

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1093-63/12

o aktuální obvyklé (tržní) ceně nemovitosti - řadové garáže na pozemku parc.č. 1245/14 vč. pozemku parc.č. 1245/14 dle listu vlastnictví č. 1472 pro kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná.

Objednatel posudku:

Okresní soud v Karviné - pověřený soudní komisař Mgr. Petra Vlčková
ul. Na Nábřeží čp. 654/79
736 01 Havířov - Město

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti ve věci likvidace dědictví po zůstavitelce Miluši Pěničkové, nar. 30.1.1950, zemřelé dne 13.10.2010.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 17.11.2012 posudek vypracoval:

Jiří Rašík
Cihelní 2400/20
735 06 Karviná - Nové Město
☎ 596 314 768, mobil: 605 712 803
e-mail: jiri.rasik@email.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Karviné 30.11.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vyhotovení písemného znaleckého posudku o aktuální obvyklé (tržní) ceně nemovitosti - řadové garáže na pozemku parc.č. 1245/14 vč. pozemku parc.č. 1245/14 dle listu vlastnictví č. 1472 pro kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná.

Znalecký posudek je vypracován pro likvidaci dědictví po zůstavitelce Miluši Pěničkové, nar. 30.1.1950, posledně bytem Havířov, část Prostřední Suchá, č.p. 727, Kapitána Jasioka 43, zemřelé dne 13.10.2010.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Řadová garáž na pozemku parc.č. 1245/14, vč. pozemku parc.č. 1245/14, kat. území Prostřední Suchá

Adresa nemovitosti: ul. U Topolů
735 64 Havířov - Prostřední Suchá

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Obec: Havířov

Katastrální území: Prostřední Suchá

Počet obyvatel: 82 022

Základní cena podle § 28 odst. 1 písm. g) : 500,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17.11.2012 za přítomnosti pana Tomáše Pěničky.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Okresního soudu v Karviné č. 36 D 2574/2010-281 ze dne 31.10.2012, rozhodnuté pověřeným soudním komisařem Mgr. Petrou Vlčkovou o ustanovení znalce a uložení úkolu
- provedení znaleckého posudku o aktuální obvyklé (tržní) ceně nemovitosti - řadové garáže na pozemku parc.č. 1245/14 včetně pozemku parc.č. 1245/14 dle listu vlastnictví č. 1472 pro kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná, a to ve věci likvidace dědictví po zůstavitelce Miluši Pěničkové, nar. 30.1.1950, posledně bytem Havířov, část Prostřední Suchá, č.p. 727, Kapitána Jasioka 43, zemřelé dne 13.10.2010, a to podle současného stavu a současné ceny, ve 4 písemných vyhotoveních ve lhůtě do 5 týdnů ode dne doručení tohoto usnesení

- výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012, vyhotovený - Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD dne 31.10.2012 z LV č. 1472 pro kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná - vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 36 D 2574/2010 pro Notář Vlčková Petra, Mgr.

- katastrální mapa příslušné části kat. území Prostřední Suchá ze dne 14.11.2012 - pozemek parc.č. 1245/14 vč. okolí, vyhotovená výstupem - nahlížení do KN

- Potvrzení, vyhotovené MěNV v Havířově, odb. územního plánování, architektury a zemědělství dne 11.7.1984 pod zn.: ÚP 2069/84-Šk (v tomto dokladu se m.j. potvrzuje, že garáž na pozemku parc.č. 1245/14 v kat. území Prostřední Suchá byla povolena rozhodnutím o přípustnosti stavby č.j. výst. 1171/62-Rai ze dne 29.12.1962, povolení k užívání bylo vydáno 29.5.1964)
- informace a údaje sdělené panem Tomášem Pěničkou
- informace a údaje zjištěné z územního plánu města Havířov
- fotodokumentace předmětné nemovitosti, pořízená znalcem
- informace a údaje získané z realizovaných prodejů porovnatelných nemovitostí, z místních realitních kanceláří, z regionálních realitních magazínů a katalogů s výběrem nabídky daného segmentu nemovitostí v dané lokalitě a v širším regionu, z podkladů dostupných na internetu a z vlastní databáze cen daného segmentu nemovitostí dané oblasti v místě a čase obvyklých
- skutečnosti a výměry zjištěné prohlídkou nemovitosti na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 1472 pro kat. území Prostřední Suchá ze dne 31.10.2012, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012 - viz podklady - má vlastnické právo k nemovitosti:

SJM Pěnička Josef a Pěničková Miluše,

r.č. 490420/247

Kapitána Jasioka 727/43, Prostřední Suchá, 735 64 Havířov 4

r.č. 505130/122

Nabývací tituly jsou uvedeny v části E výpisu z katastru nemovitostí. Věcná práva ani věcná břemena nejsou pro předmětnou nemovitost ve výpisu z katastru nemovitostí uvedena.

