jednostotísíckorunčeských

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).