

ZNALECKÝ POSUDEK

íslo 4382-57/20

pozemku p. . st.1593/44 s garáží v Kojetín , Olomoucký kraj, podíl 1/2

NEMOVITÁ VĚC: Garáž, pozemek s garáží

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres P erov, obec Kojetín, k.ú. Kojetín

Adresa: Krom ížská, 752 01 Kojetín

OBJEDNATEL: Exekutorský ú ad Brno-m sto

Adresa: Minská 54, 60200 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Vladimíra Smetanová

Adresa: Josefa Homoly 3739/5, 767 01 Krom íž

I : 60383721

telefon: 724897355

e-mail: smetanovavladimira@iol.cz

DI : CZ6057182120

Ú EL OCEN ĚN Í: Exeku ní ízení 97EX 8495/12 (ocen ní stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

120 000 K

Stav ke dni: 27.07.2020

Datum místního šet ení: 27.7.2020

Za p ítomnosti: samostatn

Po et stran: 13 stran

Po et p íloh: 4

Po et vyhotovení: 2

V Krom íži, dne 24.8.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemek p. . st.1593/44 s garáží v Kojetín , Olomoucký kraj, podíl 1/2

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění provedeno na základě vyhodnocení obdobných prodejů

Přehled podkladů

Aktuální náhled do KN

Skutečnosti zjištěné na místě

LV 4032 ze 2.7.2020

Usnesení č.p. 97EX 8495/12 ze 17.7.2020

Vlastnické a evidenční údaje

LV 4032 okres Párovice, obec a k.ú. Kojetín

vlastník:

Koldová Alena Jana Peštuky 1323 Kojetín podíl 1/2

p. . st.1593/12, 19m² zastavěná plocha a nádvoří součástí garáž bez .p.

Místopis

Kojetín je zemědělské centrum v oblasti Hané, významný železniční uzel, vybavenost odpovídá velikosti města. Blízký nájezd na dálnici D1.

Typ pozemku:	ý zast. plocha	„ ostatní plocha	„ orná půda		
	„ trvalé travní porosty	„ zahrada	„ jiný		
Využití pozemku :	„ RD	„ byty	„ rekr.objekt	„ garáže	„ jiné
Okolí:	„ bytová zóna	„ průmyslová zóna	„ nákupní zóna	ý ostatní	
Přípojky:	„ / „ voda	„ / „ kanalizace	„ / „ plyn		
ve . / vl.	ý / „ elektro	„ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	„ MHD	ý železnice	ý autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	ý dálnice/silnice I. třídy	ý silnice II.,III.třídy			
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku:	ý zpevněná komunikace	„ nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

7053 m sto
513/1 m sto

Celkový popis

Jedná se o zděnou adovou vnitřní garáž u vlakového nádraží, v oploceném areálu s vjezdovou bránou od ulice Kroměřížská. Výstavba cca 1970, pozinkované klempířské prvky, fasáda b í izolit, zavedená elektřina, pultová stěcha s plechem, plechová dvoukřídlá vrata. Objekt bez podstatné modernizace a údržby. Předmětem ocenění je ideální podíl 1/2.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti v c: nejsou

NE Nemovitá v c je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla v c)

NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodní / záplavy

Významná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář : Nařízení exekuce dle LV	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

OCEN ĚN Ě

V ýpo et hodnoty pozemk

Pozemek

Porovnávací metoda

Pozemek zastav ěný garáží

Druh pozemku	Parcela .	V ým ra [m ²]	Jednotková cena [K /m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [K]
zastav ěná plocha a nádvo í	st.1593/12	19	300,00	1 / 2	2 850
Celková v ým ra pozemk		19	Hodnota pozemk	celkem	2 850

V ýpo et v ěcné hodnoty stavby

Garáž

V ěcná hodnota dle THU

Zd ěná adová vnit ění garáž, nepodsklepená, jedno nadzemní podlaží, pultová st ěcha s plechem, plechová dvouk ídlá vrata, omítka, elekt ina, betonová podlaha.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
V ý et místností: garáž	plocha 16,00 m ²
	koef 1,00
	užitná plocha 16,00 m ²
	16,00 m²
	16,00 m²

Zastav ěné plochy a v ýšky podlaží

Název	Zastav ěná plocha [m ²]	v ýška
1.NP	19,00	2,65 m
	19,00 m²	

Obestav ěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ěšení)

Typ	Název	Obestav ěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	19,00*2,65 = 50,35
	Obestav ěný prostor - celkem:	50,35 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové st ěny	zdivo
3. Stropy	rovný podhled

4. Krov	d ev ný
5. Krytina	plechová
6. Klempí ské konstrukce	žlaby a svody z pozinku
7. Úpravy povrch	omítky
8. Dve e	chybí
9. Okna	chybí
10. Vrata	plechová dvouk ídlá
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	sv telná

Jednotková cena	12 000 K /m ²
Množství	19,00 m ²
Reproduk ní cena	228 000 K

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [K]	Upravená cena [K]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	14 136	14 136	6,47
2. Obvodové st ny	30,10	68 628	68 628	31,39
3. Stropy	26,20	59 736	59 736	27,32
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	12 996	12 996	5,94
6. Klempí ské konstrukce	2,90	6 612	6 612	3,02
7. Úpravy povrch	4,80	10 944	10 944	5,01
8. Dve e	2,70	6 156	0	0,00
9. Okna	1,40	3 192	0	0,00
10. Vrata	6,80	15 504	15 504	7,09
11. Podlahy	7,20	16 416	16 416	7,51
12. Elektroinstalace	6,00	13 680	13 680	6,26
Upravená reproduk ní cena			218 652 K	
Množství			19,00 m ²	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		11 508 K /m ²	

