

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1455/14/22

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika., odvětví Ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně garáže bez č.p., která se nachází na pozemku č. 527/4 v katastrálním území Kunčičky v obci Ostrava v okrese Ostrava - město

Znalec: Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně
telefon: 777 729 127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz
IČ: 154 90 807 datová schránka: pkys5ya

Zadavatel: FOLTAN a spol., RČ/IČO: 25865111
Ostrožná 233/40
746 01 Opava

OBVYKLÁ CENA	60 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 19 a 2 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 31.3.2022

Vyhotoveno: Ve Vratimově 5.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě objednávky společnosti FOLTAN a spol. ze dne 15.3.2022, je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně garáže bez č.p. na pozemku č. 527/4, která se nachází v katastrálním území Kunčičky v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

1.2. Účel znaleckého posudku

ocenění se provádí pro potřeby zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.3.2022 za přítomnosti paní Veroniky Bachové a p. Mgr. Ing. Drahomíra Foltana PhD.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec využil při zpracování znaleckého posudku informace poskytnuté majitelem nemovitosti, dále vycházel z předložených listinných dokumentů a ze skutečností zjištěných při místním šetření. V části znaleckého posudku o výroku o tržní ceně nemovitosti, znalec vychází z informací vlastní databáze nemovitostí a z informací získaných z uzavřených kupních smluv a z databází realitních kanceláří působících v regionu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka na vypracování znaleckého posudku, kterou zaslala společnost FOLTAN a spol. dne 15.3.2022
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 464 pro k.ú. Kunčičky, který byl vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem do katastru nemovitostí ke dni 21.9.2021
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny podklady, které měl znalec k dispozici jsou relevantní a pravdivé (jedná se zejména o listinné podklady o nemovitosti). Znalec vycházel pouze z informací, které jsou řádně ověřeny. Podklady je možno použít při vypracování znaleckého posudku.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 488/2020 Sb.

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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjí v období rozvoje tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Výnosová metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Porovnávací metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec využil při zpracování znaleckého posudku informace poskytnuté majitelem nemovitosti, dále vycházel z předložených listinných dokumentů a z výsledků a zjištěných skutečností při místním šetření. V části znaleckého posudku o výroku o tržní ceně nemovitosti, znalec vycházel z informací vlastní databáze nemovitostí a z informací získaných z uzavřených kupních smluv a z databází realitních kanceláří působících v regionu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti bylo znalcem zjištěno, že tento typ nemovitostí je předmětem obchodování na realitním trhu. Proto bylo možno nalézt srovnatelné nemovitosti které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.

Z tohoto důvodu bylo možné sestavit množinu srovnatelných objektů. S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti použil znalec pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Kunčičky
Adresa nemovité věci: Stavovská, Ostrava - Kunčičky

Vlastnické a evidenční údaje

Ladislav Luber, Střádalů 226/21, 718 00 Ostrava - Kunčičky, podíl 1 / 1

Garáž bez č.p. na pozemku č. 527/4

Pozemek č. 527/4 je ve vlastnictví společnosti Heimstaden Czech s.r.o.

Vlastník :

Ladislav Luber

Střádalů 226/21

718 00 Ostrava - Kunčičky

Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input checked="" type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadovou krajní garáž (celkem dvě garáže) zděné konstrukce, která je nepodsklepená a s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou. Přístup ke garáži je z nezpevněné komunikace z ulice Stavovská

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 464 pro k.ú. Kunčičky se v oddíle D - Poznámky a další obdobné údaje je uvedeno :

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k : Lubar Ladislav, Střádalů 226/21, 718 00 Ostrava - Kunčičky

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Garáž bez č.p.

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez č.p.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Garáž bez č.p.
Adresa předmětu ocenění:	Stavovská Ostrava - Kunčičky
LV:	464
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Kunčičky
Počet obyvatel:	284 982

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Nemovitost se nachází v lokalitě s výskytem sociálně slabších skupin obyvatelstva.	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Na nemovitosti vázně exekuční příkaz (Exekutorský úřad Liberec 1).	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,051}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů neuvedených	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,824}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,866}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,750}$$

1. Garáž bez č.p.

Jedná se o řadovou krajní garáž zděné konstrukce. Objekt je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou. Stáří objektu je cca 47 let.

Základy jsou pravděpodobně betonové, nosná konstrukce je zděná. Střecha je pultová. Střešní krytina je živičná. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlová. Venkovní omítka je hladká vápenocementová. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Klempířské konstrukce jsou neúplně z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Okno je jednoduché kovové.

Přístup ke garáži je po nezpevněné komunikaci.

