

Znalecký posudek č. 307-2737/09
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. 176/58.

Ulice: Závodní

Obec: Ostrava

Katastrální území: Vítkovice

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě

PSČ 703 00

Okres: Ostrava-město

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 714071



Vlastník stavby:

Radomíra Okonová, Výškovická 2550/104, 700 30 Ostrava-Jih-Zábřeh, spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

Vlasta Okonová, Horymírova 3064/125, 700 30 Ostrava-Jih-Zábřeh, spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

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

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 29.12.2009.

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 11 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 29.12.2009

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
Rekapitulace	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení 024 EX 3564/08-46 ze dne 14.9.2009
Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3564/08-46 ze dne 14.9.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovitostech zapsaných na LV č. 708 pro k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit **ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ½ k nemovitosti** zapsané na **LV č. 708**, a to:

- garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 176/58.

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 12.10.2009 od 11:00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za účasti vlastníka nemovitosti Vlasty Okonové a vykonavatele exekutorského úřadu Radima Lokši.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, list vlastnictví č. 708, vyhotovený Katastrálním úřadem v Ostravě dne 5.8.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Vítkovice, mapový list č. 8-2/33, vyhotovený Katastrálním úřadem v Ostravě dne 5.8.2009 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

informace a výměry zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořizená znalcem dne 12.10.2009

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 je situovaná v areálu řadových garáží nacházejícím v městském obvodu a katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, areál je přístupný z komunikací ul. Závodní i ul. Moravská. Oceňovaná nemovitost se nachází v jižní okrajové části městského obvodu, areál se nachází při hranici zástavby rodinných domů a sousedí s Vítkovickým hřbitovem. Nejbližší stanice MHD (tramvaj a autobus) je ve vzdálenosti cca 300 m na komunikaci ul. Závodní. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. Místeckou je ve vzdálenosti cca 750 m. V rámci města se jedná o průměrně atraktivní lokalitu, s dobrou dostupností vůči centru Ostravy.

Údaje o oceňované budově

Oceňovaný objekt je na výpisu z katastru nemovitostí zapsán jako garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 176/58 ve vlastnictví dvou vlastníků, ve vlastnictví povinné Radomíry Okonové je spoluvlastnický podíl o velikosti ½.

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 rovinném terénu, oceňovaná garáž je v řadové zástavbě situována jako vnitřní. Přístup a příjezd k oceňovanému objektu je možný z ul. Závodní přes pozemek parc.č. 176/13 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

Oceňovaná garáž je v dobrém stavebně-technickém stavu, na jaře roku 2009 byla nově napojena na elektroinstalaci (220 V), vlivem opravy střechy sousední garáže je způsobeno zatíkáání do oceňované nemovitosti. Tvar pozemku pod oceňovanou stavbou je obdélníkový.

Předmětem ocenění je pouze stavba na pozemku parc.č. 176/58, pozemek parc.č. 176/58 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. 176/58)

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Řadová garáž

Budova je postavena na cizí parcele č. 176/58.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Stavba je zděná s obvodovým zdivem v tl. 30 cm. Každý garážový box má jedno stání pro zaparkování osobního vozidla. Garáž je založená na betonových pasech, bez podsklepení, s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, strop je dřevěný s podhledem a omítkou. Omítky vnější jsou břizolitové, vnitřní jsou vápenné, podlaha je betonová. V garáži je pouze elektroinstalace (220 V), garáž není vytápěna, ani odkanalizována. Vrata jsou dřevěná s oplechováním, okno není. Garáž byla kolaudována v roce 1959.

Oceňovaná garáž je v dobrém stavebně-technickém stavu, na jaře roku 2009 byla nově napojena na elektroinstalaci (220 V), vlivem opravy střechy sousední garáže je způsobeno zatíkáání do oceňované nemovitosti.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1. nadzemní podlaží (22 m ²)	m ³	46.12
Celkový obestavěný prostor	m³	46.12

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1959 = 50 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 27 889.20

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (22 m²) Kč 150 206.40

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 178 095.60

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 276 048.18

Rok uvedení do provozu 1959

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 57.50

Cena k roku 2009 Kč 117 320.48

Zaokrouhlení Kč -20.48

Cena zaokrouhlená Kč 117 300.00

Rekapitulace

1.1. Garáž bez č.p./č.e. Kč 117 300.00

1. Budovy Kč 117 300.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 117 300.00

Stavby celkem Kč 117 300.00

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 srovnatelná s nabídkou**. Proto jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je 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 ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
Garáž, ul. Místecká, Ostrava - Vítkovice	průměrný	21	60 000	2009
Garáž, ul. Místecká, Ostrava - Vítkovice	velmi dobrý	20	100 000	2009
Garáž, ul. Místecká, Ostrava - Vítkovice	dobrý	24	90 000	2009
Garáž, ul. U Cementárny, Ostrava - Vítkovice	dobrý	19	69 000	2009

Odůvodnění srovnávací metody

Oceňovaná nemovitost je umístěna v rámci města v průměrně atraktivní lokalitě, v areálu garáží přístupných z komunikací ul. Závodní i ul. Moravská, v ostravském městském obvodu Vítkovice. 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. Mírně negativní vliv na cenu obvyklou má skutečnost, že do objektu ke dni ocenění zatéká.

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 60 000 do 100 000 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 soudcovské na částku 95 080,- Kč, na základě usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva 53 E-906/2008 ze dne 2.9.2009; **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 708 oddíl C.**

Nařízení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 708 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 3564/08-46 ze dne 14.9.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovitostech zapsaných na LV č. 708 pro k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit **ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ½ k nemovitosti** zapsané na **LV č. 708**, a to:

- garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 176/58

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Garáž bez č.p./č.e. Kč 117 300.00

1. Budovy Kč 117 300.00

Stavby po opotřebení celkem Kč 117 300.00

Celkem Kč 117 300.00

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

Ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ½ k nemovitosti zapsané na LV č. 708 činí:

35 000 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 307-2737/09 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 29.12.2009