6. Dokumentace a skutečnost

- viz podklady
- zaměření na základě prohlídky

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost se nachází v kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná. Jedná se o řadovou garáž na pozemku parc.č. 1245/14 vč. pozemku parc.č. 1245/14, která je lokalizována v okrajové východní části města, ve vzdálenosti cca 500 m Z od hranice sousední obce a kat. území Horní Suchá, na severním okraji souvislé obytné zástavby městské části Havířov - Prostřední Suchá, dle místního názvosloví zvané Hornické sídliště, ve skupině cca 30i řadových garáží v prodloužení ul. U Topolů, severně od ul. Kapitána Jasioka.

Stavba garáže je zděné konstrukce, přízemní, nepodsklepená, zastřešená plochou střechou, řadová vnitřní, postavená v jednořadové zástavbě. Garáž je napojena na rozvody elektro, příjezd ke garáži je z ul. U Topolů, příjezdní komunikace ke skupině garáží a plochy před garážemi jsou pouze částečně zpevněné (kamenivo, struška, haldovina). V dané lokalitě není možnost napojení na veřejnou kanalizaci, veř. vodovod ani plynovod. Garáž netvoří příslušenství jiných staveb a z tohoto důvodu se ocení porovnávacím způsobem dle § 24.

Bližší informace - viz popis v části „Garáž na pozemku parc.č. 1245/14” a „Pozemek parc. č. 1245/14”.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Garáž na pozemku parc.č. 1245/14

b) Pozemky

b₁) Pozemek parc.č. 1245/14

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Garáž na pozemku parc.č. 1245/14 - § 24

Jedná se o přízemní nepodsklepenou vnitřní řadovou garáž v jednořadové zástavbě, která je lokalizována na S okraji souvislé obytné zástavby městské části Havířov - Prostřední Suchá, ve skupině garáží, postavené na S konci ul. U Topolů, severně od ul. Kapitána Jasioka. Příjezd ke garáži je z ulice U Topolů. Příslušenstvím garáže je společná přípojka elektro a zpevněná plocha před garáží z monolit. betonu, garáž slouží pro garážování osobního automobilu.

Popis konstrukcí a vybavenosti stavby: základy jsou bet. zákl. pásy s izolací proti zemní vlhkosti (poškozená funkčnost), obvodové stěny jsou zděné tl. 30 cm (přední a zadní stěna), dělicí příčky z bočních stran jsou zděné tl. 15 cm, stropní konstrukce je ŽB do ocel. profilů, rovný podhled, střecha je plochá (pravděpodobně násyp nebo škvárobeton s cem. potěrem na stropní konstrukci), střešní krytina je živičná IPA (poškozená, do objektu střechou a stropem zatéká), klempířské konstrukce - oplechování střechy, žlab a společný svod z pozink. plechu, vnitřní omítky stěn vápenné hladké (místy, zejména nad podlahou zvětralé), stropy pouze vápenné pačoky, fasádní omítky břizolitová (poškozená), vrata ocelová dvoukřídlá do masivní ocel. zárubně z ocelových I profilů, okna a dveře neprovedeny (původní okno bylo zazděno), podlahy betonové (zvětralé, místy vydrolené do hloubky až 10-12 cm /působením solí z komunikací při zimním provozu/), el. instalace 230 /380 V. Jiné konstrukce se na objektu nevyskytují.