Celkově je objekt ve velmi špatném technickém stavu s vysokým stupněm technického a morálního opotřebení většiny konstrukcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 643,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Garáž: 6,3*3,8 = 23,94 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Garáž:	23,94 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Garáž: (6,3*3,8)*(2,80) = 67,03 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **67,03 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,765 = \mathbf{0,285}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,051**

Index polohy pozemku **I_P = 0,824**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,643,- \text{ Kč/m}^3 * 0,285 = 468,26 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 67,03 \text{ m}^3 * 468,26 \text{ Kč/m}^3 * 1,051 * 0,824 = 27\,182,30 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 27 182,30 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez č.p.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	21,00 m ²
Obestavěný prostor:	67,03 m ³
Zastavěná plocha:	23,94 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž č. 1			
Lokalita:	Moravská Ostrava			
Popis:	Jedná se o řadovou vnitřní garáž zděné konstrukce. Vrata jsou kovová dvoukřídlová. Omítky vápenné. V objektu je elektroinstalace. Podlaha je betonová. Celkově je objekt v průměrném technickém stavu.			
Užitná plocha:	21,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95			
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00			
K3 Poloha - Moravská Ostrava	1,00			
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00			
K5 Celkový stav - průměrný	0,80			
K6 Vliv pozemku - vyloučená lokalita	0,70			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - podobná; Poloha - Moravská Ostrava; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - průměrný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
220 000	21,00	10 476	0,53	5 552



Název:	Garáž č. 2
Lokalita:	Ostrava - Muglínov
Popis:	Jedná se o zděnou garáž na pozemku města. Garáž má rozvody elektřiny s vlastním měřením, momentálně je však odpojena. Střecha s IPA krytinou je v pořádku, jen v jednom místě bude nutná oprava.
Užitná plocha:	24,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - Muglínov	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - dobrý	0,80
K6 Vliv pozemku - vyloučená lokalita	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - podobná; Poloha - Muglínov; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
210 000	24,00	8 750	0,53	4 638

Název:	Garáž č. 3			
Lokalita:	Ostrava - Mariánské Hory			
Popis:	Jedná se o prodej řadové vnitřní garáže o podlahové ploše 22 m, v osobním vlastnictví, stojící na pozemku města, v bezpečné lokalitě. Garáž má samostatné elektrické hodiny. Střecha je v dobrém stavu, nezatéká, garáž je suchá.			
Užitná plocha:	22,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK			0,95	
K2 Velikosti objektu - podobná			1,00	
K3 Poloha - Mariánské Hory			1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní			1,00	
K5 Celkový stav - dobrý			1,00	
K6 Vliv pozemku - vyloučená lokalita			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - podobná; Poloha - Mariánské Hory; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
180 000	22,00	8 182	0,67	5 482



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro stanovení tržní hodnoty byly použity objekty, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ objektu, velikost objektu, technický stav, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních cca deseti měsíců.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 638 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 224 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 552 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	5 224 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	21,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	109 704 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Garáž bez č.p.	27 182,- Kč
-------------------	-------------

Výsledná cena - celkem: 27 182,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 27 180,- Kč

slovy: Dvacetsedmtisícjednostoosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

27 180 Kč

slovy: Dvacetsedmtisícjednostoosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez č.p.	109 704,- Kč
---------------------	--------------

Porovnávací hodnota	109 704 Kč
---------------------	------------

Silné stránky

- + velmi dobrá dopravní dostupnost
- + blízkost centra města

Slabé stránky

- zhoršený technický stav nemovitosti
- lokalita je obývána většinou rómským etnikem a sociálně slabšími a méně přizpůsobivými občany
- příjezd po nezpevněné komunikaci

Obvyklá cena

60 000 Kč

slovy: Šedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě dostatečně široký a znalci se podařilo zjistit dostatečně velkou odpovídající množinu obdobných nemovitostí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností

trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena. Zvýšená pozornost byla znalcem věnována technickému stavu bytové jednotky. Z dostupných informací u porovnávaných nemovitostí je zřejmé, že se jedná vesměs o nemovitosti po rekonstrukci a ve velmi dobrém technickém stavu. Znalcem bylo proto při porovnání přihlédnuto k technickému stavu oceňované nemovitosti.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu a rovněž bylo přihlédnuto ke zjištěným prodejům v rámci dražby ze serveru www.pohledavkova.cz.

Tržní hodnota nemovitosti uvedené na LV č. 464 pro k.ú. Kunčičky garáže bez č.p. je stanovena na částku v celkové výši : 60 000,- Kč.

Tržní hodnota byla stanovena pomocí porovnávací metody. Konečná tržní hodnota nemovitosti byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti a výsledky místního šetření nemovitostí a s přihlédnutím k celkovému technickému stavu rodinného domu.

Znalec rovněž podrobně zkoumal informace ze serveru www.pohledavkova.cz, kde se byly nalezeny prodeje obdobných nemovitostí v rámci dražby. Bylo zjištěno, že v obdobných problematických lokalitách se prodejní cena nemovitostí pohybuje zpravidla v rozmezí 40 až 60 tisíc Kč. Cena se mění v závislosti na technickém stavu nemovitosti a lokalitě.

