

Znalecký posudek č. 187-2927/10

Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb. pro dražebníka

Předmět ocenění:

Garáž bez č.p. na pozemku parc.č. 2197/149 a **pozemek parc.č. 2197/149.**

Ulice: Hálkova

Město: FRÝDEK-MÍSTEK

Okres: Frýdek-Místek

Katastrální území: Místek

Sídlo katastr. úřadu v Frýdek-Místek

bez č.p.

PSČ 738 01

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 634824



Vlastník stavby a pozemků:

Moravskoslezský kraj

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje – Dětský domov a školní jídelna, Frýdek-Místek, příspěvková organizace, Na Hrázi 2126, Místek, 738 02 Frýdek-Místek 12

Objednatel:

Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 10.8.2010.

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 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 10.8.2010

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 budovy	6
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace	11

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
Zákres katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 3113 k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek, a to:

- garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2197/149,
- pozemek parc.č. 2197/149 o výměře 26 m² – zastavěná plocha a nádvoří,

pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 14.7.2010.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za přítomnosti soudního znalce Ing. Vlčka a zástupců objednatele, Ing. Ladislava Přečka a Ing. Břetislava Hodana.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, list vlastnictví č. 3113, vyhotovený dne 13.4.2010

2. Situační podklady

zákres katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz

3. Ostatní podklady

fotodokumentace a údaje zjištěné při místním šetření
znalecký posudek č. 3522-82/2009 ze dne 14.8.2009 vypracovaný Ing.arch. Tomášem Rybkou

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 § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Město Frýdek-Místek je významným městem regionu a má 59 007 obyvatel. Oceňovaná garáž se nachází v katastrálním území Místek, ve správním území okresu Frýdek-Místek, a nachází se na severozápadním okraji širšího centra městské části Místek. Centrum městské části Frýdek (Náměstí Svobody), s kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti cca 1 km. Garáž se nachází na okraji zástavby řadových garáží při ul. Hálkova, napojení na frekventovanou komunikaci ul. J.Opletala se nachází ve vzdálenosti cca 100 m, napojení na strategickou komunikaci R56 spojující Frýdek-Místek s Ostravou, je ve vzdálenosti cca 1,3 km. Okolní zástavbu tvoří bytové domy, areál školy a provozní areál společnosti SLEZAN Frýdek-Místek. Nejbližší stanice MHD je ve vzdálenosti cca 200 m.

Z pohledu využití oceňované nemovitosti se jedná o polohu dobrou, protože se nachází v lokalitě zástavby bytových domů, na okraji širšího centra města, v lokalitě s dobrým dopravním napojením

Údaje o oceňované budově

Oceňovaný objekt je na výpisu z katastru nemovitostí zapsán jako garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2197/149 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, správa nemovitostí ve vlastnictví kraje – Dětský domov a školní jídelna, Frýdek-Místek, příspěvková organizace, Na Hrázi 2126, Místek, 738 02 Frýdek-Místek 12.

Stavba je ke dni ocenění využívána jako garáž - k účelu jak byla zapsána do katastru nemovitostí. Areál garáží je umístěn v rovinatém terénu, oceňovaná garáž je v řadové zástavbě situována jako krajní. Přístup a příjezd k oceňovanému objektu je možný z ul. Hálkova.

B. Nákladové ohodnocení budovy

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 bez č.p. na pozemku parc.č. 2197/149

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Řadová garáž bez č.p. na pozemku parc.č. 2197/149

Stavba je zděná s obvodovým zdivem v tl. 30 cm. Garážový box má jedno parkovací stání pro osobní vozidlo. Garáž je založená na betonových pasech, bez podsklepení, s pultovou střechou krytou živičnou krytinou. Fasádu je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlaha je betonová. Vrata jsou dřevěná, okno není. Garáž je napojena pouze na elektrickou síť. Garáž byla postavena odhadem v roce 1970 a ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (26 m ²)	m ³	66.15
Celkový obestavěný prostor	m³	66.15

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2010 - 1970 = 40 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 32 689.80

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (26 m²) Kč 170 694.81

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 203 384.61

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2010 Kč 315 246.15

Rok uvedení do provozu		1970
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	40.00
Cena k roku 2010	Kč	189 147.69
Zaokrouhlení	Kč	-47.69
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>189 100.00</u>

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: FRÝDEK-MÍSTEK

Katastrální území: Místek

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
2197/149	26	zastavěná plocha a nádvoří	garáž bez č.p.

Výměra pozemků celkem **m²** **26.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	26.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	750.00
Výchozí cena pozemků	Kč	19 500.00

Směrná cena oceňovaného pozemku byla stanovena s ohledem na možnost využití pozemku, jeho celkovou výměru, dopravní dostupnost a vybavenost inž.sítěmi ve výši 750 Kč za m².

Pozemky celkem	Kč	19 500.00
-----------------------	-----------	------------------

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 kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou, 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 mírně vyšší než nabídka**. 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	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
Garáž, ul. Bahno - Příkopy, Frýdek-Místek	průměrný	80 000	2010
Garáž, ul. Na Kopci, Frýdek-Místek	velmi dobrý	200 000	2010
Garáž, ul. Lískovecká, Frýdek-Místek	velmi dobrý	200 000	2010
Garáž (kolaudovaná jako provozovna), ul. Hálkova, Frýdek-Místek	velmi dobrý	320 000	2010
Garáž (parkovací stání v garážovém domě), ul. Slezská, Frýdek-Místek	velmi dobrý	125 000	2010

Odůvodnění srovnávací metody

Oceňovaná nemovitost je umístěna v rámci města v poměrně atraktivní lokalitě, v areálu garáží přístupných z ul. Hálkova, ve Frýdku-Místku. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s dobrou dostupností vůči centru Místku, s dobrým dopravním napojením, oceňovaná garáž je umístěna v lokalitě zástavby bytových domů.

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 80 000 do 200 000 Kč.

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

120 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 13.4.2010 nejsou v oddíle C listu vlastnictví zapsána věcná břemena ani jiná omezení.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel dobrovolné dražby)

Město: Frýdek-Místek

ulice : Hálkova

Okres: Frýdek-Místek

bez č.p.

Kat. území: Místek

Rekapitulace:

Nákladové ohodnocení budovy	
Řadová garáž bez č.p. na pozemku parc.č. 2197/149	189 100 Kč
Pozemek parc.č. 2197/149	19 500 Kč
Věcná hodnota celkem	208 600 Kč
Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	
Srovnávací hodnota nemovitosti	120 000 Kč

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:

120 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 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 187-2927/10 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 10.8.2010