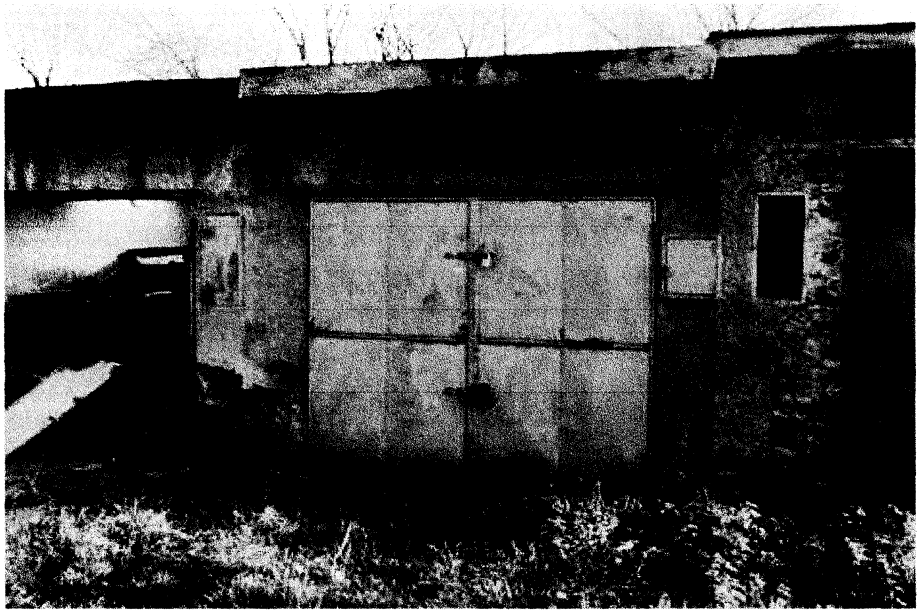
ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6734/65/2018

o ceně nemovitosti - garáže bez čp/če na pozemku jiného vlastníka číslo 5257/37 v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město



Objednavatel znaleckého posudku: JUDr. Iveta Sladčiková

Notářka v Ostravě se sídlem Na Hradbách 2632/18

Jako soudní komisař
Na Hradbách 2632/18
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

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 10.11.2018 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 11.11. 2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV:	2287
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Slezská Ostrava
Počet obyvatel:	291 634

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.11.2018.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z kn z LV č. 2287 pro kú Slezská Ostrava
- kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Petr Rézl, Závodní 1368/96, 703 00 Ostrava - Vítkovice, vlastnictví: výhradní

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděná řadová přízemní garáž pro osobní automobil, umístěná na pozemku číslo 5257/37 v kú Slezská Ostrava v blízkosti ulice Koněvova. Přístup a příjezd ke garáži je po nezpevněném pozemku. Garáž je zděná, přízemní, krytá pultovým krovem z dřevěných hranolků. Střešní krytina je pravděpodobně živičná svařovaná, klempířské konstrukce z pozinku (chybí okap). Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné. Podlaha betonová, vrata jsou plechové. V přední a zadní stěně jsou větrací otvory.

Stav garáže

Přesné stáří garáže nebylo zjištěno. Dle konstrukčního řešení a použitých matriálů lze předpokládat, že byla postavena kolem roku 1975. V současné době je garáž ve špatném technickém stavu. V důsledku povětrnostních vlivů je značně poškozena střešní krytina a konstrukce krovu. V důsledku zatékání došlo k prohnutí konstrukce krovu, který hrozí zřícením.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Garáž bez čp/če na pozemku5257/37 v kú Slezská Ostrava

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: Poptávka nižší než nabídka	I	-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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Příjezd po nevlastněném pozemku	II	0,00
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 obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0{,}984}$

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

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

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné 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

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*:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,771}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,713}$

1. Garáž bez čp/če na pozemku5257/37 v kú Slezská Ostrava

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	6,55*3,04	=	19,91

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	19,91 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
přízemí	(6,55*3,04)*(2,30)	=	45,80 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	45,80 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		45,80 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	Část

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

Výpočet koeficientu K_4

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	P	26,20	100	0,46	12,05
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	C	5,70	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
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					67,15
Koeficient vybavení K_4:					**0,6715**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6715
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]	=	**2 373,28**
Plná cena: 45,80 m^3 * 2 373,28 Kč/m^3	=	**108 696,22 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 70 = 61,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 61,4 % / 100)	*	0,386
Nákladová cena stavby CS_N	=	**41 956,74 Kč**
Koeficient pp	*	0,771
Cena stavby CS	=	**32 348,65 Kč**

