

- 3 .08. 2020

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6742/37/2020

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu 1/2 na garáži bez čp/če na pozemku jiného vlastníka číslo 5954 v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město



Objednavatel znaleckého posudku: JUDr. Hana Jankovičová Notářka v Ostravě

jako soudní komisař
Dlouhá 185/5
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni úmrtí zůstavitele pana Pavla Vojtíška 3.3.2019

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 03.03.2019 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 30.07.2020

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 2287
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Slezská Ostrava
Počet obyvatel: 290 450

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.07.2020.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z kn z LV č. 1898 pro kú Slezská Ostrava
- kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Vojtíšek, Sládkova 3047/18, 703 00 Ostrava - Moravská Ostrava, podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděná řadová patrová garáž pro osobní automobily, umístěná na pozemku číslo 5954 v kú Slezská Ostrava v blízkosti ulice Na Baranovci. Přístup a příjezd ke garáži je po nezpevněném pozemku. Garáž je zděná, patrová, krytá plochou střechou. 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, v zadní stěně je prosvětlení ze sklobetonu (luxsfer). V garáži je provedena elektroinstalace (pravděpodobně nefunkční).

Stav garáže

Přesné stáří garáže nebylo zjištěno. Dle konstrukčního řešení a použitých materiálů lze předpokládat, že byla postavena kolem roku 1975-1980. V současné době je garáž ve špatném technickém stavu. V důsledku povětrnostních vlivů je značně poškozena střešní krytina a konstrukce krovu.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Garáž bez čp/če na pozemku 5954 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. 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., 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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,049}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,792$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,831$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,768$$

1. Garáž bez čp/če na pozemku 5954 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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	6,55*3,05 =	19,98	2,30 m
patro	6,55*3,05 =	19,98	2,30 m
		39,96 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	(6,55*3,05)*(2,30) =	45,95
NP	patro	(6,55*3,05)*(2,30) =	45,95
Obestavěný prostor - celkem:			91,90 m³

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	P	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	živičná - zničená	C	100
6. Klempířské konstrukce	pozinku	C	100
7. Úpravy povrchů	vápenné	S	100
8. Dveře	vrata ocelové	C	100
9. Okna	nejsou - pouze větrací otvory, prosvětlení luxsfery	C	100
10. Vrata	plechové	S	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	provedena - nefunkční	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	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: 91,90 m ³ * 2 373,28 Kč/m ³	=	218 104,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 80 = 48,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,8 % / 100) * 0,512

Nákladová cena stavby CS _N	=	111 669,47 Kč
Koeficient pp	*	0,831
Cena stavby CS	=	92 797,33 Kč
Garáž bez čp/če na pozemku 5954 v kú Slezská Ostrava - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	92 797,33 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Garáž bez čp/če na pozemku 5954 v kú Slezská Ostrava - zjištěná cena	=	46 398,67 Kč

C. REKAPITULACE

1. Garáž bez čp/če na pozemku 5954 v kú Slezská Ostrava 46 398,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 46 398,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 46 400,- Kč

slovy: Čtyřicetšesttisícčtyřista Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je zděná patrová řadová garáž bez čp/če na pozemku jiného vlastníka číslo 5954 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 (garáž stojí na pozemku jiného vlastníka) předpokládám obvyklou cenu spoluvlastnického podílu 1/2 na oceňované garáži ve výši:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/2

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. 024234/2020 znaleckého deníku.

Podpis znalce



V Krnově 30.07.2020

D. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí + katastrální mapa	2

Pohledy na garáž



Informace o stavbě

Katastrální území: [Slezská Ostrava \[714828\]](#)
 Číslo LV: [1898](#)
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [5954](#)
 Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
 Způsob využití: garáž



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Soja František, Karpatská 2861/23, Zábřeh, 70030 Ostrava
 Vojtíšek Pavel Ing., Sládkova 3047/18, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Podíl
 1/2
 1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.07.2020 07:00:02.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičský a katastrální.

Verze aplikace 5.6.3 build 0

