

Znalecký posudek číslo 3080 – 124/17

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI – garáže v obvyklé ceně

NEMOVITOST: garáž s příslušenstvím bez pozemku
Adresa nemovitosti: obec Ostrava, Radvanice, ul. Šmídova

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Radvanice, ČSÚ 715018, LV 10576
garáž bez č.p./č.o. na pozemku p.č. 3120/9, pozemek jiného vlastníka

VLASTNÍK: Kožušník Jaroslav podíl 1/1
ul. Svornosti 86/2, 73601 Havířov, Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely likvidace pozůstalosti po Jaroslavu Kožušníkovi nar.05.04.1953, zemřelém dne 01.08.2014

OBJEDNATEL OCENĚNÍ: Okresní soud v Karviné, pověřená notářka kandidátka
JUDr. Barbara Škopková
Adresa objednatele: Na Nábřeží 654/79, 73601 Havířov, Město

IČ / RČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ: Ing. Pavel Polák Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.5.1992 č.j.: Spr. 1974/92
Adresa zhotovitele: Na Fojtství 4/1443, Havířov – Město, 736 01

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
64593398		596 810 762 602 722 452	596 312 435	pavel.pol@centrum.cz

OCEŇOVACÍ PŘEDPIS: zákon č. 151/1997 Sb., ve znění vyhl. MF č. 441/2013 Sb., účinné od 1.1.2014 (podpůrně) a metodika ABN Brno 2014
Požadavky objednatele: nejsou

Datum místního šetření: 17.11.2017 Datum zpracování: 29.11.2017
Datum ke kterému je ocenění provedeno: 01.08.2014 datum úmrtí zůstavitele



A. NÁLEZ

Situace

Přehled oceňovaných staveb

- garáž bez č.p./č.o. na p.č.3120/9

Přehled podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpis z katastru nemovitostí

LV č.1576 vyhotoven ČÚZaK-SCD dálkový přístup, dne 16.10.2017 (viz přílohu).

1.2. Kopie katastrální mapy

Vyhotovena ČÚZaK-SCD dálkový přístup, dne 16.10.2017 (viz přílohu).

1.3 Stavebně právní dokumentace

1.5.1 Kolaudační rozhodnutí

Nebylo předloženo

1.5..2 Jiná

Nebyla předložena.

1.5 Výkresová dokumentace

Nebyla předložena.

1.7 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitosti bylo provedeno dne 17.11.2017.

Charakteristika obce

Druh obce:	statutární město
Správní funkce obce:	krajské město
Počet obyvatel:	297 421
Občanská vybavenost:	úplná
Struktura zaměstnanosti:	podprůměr
Životní prostředí:	průměr
Poptávka nemovitostí:	podprůměr
Územní plán:	zpracován bez nepřiměřených rizik

Poloha nemovitosti

Poloha k centru:	okrajová část
Vzdálenost k nádraží ČD:	10,0 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	300 m
Dopravní podmínky:	podprůměrné
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	řadové garáže, obytné domy
Parkovací možnosti:	omezené blízko objektu
Obyvatelstvo v okolí:	průměr
Inženýrské sítě s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, elektro, kanalizace

Nemovitost pronajata

Není

Rizika nemovitosti

Zanedbaný technický stav objektu.

Popis jednotlivých staveb

Řadová garáž bez čp/čo

Základní popis

Jedná se o řadovou garáž střední sekce, nepodsklepenou s jedním nadzemním podlažím. Střecha je plochá. Stavba je umístěn na pozemku p.č.3120/9, jiný vlastník

Druh stavby - účel využití

Garážování pro jedno osobní vozidlo..

Popis tech. stavu stavby

Stáří: 2014 – 1964 = 50 let, životnost objektu stanovují na 80 let.
Celkový technický stav, vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je podprůměrný.
Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení: prvky krátkodobé životnosti jsou na konci svých užitných vlastností, nutné zásadní opravy. Mnohé konstrukce chybí nebo jsou demontovány.

Údaje o provedených rekonstrukcích

Garáž je v původním stavu bez rekonstrukcí a zásadních oprav.

Věcná břemena

Nejsou.

B. POSUDEK

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

0.1 Použité předpisy, literatura a další podklady

0.1.1 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.**
- **Vyhláška č. 443/2013 Sb.,** kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- **Metodiky oceňování nemovitostí** pro účely obvyklých cen. ABN 2014.

