

Znalecký posudek č. 79-4871/20
o odhadu tržní hodnoty nemovité věci
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení
pro exekutora JUDr. Karla Urbana

Předmět ocenění:

Garáž bez č.p./č.e. umístěná na pozemku parc.č. St. 1522/24.

Město: Ostrava

PSČ 709 00

Katastrální území: Mariánské Hory

Okres: Ostrava-město

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 713830



Vlastník stavby: SJM Sokolowski Stanislav Marek a Sokolowská Květuše

Objednatel: Exekutorský úřad Brno – město
JUDr. Karel Urban - soudní exekutor
Minská 54
616 00 Brno

Znalecký posudek je zpracován ke dni 15.09.2020

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

Tento znalecký posudek obsahuje 10 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 07.10.2020

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovité věci	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov	6
C. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	7
D. Omezení vlastnických práv	8

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 97 EX 6478/09-160 ze dne 30.07.2020
 Výpis z katastru nemovitostí
 Snímek z katastrální mapy
 Situační plánec a letecký snímek
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 97 EX 6478/09-160 ze dne 30.07.2020 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na **LV č. 973** pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 973**, a to:

- Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 1522/24

Dále je úkolem znalce uvést:

- a) příslušenství oceňované nemovité věci
- b) existenci zjištěných věcných břemen a nájemních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění.
- c) zda je nájemné ze zjištěného nájemního práva poskytováno ve výši v místě a čase obvyklé.
- d) zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene a závazkem povinného z věcného břemene.
- e) zda-li zjištěná nájemní práva či věcná břemena výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

Prohlídka nemovité věci

Prohlídka nemovité věci se uskutečnila dne 15.09.2020 za neúčasti povinného pana Marka Stanislava Sokolowského. Objekt nebyl zpřístupněn, informace o stavu nemovitosti byly dodatečně sděleny telefonicky.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, list vlastnictví č. 973, ze dne 01.07.2020
- informace o pozemku pod stavbou parc.č. St. 1522/24 – z databáze www.cuzk.cz

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek www.cuzk.cz

3. Ostatní podklady

- informace a výměry zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 15.09.2020

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 přikládaná 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

Oceňovaný objekt garáže se nachází ve městě Ostrava, v městské části Mariánské Hory a Hulváky, v katastrálním území Mariánské Hory. Předmětná garáž je umístěna v areálu garáží, který se nachází při ul. Švermova. Centrum města je ve vzdálenosti cca 4,5 km jihovýchodním směrem. Ve městě Ostrava se nachází kompletní infrastruktura a síť služeb. Garáž je umístěna v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci ul. Mariánskohorská je možné ve vzdálenosti cca 400 m, napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti cca 2 km. V blízkosti garáže je také dostupná zastávka MHD (zastávka Koksova Jan Šverma). Z hlediska využití garáží pro parkování se v rámci města Ostrava jedná o málo atraktivní lokalitu. Garážový komplex je umístěn převážně v průmyslové zástavbě.

Zastavěná plocha oceňovanou garáží je o velikosti **24 m²**.

Údaje o oceňované garáži na pozemku parc.č. St. 1522/24

Oceňovaný objekt je na výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 973) zapsán jako garáž bez č.p./č.e. ve vlastnictví SJM Sokolowski Stanislav Marek a Sokolowská Květuše. Oceňovaná garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku parc.č. St. 1522/24, který není předmětem ocenění a je ve vlastnictví společnosti Asental Land, s.r.o..

Garáž je umístěna v řadové zástavbě garáží, jako vnitřní, v rovinatém terénu na pozemku parc.č. St. 1522/24. Přístup a příjezd ke garáži je možný z jihozápadní strany z ulice Švermova a dále přes pozemky parc.č. 736/21 a 736/56, které jsou ve vlastnictví společností Asental Land, s.r.o. a OKK Koksovy, a.s., a které slouží jako nádvoří pro vjezd do garáží.

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. Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 1522/24

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Řadová garáž

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Jedná se o jednopodlažní řadovou garáž, situovanou jako vnitřní. V garáži se nachází jeden box pro osobní vozidlo. Dle sdělení povinného byla vybourána vnitřní stěna společná s vedlejší garáží (na parc.č. 1522/25), která je taktéž ve vlastnictví povinného a tím vznikl jeden společný prostor s dvěma stáními. V oceňované garáži se nachází montážní jáma.

Stavba je založena na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je plochá, krytá plechovou krytinou ve zhoršeném stavu. Fasádní omítka je břizolitová. Vrata garáže jsou kovová. Garáž není napojena na žádné IS.

Garáž byla postavena odhadem v 70-tých letech minulého století a ke dni ocenění se nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (24 m ²)	m ³	59.06
Celkový obestavěný prostor	m ³	59.06

Stáří budovy: 2020 - 1970 = 50 roků

Budova	Zast. plocha 1.NP (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)	Jednot. cena (Kč/m ³)	Reprodukční cena (Kč)	Opotře- bení	Věcná hodnota (Kč)
Garáž bez č.p./č.ev.	24	59	3 696	218 295	65 %	76 403
Celkem				218 295		76 403

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 nabídka srovnatelná, s poptávkou**. 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 nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
Řadová garáž (vnitřní), ul. Sionkova, Ostrava-Slezská Ostrava	průměrný	22	76 500	2020
Řadová garáž (vnitřní), Ostrava-Mariánské Hory	průměrný	24	81 000	2020
Řadová garáž (vnitřní), ul. Komerční, Ostrava-Slezská Ostrava	průměrný	22	70 200	2020
Řadová garáž (vnitřní), ul. Orlovská, Ostrava-Slezská Ostrava	dobrý	20	36 000	2020
Řadová garáž (vnitřní), Ostrava-Slezská Ostrava	průměrný	23	36 000	2020
Řadová garáž (vnitřní dvojgaráž), s dílnou Ostrava-Přívoz	špatný	38	85 500	2020
Řadová garáž (vnitřní), ul. Syllabova, Ostrava-Vítkovice	průměrný	18	85 000	2020

Oceňovaná nemovitost je umístěna v areálu garáží přístupné z ul. Švermova, v městské části Mariánské Hory. V rámci města Ostravy se jedná o méně atraktivní lokalitu, s dobrým dopravním napojením. Garážový komplex je umístěn v průmyslové oblasti.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, garáže v cenovém rozmezí v průměru od 35 000 Kč do 85 000 Kč.

Na základě výše uvedených porovnání, vzhledem k umístění garáže v méně atraktivní oblasti a zejména zhoršenému stavu nemovitosti, odhaduji srovnatelnou cenu předmětné garáže bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. St. 1522/24 na částku ve výši:

40 000 Kč

D. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 973 oddíl C.**

Nařízení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 973 oddíl D.**

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. 97 EX 6478/09-160 ze dne 30.07.2020 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na **LV č. 973** pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 973**, a to:

- Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 1522/24

Nákladová cena stavby po opotřebení

1. Budova

1.1. Garáž bez č.p./č.e.

Kč 76 403

Celkem

Kč 76 403

Srovnávací hodnota garáže bez čp/če (po zaokrouhlení)

Kč 40 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu garáže bez čp/če ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, na částku ve výši:

40 000 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 79-4871/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě, dne 07.10.2020