

Znalecký posudek číslo 3703 - 43/08

O ceně nemovitosti:

Řadová garáž (bez čp) na p.č. 3444

O S T R A V A

katastrální území: Slezská Ostrava
statutární město Ostrava

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

K L E C H Jiří
Jiříkovského 145/40
O S T R A V A - Dubina

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 13.3.2008

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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je nemovitý majetek z listu vlastnictví číslo 2101 pro katastrální území Slezská Ostrava statutárního města Ostrava, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví pana Jiřího KLECHA, bytem Jiříkovského 145/40 v Ostravě - Dubině.

Konkrétně se jedná o stavbu řadové garáže (bez č.p. ev.č.), která je postavena na pozemku parcelní číslo 3444 a je součástí rozsáhlého komplexu řadových garáží, nacházejících se na okraji městské části Slezské Ostravy v prostoru bývalého dolu Zárubek. Oceňovaná řadová garáž je jedenáctou v pořadí zprava v první řadě od příjezdové komunikace, kterou je Šenovská ulice.

Jde o nepodsklepenou zděnou stavbu o jednom nadzemním podlaží a s plochou střechou v mírném spádu bez podkroví. Obvodová nosná konstrukce je zděná, strop rovný s podhledem, střešní konstrukce je opatřena asfaltovou krytinou, podlaha betonová s cementovým potěrem, vrata ocelová, okna chybí, garáž má elektroinstalaci.

Oceňovaná řadová garáž umožňuje parkování pro jedno osobní motorové vozidlo.

Stavba řadové garáže je postavena na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 3444 - zastavěná plocha a nádvoří ve vlastnictví Městské části Slezská Ostrava.

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

Z hlediska technického stavu se jedná o garáže, které nejsou udržovány, jejich technický stav je před demolicí a některé v zadních řadách jsou natolik zdevastovány, že již nemohou sloužit žádnému účelu. V současné době se jeví, že v garážích již nikdo negarážuje a že některé v lepším technickém stavu slouží pouze pro nějaké podřadné skladování, neboť díky okrajovému území zde hrozí nebezpečí vykradení.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 604/04-27 ze dne 24.1.2008 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 2101 pro k.ú. Slezská Ostrava, který je ve vlastnictví povinného Jiřího KLECHA z Ostravy - Dubiny.

Sestavení posudku:

- 1) *Garáže - ocenění porovnávacím způsobem (§24)*
 - a) Řadová garáž

B) Ocenění nemovitosti:

- 1) *Garáže - ocenění porovnávacím způsobem (§24)*

a) Řadová garáž

Jedná se 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 městské části Slezská Ostrava v místní části bývalého dolu Zárubek.

Oceňovaná řadová garáž je jedenáctou zprava první řady garáží od příjezdové Šenovské ulice.

Obvodová nosná konstrukce je zděná, strop rovný s podhledem, střešní konstrukce je opatřena asfaltovou krytinou, podlaha betonová s cementovým potěrem, vrata ocelová, bez oken s elektroinstalací 220 V.

Oceňovaná řadová garáž umožňuje parkování pro jedno osobní motorové vozidlo.

Opotřebením stavby bude snižovat její cenu v maximálně možné výši dle vyhlášky, neboť její údržba je naprosto zanedbána a umístění všech garáží je ve velmi rizikové oblasti, což potvrzuje skutečnost, že v žádné z garáží se již pravidelně negarážuje.

Řadová garáž bude oceněna dle platného cenového předpisu porovnávacím způsobem.

Umístění garáže:

Moravskoslezský kraj, řádek: nad 50000 obyvatel

Technické a morální opotřebení: snižuje cenu výrazně
 Základní cena za 1 m³ (ZC): 651,00 Kč
 Koeficient cenového rozpětí: 0,35

Koeficienty cenového porovnání Kcpn pro jednotlivá kvalitativní pásma

I.pásmo: 1 - 0,35 = 0,650
 II.pásmo: 1 - 0,35 : 2 = 0,825
 III.pásmo: 1,000
 IV.pásmo: 1 + 0,35 : 2 = 1,175
 V.pásmo: 1 + 0,35 = 1,350