Garáž bez čp/če na pozemku5257/37 v kú Slezská Ostrava - zjištěná cena = **32 348,65 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Garáž bez čp/če na pozemku5257/37 v kú Slezská Ostrava 32 348,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **32 348,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **32 350,-- Kč**

slovy: Třicetdvatisíctřistapadesát Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je zděná řadová garáž bez čp/če na pozemku jiného vlastníka číslo 5257/37 v kú Slezská Ostrava. Přístup a příjezd ke garáži je po nezpevněné komunikaci, vlastní garáž je ve špatném technickém stavu, zvláště konstrukce krovu a střešní krytina je prakticky zničena. Na základě zjištěných skutečností předpokládám obvyklou cenu oceňované garáže ve výši:

Obvyklá cena **40.000,-- Kč**

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 č.j. Spr. 2927/89 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 6731/65/2018 znaleckého deníku.

Podpis znalce

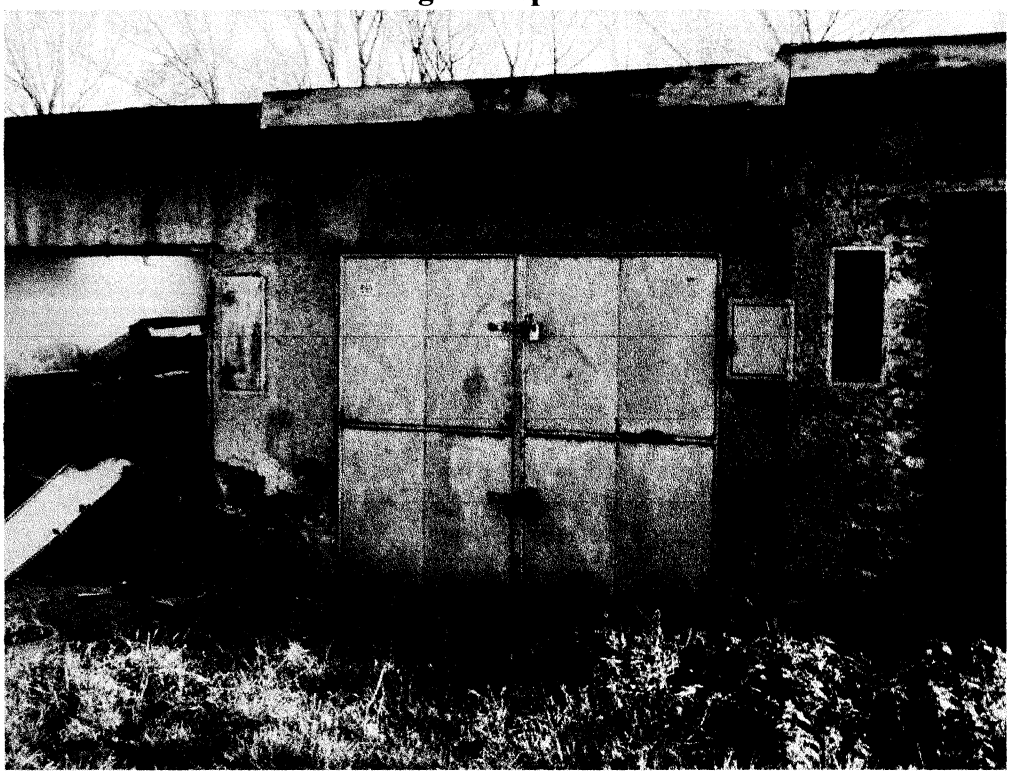
ing. Pavel ŽILINSKÝ znalec v oboru ekonomika odvětví: ceny a odhady nemovitostí

V Krnově 11.11.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

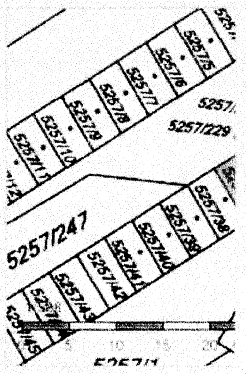
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí + katastrální mapa	2

Pohled na garáž zepředu a zezadu



Informace o stavbě

Katastrální území:	Slezská Ostrava [714828]
Číslo LV:	2287
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 5257/37
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	garáž



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Grézl Petr, Závodní 1368/96, Vítkovice, 70300 Ostrava

