

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6718/52B/218

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na garáži bez čp/če na pozemku jiného vlastníka číslo 245/41 v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město



Objednavatel znaleckého posudku: 1. Pohledávková s.r.o.
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 30.08.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 04.09.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 1366
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Vítkovice
Počet obyvatel: 291 634

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.08.2018 za přítomnosti ing. Jiřího Javorníka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z kn z LV č. 1366 pro kú Vítkovice
- kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Dana Římanová, Jaroslava Seiferta 1159/28, 725 25 Polanka nad Odrou,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděná přízemní garáž pro osobní automobil, umístěná na pozemku číslo 245/41 v kú Vítkovice v blízkosti ulice Rudná. Přístup a příjezd ke garáži je po nezpevněném pozemku jiného vlastníka 245/1v kú Vítkovice. Garáž je zděná, přízemní, krytá pultovým krovem z dřevěných hranolků. Střešní krytina je pravděpodobně živičná svařovaná, klempířské konstrukce z pozinku. Fasáda je vápenná, vnitřní omítky jsou vápenné. Podlaha betonová, v zadní stěně je místo okna zdivo ze sklebetonu (luxfsfer), vrata jsou dřevěné. V přední a zadní stěně jsou větrací otvory.

Stav garáže

Přesné stáří garáže nebylo zjištěno. Dle konstrukčního řešení a použitých materiálů lze předpokládat, že byla postavena kolem roku 1980. V současné době je garáž ve špatném technickém stavu. V důsledku povětrnostních vlivů je značně poškozena střešní krytina, konstrukce krovu. V důsledku zatékání došlo k opadání omíčky stropu a k prohnutí konstrukce krovu, který hrozí zřícením.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Garáž bez čp/če na pozemku 245/412 v kú Vítkovice (podíl 1/2)

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Příjezd po nevlastněném pozemku	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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,996}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,930}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nepevněné komunikaci	I	-0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
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 vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,784}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,781}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,729}$$

1. Garáž bez čp/če na pozemku 245/412 v kú Vítkovice (podíl 1/2)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	6,00*3,33	=	19,98

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	19,98 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	(6,00*3,33)*(2,20)	=	43,96 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	43,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		43,96 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné nebo betonové	S	100
3. Stropy	dřevěné pultové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	vápenné	S	100
8. Dveře	nejsou	C	100
9. Okna	luxsfery	P	100
10. Vrata	dřevěné	S	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	není	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	P	1,40	100	0,46	0,64
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9054

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9054
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 199,96
Plná cena: 43,96 m ³ * 3 199,96 Kč/m ³	=	140 670,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 50 = 96,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	21 100,54 Kč

Koeficient pp	*	<u>0,781</u>
Cena stavby CS	=	16 479,52 Kč
Garáž bez čp/če na pozemku 245/412 v kú Vítkovice (podíl 1/2) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	16 479,52 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>1 / 2</u>
Garáž bez čp/če na pozemku 245/412 v kú Vítkovice (podíl 1/2) - zjištěná cena	=	8 239,76 Kč

C. REKAPITULACE

1. Garáž bez čp/če na pozemku 245/412 v kú Vítkovice (podíl 1/2) 8 239,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 8 239,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 240,-- Kč

slovy: Osmtisícdvěstěčtyřicet Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na garáži bez čp/če na pozemku jiného vlastníka číslo 245/11 v kú Vítkovice. Přístup a příjezd ke garáži je po pozemku jiného vlastníka, vlastní garáž je v dezolátním technickém stavu, oceňován je pouze spoluvlastnický podíl 1/2. na základě zjištěných skutečností předpokládám obvyklou cenu oceňované garáže ve výši:

Obvyklá cena 8.000,-- Kč

V Krnově 04.09.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie výpisu z KN	2
Kopie katastrální mapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2017 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 10804/2017 pro FOLTAN a spol.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714071 Vítkovice

List vlastnictví: 1366

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Říman Pavel, Slavikova 1760/27, Poruba, 70800 Ostrava	720221/5526	1/2
Římanová Dana, Jaroslava Seiferta 1159/28, Polanka nad Odrou, 72525 Ostrava	685108/0368	1/2

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

bez čp/če garáž 245/41, IV 51

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc
Římanová Dana, Jaroslava Seiferta 1159/28, Polanka nad Odrou, 72525 Ostrava, RČ/IČO: 685108/0368
Z-5693/2016-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2264/2016 ze dne 20.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.06.2016. Zápis proveden dne 29.06.2016; uloženo na prac. Olomouc
Z-5693/2016-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Římanová Dana, r.č. 685108/0368
k podílu 1/2

Římanová Dana, Jaroslava Seiferta 1159/28, Polanka nad Odrou, 72525 Ostrava, RČ/IČO: 685108/0368
Stavba: bez čp/če na parc. Z-5498/2016-807
245/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Svoboda 164 Ex-2264/2016 -24 ze dne 24.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.06.2016. Zápis proveden dne 08.07.2016; uloženo na prac. Ostrava
Z-5498/2016-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9

Římanová Dana, Jaroslava Seiferta 1159/28, Polanka nad Odrou, 72525 Ostrava, RČ/IČO: 685108/0368
Z-6351/2016-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 EX-1671/2016 -15 ze dne 01.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.08.2016. Zápis proveden dne 05.08.2016; uloženo na prac. Ostrava
Z-6351/2016-807

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