0.1.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN14Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

0.1.3 Literatura

- BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. V. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2001
- BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2013

1. Ocenění

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: stavba dokončena v r. 1964 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Stavebně technický stav stavby novostavba udržovaná neudržovaná

GarážPočet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet garáží:

Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input checked="" type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> garážování	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část.obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmysl. zóna	<input type="checkbox"/> nákup. zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec
Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd
Dostupnost:	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	<input type="checkbox"/> dálnice/sil. I.tř	<input checked="" type="checkbox"/> sil. II/III. tř	<input type="checkbox"/> jiné
Negat. vlivy okolí:	<input type="checkbox"/> dálnice/I.tř	<input type="checkbox"/> železniční tr.	<input type="checkbox"/> podnik/trafo	<input type="checkbox"/> letiště	<input type="checkbox"/> zápl. oblast	

1.1 Garáž (§ 25)**1.1.1 Popis celkový**

V současné době nejsou prováděny žádné stavební práce na budově.

Základy	Základové pasy
Izolace	Izolace provedeny
Svislé nosná konstrukce	Zděné ze škvárových tvárnic tl. 20 cm
Střecha	Rovná, plochá, jednoplášťová
Krytina	Asfaltová lepenka
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu částečné
Fasádní omítky	Břízolitová
Vnější obklady	Chybí - omítka
Bleskosvod	Chybí

1.1.2 Popis jednotlivých podlaží**Popis vybavení 1.NP (1. nadzemní podlaží)**

Konstrukce a vybavení	Popis
Zdivo	Zděné ze škvárových tvárnic tl. 20 cm
Stropy	Chybí, pouze podhled
Vnitřní omítky	Hrubé
Vnitřní obklady	Nejsou
Schody	Chybí
Vrata	Ocelová
Okna	Chybí
Podlahy ostatních místností	Betonová mazanina
Elektroinstalace	Světelná, jističe
Ostatní	Není

1.1.3 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění**1.1.3.1 Zjištění charakteru pro ocenění porovnávacím způsobem**

- Jedná se o garáž.

Technické a morální opotřebení při posouzení je stanoveno s ohledem na technickou, dispoziční, funkční a především morální úroveň stavby vč. stáří jednotlivých konstrukcí, materiálového provedení garáže, její polohy a umístění v areálu, obci a stavu předpokládané životnosti stavby nebo její části.

1.1.3.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitosti je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě přímého porovnání obdobných objektů v místě a čase. Princip metody

spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m² zastavěné plochy). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Výpočet jednotkové a celkové ceny oceňovaného objektu je uveden v následující tabulce.

Zjištění ceny přímým porovnáním garáží				
Č.	Lokalita (Ostrava, Radvanice)	ZP m ²	Způsob využití	Popis stavby, cizí pozemek
Oceň. objekt	garáž areál ul. Šmídova	23	garáž	pozemek v rovině, snadný příjezd, zhoršený technický stav objektu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Ostrava, Radvanice, Na Hrázkách	22	dtto	pozemek v rovině, snadný příjezd, horší technický stav objektu, elektro
2	Ostrava, Hranečník	23	dtto	pozemek v rovině, snadný příjezd, průměrný technický stav objektu, elektro
3	Ostrava, Kunčice, Lihovarnická	20	dtto	pozemek v rovině, snadný příjezd, velmi zhoršený technický stav objektu, bez sítí
4	Petřvald, Fučík	20	dtto	pozemek v rovině, snadný příjezd, zhoršený technický stav objektu, bez sítí

Zjištění ceny přímým porovnáním garáží vč. pozemků												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč / m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-4)	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²			poloha	velikost	svah ap.	stav a vybavení	dostupnost, okolí	úvaha znalce		
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	55 000	2 500	0,90	2 250	1,02	1,00	1,00	1,05	1,05	1,02	1,15	1 957
2	65 000	2 826	0,90	2 543	1,05	1,00	1,00	1,10	1,05	1,02	1,24	2 051
3	25 000	1 250	1,00	1 250	0,95	0,98	1,00	0,95	1,00	0,95	0,84	1 488
4	40 000	2 000	1,00	2 000	1,00	0,98	1,00	1,00	1,05	1,00	1,03	1 942
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	1 860
Minimum											Kč / m ²	1 488
Maximum											Kč / m ²	2 051
Výměra oceňovaného pozemku											m ²	23
Celkem cena garáže bez pozemku - průměr											Kč	42 769
Minimum											Kč	34 224
Maximum											Kč	47 173
Odhad podle metodiky ABN-SJTC, a.s.											Kč	40 830
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu K2 Koeficient úpravy na velikost objektu K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												
Odhad podle metodiky ABN: průměr mínus 15 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)												

2. Rekapitulace

Garáž bez čp/čo na ppč. 3120/9	cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem bez pozemků	42 800,00 Kč
Cena zjištěná dle metodiky ABN bez pozemků	40 800,00 Kč
Obecná (obvyklá, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	41 000,00 Kč

Slovy : čtyřicetjednatísíc korunčeských

Ing. POLÁK PAVEL
 Na Fojtství 4/ 1443
 736 01 HAVÍŘOV - Město
 ☎ 596 810 762, 602 722 452
 IČ: 64593398 e-mail: pavel.pol@centrum.cz