Zatřídění hodnocených znaků

Znak	pásmo	úprava %	váha Vn	Kcpn	Kcpn x Vn
1 Trh s nemovitostmi - poptávka je s nabídkou v rovnováze	III	0,0	10	1,000	10,000
2 Poloha v obci - objekt mimo souvisle zastavěné území obce	I	0,0	8	0,650	5,200
3 Druh (typ) - řadová vnitřní	I	--	3	0,650	1,950
4 Podsklepení - nepodsklepená	I	--	2	0,650	1,300
5 Podkroví - plochá střecha nebo bez možnosti podkroví	I	--	2	0,650	1,300
6 Konstrukční provedení - zdivo v tl. min 30 cm, monolitický beton, polospalné stropy	IV	--	5	1,175	5,875
7 Technické vybavení - el. proud 220 V	II	0,0	5	0,825	4,125
8 Příslušenství (VÚ, studna, VS) - příslušenství snižující hodnotu nemovitosti	I	--	3	0,650	1,950
9 Právní vztahy - pozemek cizí	I	--	4	0,650	2,600
10 Posouzení širších vztahů - velmi problematická nemovitost	I	0,0	10	0,650	6,500

Součet Kcpn x Vn: 40,800
 Součet Vn: 52
 Koeficient cenového porovnání Kcp: 40,800 : 52 = 0,785
 Základní cena upravená ZCU = ZC x Kcp: 511,04 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: 3,35x6,70x(2,40+2,60):2 = 56,11 m³

Obestavěný prostor celkem: 56,11 m³

Výpočet ceny: 56,11 m³ x 511,04 Kč = 28 674,45 Kč

Cena celkem: 28 674,45 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Garáže - ocenění porovnávacím způsobem (§24)

a) Řadová garáž 28 674,45 Kč

Cena nemovitosti celkem: 28 670,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

OBVYKLÁ CENA ŘADOVÉ GARÁŽE NA POZEMKU p.č. 3444

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 2101 pro katastrální území Slezská Ostrava statutárního města OSTRAVA v prostoru bývalého dolu Zárubek, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví povinného Jiřího KLECHA z Ostravy - Dubiny, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., ale především z technického stavu garáže a prostoru, ve kterém je umístěna. Velmi špatný technický stav garáže se nedá srovnávat s žádnou nabídkou na trhu s garážemi. Konkrétně se jedná o řadovou garáž bez vedlejších staveb, postavený na rovinatém pozemku v okrajové a rizikové oblasti městské části Slezská Ostrava u bývalého dolu Zárubek s přístupem po místní zpevněné obslužné komunikaci, kterou je Šenovská ulice. Řadová garáž je nepodsklepená stavba zděné konstrukce s rovnou střechou, ve které je stání pro jedno motorové vozidlo. Stáří je cca 40 let, technický stav je dlouhodobě bez údržby ve špatném stavu. Celkový technický stav zbývajících cca 100 garáží je velmi podobný, avšak nejméně jedna polovina garáží v zadních řadách je již zcela nefunkční, jsou zde propadlé střechy, vybourána vrata a odbourány části nosných zdí. O celkovém stavu vypovídá skutečnost, že dle stavu terénu před garážemi zde dlouhodobě již nikdo negarážuje z obavy před zcizením nebo zničením vozidla. Všechny garáže jsou postaveny pozemku jiného vlastníka, kterým je Městská část Slezská Ostrava.

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 2101 nevážou žádné právní povinnosti mimo soudcovská zástavní práva.

Cena řadové garáže z LV číslo 2101, vypočtená dle oceňovacího předpisu porovnávacím způsobem činí - 28 670 Kč.

Pro porovnání nelze najít žádnou jinou podobnou garáž, neboť v nabídkách garáže s tak špatným technickým stavem a rizikovým prostředím se nevyskytují.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti stanovuji obvyklou cenu řadové garáže z LV číslo 2101 pro katastrální území Slezská Ostrava statutárního města Ostravy bez stavebního pozemku ve výši :

= 12 000 Kč =

slovy : dvanácttisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 2101 pro katastrální území Slezská Ostrava statutárního města OSTRAVA, vyhotovený KÚ Ostrava
- kopie katastrální mapy umístění garáže
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 604/04-27 ze dne 24.1.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 13.3.2008
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 13.3.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

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).