Ocen ní		
Zastav ná plocha (ZP)	[m ²]	19
Užitná plocha (UP)	[m ²]	16
Obestav ný prostor (OP)	[m ³]	50,35
Základní upravená jedn. cena (JC)	[K /m ²]	11 508
Rozestav nost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[K /m ²]	11 508
Reproduk ní hodnota (RC * ZP)	[K]	218 652
Stá í	rok	50
Další životnost	rok	30
Opot ebení	%	62,50
V cná hodnota (VH)	[K]	81 995

Výpo et porovnávací hodnoty

Pozemek s garáží

Oceňovaná nemovitá v c

Zdáná adová vnitní garáž v uzavíratelném areálu s bránou.

Užitná plocha:	16,00 m ²
Obestavěný prostor:	50,35 m ³
Zastavěná plocha:	19,00 m ²
Plocha pozemku:	19,00 m ²

Srovnatelné nemovitě v ci:

Název:	pozemek s garáží			
Lokalita:	Kojetín			
Popis:	adová vnitní garáž ve stejné lokalitě			
Pozemek:	19,00 m ²			
Užitná plocha:	17,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 7/2019	1,00			Zdroj: cenové údaje KN
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[K]	[m ²]	K /m ²	K _C	[K /m ²]
126 000	17,00	7 412	1,00	7 412

Název:	pozemek s garáží			
Lokalita:	Kojetín Kroměřížská			
Popis:	adová vnitní garáž ve stejné lokalitě			
Pozemek:	19,00 m ²			
Užitná plocha:	17,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 7/2019	1,00			Zdroj: cenové údaje KN
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[K]	[m ²]	K /m ²	K _C	[K /m ²]
150 000	17,00	8 824	1,00	8 824

Název: **pozemek s garáží**

Lokalita:	Kojetín Krom ížská			
Popis:	adová vnit ní garáž ve stejné lokalit			
Pozemek:	22,00 m ²			
Užitná plocha:	20,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2/2020	1,00	Zdroj: cenové údaje KN		
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocen ní	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[K]	[m ²]	K /m ²	K_C	[K /m ²]
100 000	20,00	5 000	1,00	5 000

Zd vodn ní stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena vyhodnocením zrealizovaných prodej obdobných garáží ve stejné lokalit .

Minimální jednotková porovnávací cena	5 000 K /m ²
Pr m rná jednotková porovnávací cena	7 079 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 824 K /m ²

Výpo et porovnávací hodnoty na základ užitné plochy	
Pr m rná jednotková cena	7 079 K /m²
Celková užitná plocha oce ované nemovitě v ci	16,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	113 264 K

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	113 264 K
V cená hodnota	84 845 K
z toho hodnota pozemku	2 850 K

Silné stránky

adová garáž u vlakového nádraží, areál garáží lze uzavít bránou

Slabé stránky

Bez podstatné údržby

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je vyhodnocena z realizovaných prodej garáží v lokalitě, ceny získané z cenových údajů katastru. Zvolená jednotková cena je uvnitř intervalu jednotkových cen realizovaných obchodů.

Obvyklá cena

120 000 K

slovy: Jednostodvacetisíc K

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Závěr

Obvyklou cenu ideální poloviny hodnoceného pozemku p. . st.1593/12 s garáží, se všemi součástími a příslušenstvím, odhaduji ve výši 60 000,- K .

Na nemovitě v cí neváznou závady, které prodejem v dražbě nezaniknou.

V Kroměži 24.8.2020

Ing. Vladimíra Smetanová
Josefa Homoly 3739/5
767 01 Kroměž
telefon: 724897355
e-mail: smetanovavladimira@iol.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 pod č.j. Spr. 3595/94 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. . 4382-57/20 znaleckého deníku.

Znalecné a náhradní náklady tuji dokladem . 962020.

SEZNAM P ÍLOH

P ílohy	po et stran A4 p íloze
LV	2
Snímky	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2020 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 8495/12 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0714 Přešov Obec: 514055 Kojetín
Kat.území: 667897 Kojetín List vlastnictví: 4032
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kolda Dušan, Jana Peštuky 1323, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín	730621/5686	1/2
Koldová Alena, Jana Peštuky 1323, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín	785602/5694	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1593/12 19 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1593/12

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 214.963,05 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Koldová Alena, Jana Peštuky 1323, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín, RČ/IČO: 785602/5694
Parcela: St. 1593/12

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 97 EX-8495/2012 -93 pověřený soudní exekutor : JUDr. Karel Urban, Minská 54,616 00 Brno-Žabovřesky ze dne 11.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2014 10:21:38. Zápis proveden dne 08.01.2015.

V-7965/2014-808

Pořadí k 11.12.2014 10:21

(4 z 4)

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban

Povinnost k

Koldová Alena, Jana Peštuky 1323, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín, RČ/IČO: 785602/5694

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12 EXE-2062/2012 -15 ze dne 05.10.2012; uloženo na prac. Kroměříž

Z-9143/2012-708

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přešov, kód: 808.

strana 1

194/110 C5
(A3-194)



