

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6464/55/2016

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na garáži bez čp/če na pozemku číslo 2788/23 (vlastník Město Rýmařov) v kú Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál



Objednavatel znaleckého posudku:

1. Pohledávková s.r.o., IČO: 25841114
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/2 na oceňované nemovitosti

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.8.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov
telefon: 724 747 437
e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 6 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 01.09. 2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Rýmařov
Katastrální území: Rýmařov
Počet obyvatel: 8 466

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.08.2016.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z LV č. 95 pro kú Rýmařov
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Jaroslav Gerhard, Pivovarská 935/2, 795 01 Rýmařov, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2
Eva Gerhardová, Větrná 907/21, 795 01 Rýmařov, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděná přízemní řadová garáž pro osobní automobil, umístěná jako střední ve společném garážišti v okrajové části města Rýmařov. přístup je po šterkové komunikaci.

Popis garáže

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou zděné, strop je s rovným podhledem, zastřešení plochou střechou. Krytina je plechová, fasáda břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné. Podlaha je betonová. Vrata plechové. Z přední i zadní strany jsou větrací mřížky, v zadní stěně je místo okna provedeno zdivo ze sklobetonu (luxsfer).

Stav garáže

Přesné stáří garáže nebylo zjištěno. Dle konstrukčního řešení a použitých stavebních materiálů lze předpokládat, že byla postavena kolem roku 1980. Technický stav odpovídá tomuto stáří.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Garáž

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,870}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 35 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 998,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: 3,70*7,00 = 25,90 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	25,90 m ²	2,25 m

Obestavěný prostor

přízemí: (3,70*7,00)*(2,25) = 58,28 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 58,28 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 - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,825 = \mathbf{0,800}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,870$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 998,- \text{ Kč/m}^3 * 0,800 = 798,40 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 58,28 \text{ m}^3 * 798,40 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,870 = 40 481,75 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	40 481,75 Kč
Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	40 481,75 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Garáž - zjištěná cena	=	20 240,88 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Garáž

20 240,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

20 240,90 Kč

Celkem

20 240,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

20 240,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

20 240,- Kč

slovy: Dvacettisícdvětečtyřicet Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na zděné řadové garáži v Rýmařově. Obdobné garáže jsou prodávány za ceny 80.000,-- Kč až 100.000,-- Kč. Oceňovaná garáž nemá ve vlastnictví pozemek, obvyklou cenu tedy předpokládám ve výši 80.000,-- Kč. Spoluvlastnický podíl 1/2 tedy činí 40.000,-- Kč.

40.000,-- Kč

=====

V Krnově 01.09. 2016