Dle sdělených informací a předloženého dokladu byla garáž postavena v letech 1963-1964 a užívána od roku 1964 (kolaudační rozhodnutí ze dne 29.5.1964 - viz podklady). Stáří oceňované garáže k roku ocenění je 48 roků, jedná se o stavbu ve špatném stavu, s předpokladem provedení rozsáhlejších stavebních úprav (opravy izolace proti zemní vlhkosti, oprava klempířských konstrukcí a střešní krytiny /odstranění zatékání do objektu/, oprava podlahy /vybourání zvětralé a vydrolené betonové podlahy a provedení nové/, oprava vnitřních i venkovních omítek, maleb /vybílání/, nátěrů).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Garáž
 Poloha objektu: Havířov
 Stáří stavby: 48 roků
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18): 2 187,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I. NP: 6,40*3,30 = 21,12 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	21,12 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba vč. zastřešení: 6,40*3,30*2,74 = 57,87 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 57,87 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 21,12 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 21,12 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

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 podkrovní	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 - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
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 ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 48 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,80 = 0,515$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha v obci - na okraji souvisle zastavěného území obce	II	-0,05
2. Dopravní dostupnost - nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti do 300 m včetně	II	0,00

3. Obyvatelstvo v okolí - konfliktní skupiny obyvatel - V bytových domech v okolí se vyskytují konfliktní skupiny obyvatel.	I	-0,10
4. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
5. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,850$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,515 * 0,850 * 0,950 = 0,416$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,187,- \text{ Kč/m}^3 * 0,416 = 909,79 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 909,79 \text{ Kč/m}^3 * 57,87 \text{ m}^3 = 52\,649,55 \text{ Kč}$$

$$\text{Garáž na pozemku parc.č.1245/14 - zjištěná cena} = \underline{\underline{52\,649,55 \text{ Kč}}}$$

b) Pozemky

b₁) Pozemek parc.č. 1245/14 - § 27 - § 32

Pozemek, který je předmětem ocenění podle LV č. 1472 pro kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, je identifikován parc.č. 1245/14, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m². Pozemek je užíván v souladu s právním stavem uvedeným v katastru nemovitostí - je zastavěn objektem řadové garáže, jedná se o pozemek stavební.

Pro ocenění stavebních pozemků v městě Havířov není zpracována cenová mapa, pozemek se tudíž ocení dle vyhlášky. Základní cena stavebních pozemků v městě Havířov se stanoví dle § 28, odst. (1) g) a ke dni ocenění činí 500,00 Kč/m². Tato zákl. cena se upraví podle odst. (2), přílohy č. 21, tabulka č. 1 a 2: uplatní se srážky dle pol.č. 1.2.3 (nevýhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného - pozemek lokalizovaný na okraji souvislé obytné zástavby, konfliktní skupiny obyvatel v okolí), pol.č. 2.1 (přístup po nezpevněné komunikaci - přístupová komunikace /prodloužení ul. U Topolů/ - pozemek parc.č. 1315/6 a plocha před garážemi - pozemek parc.č. 1245/2 /oba pozemky ve vlastnictví Statutárního města Havířov/) mají pouze částečně zpevněný povrch - struska, kamenivo, haldovina), pol.č. 2.2 (v místě není možnost napojení na veřejný vodovod), pol.č. 2.3 (v místě není možnost napojení na veřejnou kanalizaci) a pol.č. 2.6 (negativní účinky okolí - škodlivé exhalace, emise a prach z místních průmyslových podniků). Výsledná cena se upraví koeficientem K_i dle přílohy č. 38 a koef. K_p dle přílohy č. 39.

Stanovení koeficientů prodejnosti K_p:

Koeficient prodejnosti K_p u pozemku parc.č. 1245/14 se stanoví v souladu s § 44, odst. (5) podle K_p stavby stojící na pozemku, pokud netvoří příslušenství stavby jiné, tzn. dle sloupce 10 přílohy č. 39 - Garáže.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. plocha a nádvoří	1245/14	21,00	500,00	10 500,-
Součet				10 500,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. nevýhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-20 %	
Úprava ceny celkem			-20 %	2 100,-
Mezísoučet				8 400,-
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-5 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.6. negativní účinky okolí			-3 %	
Úprava ceny celkem			-20 %	1 680,-
Mezísoučet				6 720,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0420
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1030
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				14 725,71
Pozemek parc.č. 1245/14 - zjištěná cena			=	<u>14 725,71 Kč</u>

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Garáž na pozemku parc.č. 1245/14	=	52 649,55 Kč
b) Pozemek parc.č. 1245/14	=	14 725,71 Kč
Výsledná cena nemovitosti činí celkem		67 375,26 Kč
<u>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí</u>		<u>67 380,- Kč</u>

slovy: Šedesátšedmtisíctřistaosmdesát Kč

Stanovení koeficientů prodejnosti K_p:

Koeficient prodejnosti K_p u pozemku parc.č. 1245/14 se stanoví v souladu s § 44, odst. (5) podle K_p stavby stojící na pozemku, pokud netvoří příslušenství stavby jiné, tzn. dle sloupce 10 přílohy č. 39 - Garáže.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. plocha a nádvoří	1245/14	21,00	500,00	10 500,-
Součet				10 500,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. nevýhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-20 %	
Úprava ceny celkem			-20 %	2 100,-
Mezísoučet				8 400,-
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-5 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.6. negativní účinky okolí			-3 %	
Úprava ceny celkem			-20 %	1 680,-
Mezísoučet				6 720,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0420
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1030
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				14 725,71
Pozemek parc.č. 1245/14 - zjištěná cena			=	<u>14 725,71 Kč</u>

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Garáž na pozemku parc.č. 1245/14	=	52 649,55 Kč
b) Pozemek parc.č. 1245/14	=	14 725,71 Kč
Výsledná cena nemovitosti činí celkem		67 375,26 Kč
<u>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí</u>		<u>67 380,- Kč</u>

slovy: Šedesátšedmtisíctřistaosmdesát Kč

Zjištění ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb. v aktuálním znění, stanoví v § 2, že 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 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.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti se stanoví na základě obvyklých metod tržního oceňování. V daném případě se jeví jako nejvýhodnější metoda porovnávací. Pro stanovení výše této ceny byly jako podklad použity získané důvěryhodné informace o skutečně realizovaných cenách za prodeje srovnatelných nemovitostí v obci, případně ve srovnatelných obcích v regionu, vč. dostupných informací o nabídce srovnatelných nemovitostí v obci a v okolí, uveřejňovaných v realitní inzerci.

Obec Havířov je ke dni ocenění statutární město s 82 022 obyvateli, je situováno v JZ části okresu Karviná. Silniční síť je propojeno s okolními městy a obcemi ostravsko-karvinské aglomerace, městem prochází železniční trať Ostrava - Český Těšín s napojením na železniční síť na Slovensko a do Polska.

Oceňovaná nemovitost - garáž na pozemku parc.č. 1245/14 vč. pozemku parc.č. 1245/14 v kat. území Prostřední Suchá - je lokalizována v městské části Prostřední Suchá, v okrajové východní části města na ul. U Topolů, severně od ul. Kapitána Jasioka, ve vzdálenosti cca 500 m západně od hranice sousední obce a kat. území Horní Suchá. Jedná se o část obce s obytnou zástavbou bytových a rodinných domů, situovanou podél a v blízkosti místních komunikací. Oceňovaná garáž se nachází ve skupině 30i garáží, situované na S okraji souvislé obytné zástavby v dané lokalitě (severní okraj Hornického sídliště).

Popis oceňované garáže - provedení, stáří, stavebně technický stav, popis pozemku - viz popis v části „Garáž na pozemku parc.č. 1245/14“, oceněné porovnávacím způsobem a v části „Pozemek parc.č. 1245/14“.

Průzkumem trhu bylo zjištěno, že se srovnatelnými nemovitostmi - garážemi vč. souvisejících pozemků se v dané lokalitě obce i v jiných lokalitách obce, příp. ve srovnatelných lokalitách celého regionu, vyznačujících se obdobnými přírodními podmínkami a sociálně ekonomickým charakterem území, na trhu s nemovitostmi obchoduje v běžném rozsahu. V současné době (období posledních cca 4 roků) je obchodování s nemovitostmi do značné míry ovlivněno současnou ekonomickou krizí, kdy nabídka je vyšší až výrazně vyšší než poptávka; toto hodnocení je platné zejména v regionech, ve kterých se z dlouhodobého hlediska projevuje odliv obyvatel do jiných oblastí republiky, případně i do ciziny. U garáží, určených ke garážování osobních automobilů, je snížení poptávky oproti nabídce navíc umocněno změnou mentality soudobé populace, zejména mladších ročníků, kdy tito vlastníci osobních automobilů, bydlící v bytech v bytových domech, parkují svá auta zpravidla na ulici před domem co nejbližší svého bytu namísto případného každodenního odvážení svého auta do vzdálenější garáže. Tato skutečnost je navíc umocněna i stále stoupajícím počtem osobním automobilů k celkovému počtu obyvatel a proti tomuto trendu nijak výrazně nepůsobí ani zvyšující se kriminalita - množství odcizených aut. Na realitním trhu v segmentu garáží pro osobní automobily převládá ke dni ocenění nabídka

před poptávkou.