Rovněž bylo přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a byla provedena podrobná analýza realitního trhu s vyhodnocením současné situace a předpokladu dalšího vývoje v oblasti trhu nemovitostí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec při stanovení tržní hodnoty nemovitosti použil několik oceňovacích metod (metoda nákladová, výnosová metoda a porovnávací metoda). Každá z použitých metod má své přednosti a nevýhody. Z tohoto důvodu znalec provedl podrobnou analýzu nemovitosti. Pro hodnocení byla zvolena strategická SWOT analýza.

- Silné stránky
 - velmi dobrá dopravní dostupnost i prostředky MHD
 - blízkost centra města
- Slabé stránky
 - lokalita je obývána většinou rómským etnikem a sociálně slabšími a méně přizpůsobivými občany
 - zvýšená kriminalita v okolí
 - příjezd po nezpevněné komunikaci
- Příležitosti
 - možnost rekonstrukce garáže

Znalec provedl důkladnou kontrolu realitního trhu, ale bylo zjištěno, že nemovitosti tohoto typu jsou v daném místě a ve hledaném čase předmětem obchodování.

Z tohoto důvodu znalec volil použít kombinaci porovnávací metody, výnosové metody a nákladové metody. Pro tento účel znalec provedl důkladnou analýzu současného stavu realitního trhu vč. podrobného průzkumu trhu v dané lokalitě. Ve znaleckém posudku jsou uvedeny získané údaje z nájmu podobných prostor. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ nemovitosti, konstrukce objektu, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost, technický stav a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze znalce a rovněž bylo využito informací z dostupných databází realitních agentur působících v regionu. Pro porovnání byly vybírány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců.

Výsledkem a závěrem těchto použitých metod (Metoda administrativní ceny a porovnávací metody) je stanovená konečná tržní hodnota nemovitosti (obvyklá cena), která je uvedena v tomto znaleckém posudku. Znalec poté provedl závěrečnou analýzu všech získaných údajů a po zvážení celkové situace na realitním trhu stanovil celkovou tržní hodnotu nemovitosti.

Při stanovení konečné ceny nemovitosti bylo rovněž znalcem přihlédnuto k aktuální situaci na realitním trhu, kdy nemovitosti tohoto typu se na trhu velmi dobře prodávají. V tomto případě se jedná o garáž v poměrně špatném technickém stavu. Po rekonstrukci se jedná o objekt se slušnou a garantovanou mírou výnosnosti v případě jejího pronajmutí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	60 000 Kč
slovy: Šedesát tisíc Kč	

Na základě objednávky společnosti FOLTAN a spol. ze dne 15.3.2022, je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně garáže bez č.p. na pozemku č. 527/4, která se nachází v katastrálním území Kunčičky v obci Ostrava v okrese Ostrava - město.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nemovitost se nachází v lokalitě, která je obývána sociálně slabšími skupinami obyvatelstva. V místě je přece jen vyšší míra drobné kriminality. Z tohoto důvodu je poměrně problematická a velmi těžce odhadnutelná míra obchodovatelnosti této nemovitosti.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví č. 464 pro k.ú. Kunčičky	1
List vlastnictví č. 464 - str. 2	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1455/14/22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1455/14/22 evidence posudků.

Ve Vratimově 5.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1455/14/22

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví č. 464 pro k.ú. Kunčičky	1
List vlastnictví č. 464 - str. 2	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2021 08:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 99 D 3022/2019 pro FOLTAN a spol.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714241 Kunčičky

List vlastnictví: 464

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Identifikátor	Podíl
A Vlastník, jiný oprávněný		
Vlastnické právo		
Luber Ladislav, Střádalů 226/21, Kunčičky, 71800 Ostrava	620606/1521	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

garáž

527/4, LV 646

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

C Věcná práva zatežující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obecné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Luber Ladislav, Střádalů 226/21, Kunčičky, 71800
Ostrava, RČ/IČO: 620606/1521Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-2872/2019 -6 ze dne 16.09.2019. Právní účinky zápisu
k okamžiku 16.10.2019 18:48:39. Zápis proveden dne 18.10.2019; uloženo na prac.
Liberec Z-5826/2019-505**Související zápisy**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Luber Ladislav, r.č. 620606/1521

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 527/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec, Mgr. Petr
Polanský 131 EX-2872/2019 -14 ze dne 16.10.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.10.2019 18:48:40. Zápis proveden dne 30.10.2019; uloženo na prac.
Ostrava Z-9090/2019-807**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Kupní smlouva V11 624/1995 KUPNI SMLOUVA.

POLVZ:116/1995

Z-1200116/1995-807

Pro: Luber Ladislav, Střádalů 226/21, Kunčičky, 71800 Ostrava

RČ/IČO: 620606/1521

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2021 08:55:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714241 Kunčičky

List vlastnictví: 464

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.09.2021 09:18:14

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 2