V Havířově dne 29.11.2017

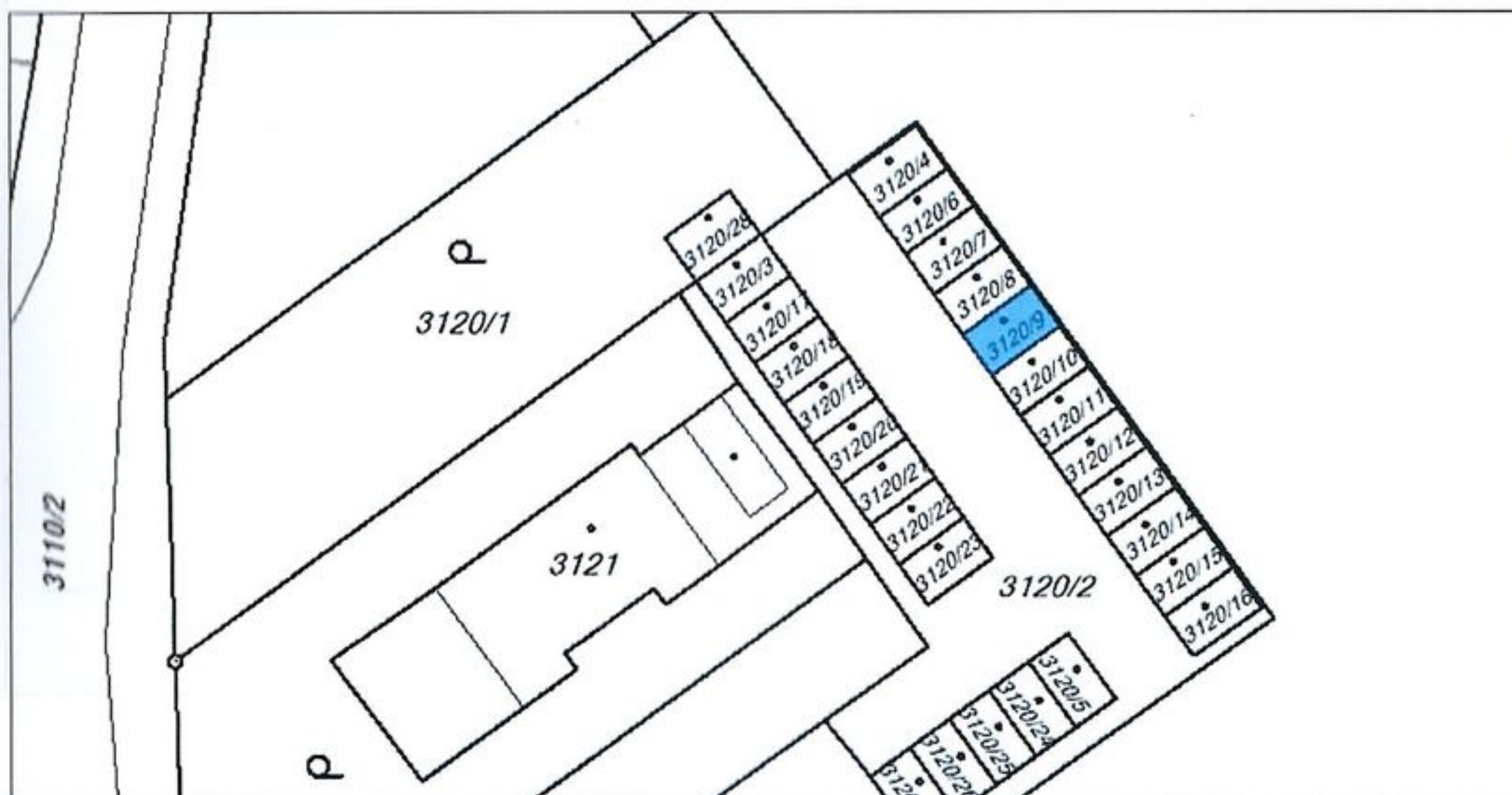
Ing. Pavel Polák
 Na Fojtství 4/1443
 736 01 Havířov – Město
 tel. 596 810 762 602 722 452
pavel.pol@centrum.cz

3. Seznam příloh

Kopie katastrální mapy ze dne 20.03.2007

Výpis z katastru nemovitostí č. 1596 ze dne 03.01.2007 1 str.

Fotodokumentace ze dne 17.11.20107 1 str.





4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj. Spr. 1974/92 ze dne 12.5.1992 pro základní obor: 1) ekonomika, 2) stavebnictví, odvětví: 1) ceny a odhady nemovitostí, 2) stavby obytné. Znalecký posudek je zapsán pod č.3080-124/07 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2017055.

V Havířově dne 29.11.2017



Ing. Pavel Polák
 Na Fojtství 4/1443
 736 01 Havířov – Město
 tel. 596 810 762 602 722 452
 pavel.pol@centrum.cz