Pro porovnání obvyklé ceny nemovitosti - garáže na pozemku parc.č. 1245/14 vč. pozemku v kat. území Prostřední Suchá - byly použity informace, údaje a data o nemovitostech, které byly v předmětném období prodány, případně inzerovány jako nabídka k prodeji v realitní inzerci dostupné na internetu, v realitních časopisech a katalogích, vydávaných realitními kancelářemi pro oblast Severní Morava, se zaměřením pro oblast Karviné a okolí, a to zejména konkrétní nabídky prodeje garáží pro osobní auta v městě Havířov, městská část Prostřední Suchá. Ceny srovnatelných nemovitostí - garáží pro osobní automobily vč. pozemků zastavěných těmito garážemi - se v návaznosti zejména na jejich lokalizaci, vzdálenost od centra obce a okolní obytné zástavby, obyvatelstvo v okolí, velikost garáže, její provedení, stáří a stavebně technický stav, dopravní dostupnost, vybavenost inženýrskými sítěmi atd. v městě Havířov pohybují v poměrně širokém cenovém rozpětí od cca 60.000,- Kč do cca 200.000,- Kč, v méně atraktivních lokalitách, kterými jsou zejména okrajové městské části, částečně obydlené konfliktními a nepřizpůsobivými skupinami obyvatel, jako jsou například městské části Prostřední Suchá a Šumbark, převážně v cenovém rozpětí od cca 60.000,- Kč do cca 100.000,- Kč.

Celková cena nemovitosti, která je předmětem ocenění - garáže na pozemku parc.č. 1245/14 vč. pozemku parc.č. 1245/14 dle listu vlastnictví č. 1472 pro kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov, zjištěná dle platné cenové vyhlášky porovnávacím způsobem činí 67 380,- Kč.

Závěr - odhad aktuální obvyklé (tržní) ceny nemovitosti :

Na základě provedené analýzy trhu, výše uvedených skutečností a odborného posouzení odhaduji obvyklou cenu nemovitosti, v KN evidované na LV č. 1472 pro kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov - garáže na pozemku parc.č. 1245/14 včetně pozemku parc.č. 1245/14 ve vlastnictví: SJM Pěnička Josef a Pěničková Miluše na celkovou částku ve výši 70 000,- Kč, slovy sedmdesát tisíc Kč.

V Karviné, 30.11.2012

Jiří Rašík
Cihelní 2400/20
735 06 Karviná - Nové Město
☎ 596 314 768, mobil: 605 712 803
e-mail: jiri.rasik@email.cz