Způsob ochrany nemovitostí

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí

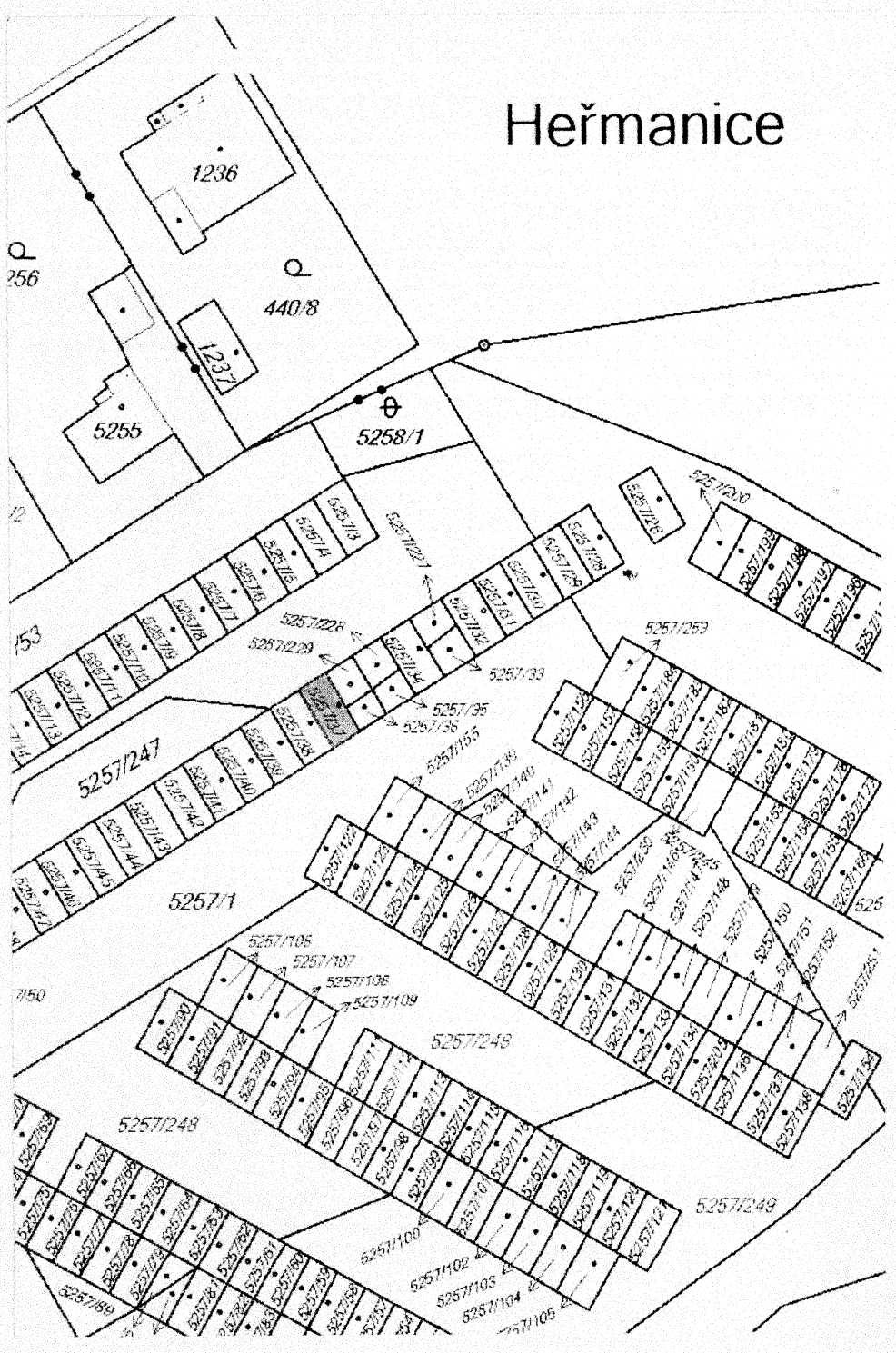
Nařízení exekuce - Grézl Petr

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský Katastrální pracoviště Ostrava

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.11.2018 10:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 1821 1, Praha 8 Ver
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresy.


Heřmanice
1236
440/8
1237
5255
5258/1
5257/247
5257/1
5257/248
5257/249
5257/200
5257/253
5257/33
5257/35
5257/36
5257/106
5257/107
5257/108
5257/109
5257/100
5257/102
5257/103
5257/104