

Znalecký posudek č. 58-3395/12
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. 2335.

Město: Ostrava

PSČ 70800

Katastrální území: Poruba

Okres: Ostrava-město

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 715174



Vlastník stavby: SJM Valusiak Jiří a Valusiaková Iva

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 28.3.2012

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.27**, platná od 1.1.2012

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

V Ostravě, dne 28.3.2012

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 č.j. 024 EX 4557/10-148 ze dne 6.2.2012
Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plán

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4557/10-148 ze dne 6.2.2012 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 840 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 840**, a to:

- garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2335

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 12.3.2012 od 15:00 hod. Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, list vlastnictví č. 840, vyhotovený dálkovým přístupem dne 6.2.2012.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území ze dne 28.11.2011 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

- informace a výměry zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 12.3.2012

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 prodejích 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 Ostrava-Poruba, k.ú. Poruba, okrese Ostrava-město, v areálu řadových garáží na okraji zástavby rodinnými domy při ulici V Zahradách. Dopravní dostupnost lokality, kde se řadová garáž nachází, je dobrá, napojení na frekventovanou komunikaci ul. 17. listopadu je možné v místě, napojení na páteřní komunikaci ul. Rudnou je možné ve vzdálenosti 600 m. Tramvajová a autobusová zastávka (Domov sester) se nachází v docházkové vzdálenosti. V rámci městského obvodu Ostrava-Poruba se jedná o atraktivní lokalitu v blízkosti zástavby rodinných i bytových domů, s dobrou dopravní dostupností.

Zastavěná plocha oceňovanou garáží je o velikosti 19 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. 2335 ve vlastnictví SJM Valusiak Jiří a Valusiaková Iva.

Stavba je ke dni ocenění užívána jako garáž a je situována na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, pozemek pod stavbou je pravděpodobně 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. V Zahradách ze severní strany přes pozemek parc.č. 2398 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

Předmětem ocenění je pouze stavba na pozemku parc.č. 2335, pozemek parc.č. 2335 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. 2335)

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Řadová garáž

Budova je postavena na cizí parcele č. 2335

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 plochou střechou krytou asfaltovými pásy, strop tvoří betonové desky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří bříazolitová omítka, vnitřní omítky jsou pravděpodobně vápenné hladké. Podlaha je pravděpodobně betonová. Vrata jsou plechová, okno není. Garáž není napojena na žádnou inženýrskou síť. Garáž byla pravděpodobně postavena v 70-tých letech 20. století a ke dni ocenění se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

| | | |
|---|----------------|--------------|
| 1.nadzemní podlaží (19 m ²) | m ³ | 49.40 |
| Celkový obestavěný prostor | m ³ | <u>49.40</u> |

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2012 - 1975 = 37 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 24 130.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (19 m²) Kč 125 020.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 149 150.00

Stavební index % 151.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2012 Kč 225 216.50

Rok uvedení do provozu 1975

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 50.00

Cena k roku 2012 Kč 112 608.25

Zaokrouhlení Kč -8.25

Cena zaokrouhlená Kč 112 600.00

Rekapitulace

1.1. garáž bez č.p./č.e. Kč 112 600.00

1. Budovy Kč 112 600.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 112 600.00

Stavby celkem Kč 112 600.00

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 dobře 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. K Myslivně, Ostrava-Poruba | Průměrný | 20 | 150 000 | 2012 |
| Garáž, ul. V Zahradách, Ostrava-Poruba | Průměrný | 21 | 140 000 | 2012 |
| Garáž, ul. Pod Nemocnicí, Ostrava-Poruba | Průměrný | 20 | 150 000 | 2012 |
| Garáž, ul. V Zahradách, Ostrava-Poruba | Průměrný | 31 | 81 000 | 2012 |
| Garáž, ul. K Myslivně, Ostrava-Poruba | Průměrný | 20 | 170 000 | 2012 |

Oceňovaná nemovitost je umístěna v areálu garáží přístupných z komunikace ul. V Zahradách, v ostravském městském obvodu Ostrava-Poruba. V rámci městského obvodu se jedná o atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností vůči centru obvodu a bytové zástavbě. 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 100 000 do 150 000 Kč.

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

125 000 Kč

D. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 103 842 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 28 250 Kč ve prospěch První novinová společnost a.s.

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 39 404 Kč ve prospěch Mgr. Jaromír Hanačík.

Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 740 320 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Ostrava.

Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 1 626 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Ostrava.

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 41 080,54 Kč ve prospěch Severomoravská plynárenská a.s.

Nařízení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 840 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 4557/10-148 ze dne 6.2.2012 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 840 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 840**, a to:

- garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2335

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

| | | |
|--------------------------|----|---------|
| 1.1. Garáž bez č.p./č.e. | Kč | 112 600 |
|--------------------------|----|---------|

| | | |
|------------------|-----------|----------------|
| 1. Budovy | Kč | 112 600 |
|------------------|-----------|----------------|

| | | |
|------------------------------------|-----------|----------------|
| Stavba po opotřebení celkem | Kč | 112 600 |
|------------------------------------|-----------|----------------|

| | | |
|---------------|-----------|----------------|
| Celkem | Kč | 112 600 |
|---------------|-----------|----------------|

| | | |
|---------------------------|-----------|----------------|
| Srovnávací hodnota | Kč | 125 000 |
|---------------------------|-----------|----------------|

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

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

125 000 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 58-3395/12 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 28.3.2012