D. Znalecká doložka

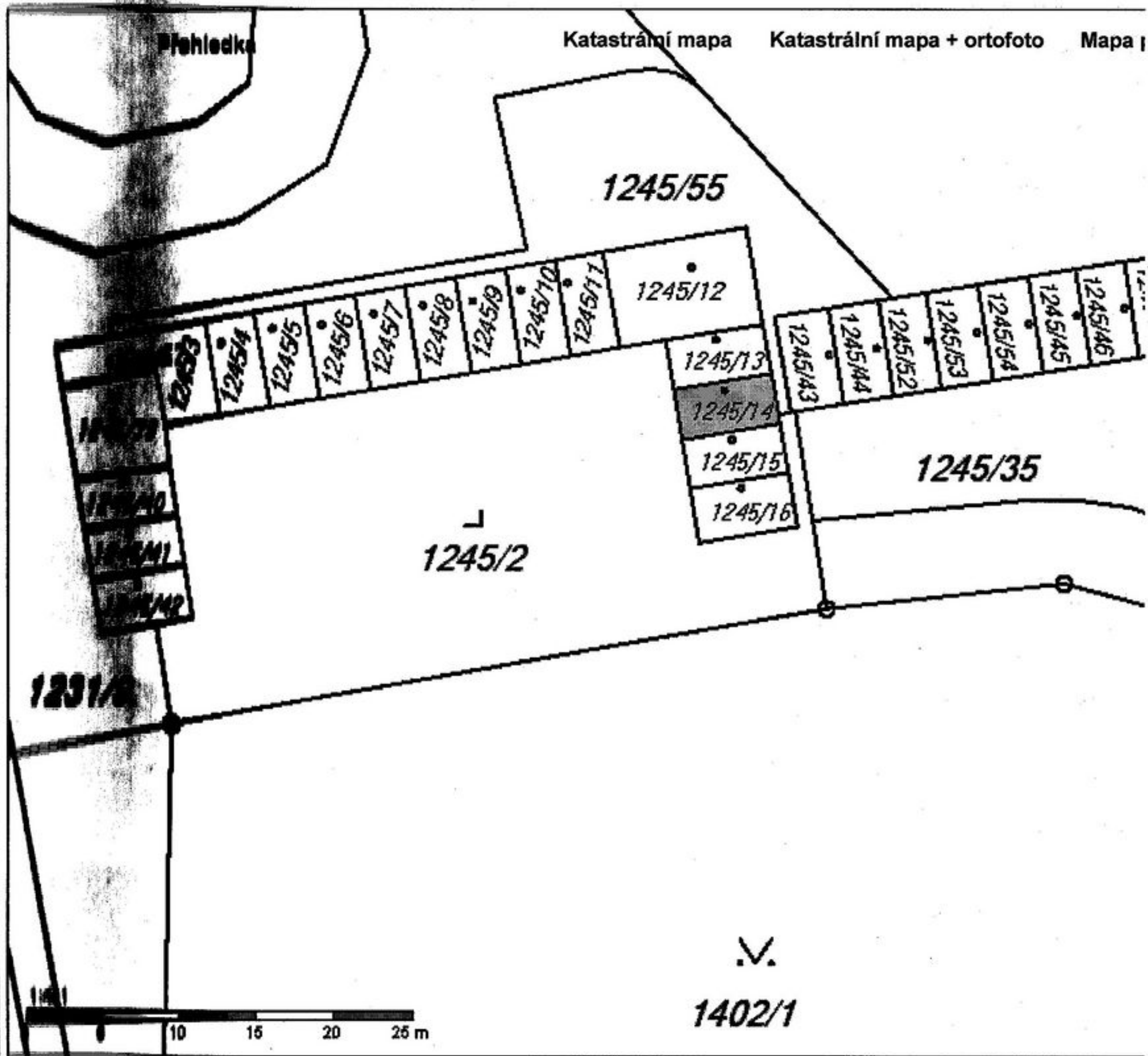
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1994, č.j. Spr. 3451/94, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1093-63/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1093-63/12.

E. Seznam příloh

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 31.10.2012, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2012
- LV č. 1472, kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov - 1 strana
- kopie katastrální mapy příslušné části kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov - pozemek parc.č. 1245/14 vč. okolí, vyhotovená výstupem - nahlížení do KN dne 24.11.2012 - 1 strana
- fotodokumentace oceňované nemovitosti - garáže na pozemku parc.č. 1245/14, kat. území Prostřední Suchá - 4 snímky - 1 strana:
 - * snímek č. 1 - interiér - zatékání do stavby přes střechu v pravé přední (JZ) části garáže - SV pohled
 - * snímek č. 2 - přístupová komunikace - pozemky parc.č. 1245/2 a 1315/6 - Z pohled
 - * snímek č. 3 - garáž na poz. parc.č. 1245/14 - interiér (pohled z prostoru před vraty) - Z pohled
 - * snímek č. 4 - garáž na pozemku parc.č. 1245/14 (celkový pohled) - Z pohled
- nabídka realitní inzerce porovnatelných nemovitostí - příloha označená č. 1 až 4 (všechny kat. území Prostřední Suchá, obec Havířov) - celkem 4 strany:
 - * Nabídka č. 1 - Prodej, garáž, zast. plocha 20 m², garážový areál ul. Na Pavlasůvce, nabídková cena - 99.000,- Kč ze dne 26.11.2012
 - * Nabídka č. 2 - Prodej, garáž, zast. plocha 20 m², garážový areál ul. Na Pavlasůvce, nabídková cena - 94.000,- Kč ze dne 26.11.2012
 - * Nabídka č. 3 - Prodej, garáž, zast. plocha 20 m², lokalita - ul. U Topolů, nabídková cena - 110.000,- Kč ze dne 26.11.2012
 - * Nabídka č. 4 - Prodej, garáž, zast. plocha 20 m², lokalita - garážový areál Prostřední Suchá (bez bližšího upřesnění), nabídková cena - 120.000,- Kč ze dne 26.11.2012



KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápoověď \(PDF formát\)](#).