

VLADÖ MORAVA s. r. o. - znalecká a ekonomická kancelář
ev. číslo koncese 380801-30415-00
Čechova 656, Přerov I - Město, 750 02 Přerov, IČO: 25875761

ADRESÁT: **JUDr. Tomáš Vrána**
Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
Spis. zn.: Ex 28927/11-33

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1604-173/2012

ocenění garáže bez č.p./č.e. v k. ú. Přívoz

Počet listů: **8+5+foto**
Počet předaných kopií: **1 paré**

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1604-173/2012

stanovení obvyklé ceny garáže bez č.p./č.e v k.ú. Přívoz

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Přerov
JUDr. Tomáš Vrána
Komenského 38
75002 Přerov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro účely exekučního řízení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR 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 13. 6. 2012 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Monika Holečková
Borůvková 767/17
779 00 Olomouc - Holice

V Olomouci, 14. 6. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny garáže bez č.p./č.e. v k.ú. Přívoz

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	garáž bez č.p./č.e.
Adresa nemovitosti:	Ostrava 702 00 Ostrava
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Přívoz
Počet obyvatel:	303 609
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c) :	1 100 Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13. 6. 2012 za účasti Ing. Ladislava Orla.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Prohlídka a zaměření na místě samém dne 13. 6. 2012
Výpis z Katastru nemovitostí LV č. 761 pro k. ú. Přívoz
Kopie katastrální mapy z netu
Informace podal soused

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Radomír Holuša, Horní 791/3, Ostrava – Jih – Hrabůvka, 700 30 Ostrava 30,
vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaným objektem je zděná, řadová vnitřní garáž bez č.p./č.e. v k. ú. Přívoz. Prohlídka proběhla za účasti souseda, který znalci podal veškeré informace o nemovitosti, jejím vnitřním vybavení a mírách. Garáž je neudržovaná, ve špatném technickém stavu. Stáří garáže je 40 let.

Garáž má svislé konstrukce zděné, plechová vrata, omítky, podlahy betonové. Nachází se na pozemku jiného vlastníka.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Garáž bez č.p./č.e.

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR 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.

1. Ocenění staveb

1.1. garáž bez č.p./č.e.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Garáž § 24 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18):	2 187 Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.NP: 6,40x3,00 = 19,20 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	19,20 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor:

I.NP: (6,40x3,00)x(2,30) = 44,16 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 44,16 m³

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 podkroví	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 příslušenství	II	-0,01
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 40 let: **0,80**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6 \times 0,80 = \mathbf{0,510}$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha v obci - v souvisle zastavěné části obce	III	0,00
2. Dopravní dostupnost - nejbližší zastávka hromadné dopravy ve	II	0,00

vzdálenosti do 300 m včetně

3. Obyvatelstvo v okolí - konfliktní skupiny obyvatel - nepříznivě působivé skupiny obyvatel	I	-0,01
4. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
5. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,510 \times 0,990 \times 0,950 = \mathbf{0,480}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 2\,187 \text{ Kč/m}^3 \times 0,480 = 1\,049,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU \times OP = 1\,049,76 \text{ Kč/m}^3 \times 44,16 \text{ m}^3 = 46\,357,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{46\,357,40 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace vyhláškových cen nemovitostí

Výsledné vyhláškové ceny

1. Ocenění staveb

1.1. garáž bez č.p./č.e.

46 357,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

46 357,40 Kč

Celkem

46 357,40 Kč

Výsledná vyhlášková cena po zaokrouhlení dle § 46:

46 360,-- Kč

2. Věcná břemena

0,-- Kč

3. Práva a závazky

0,-- Kč

D. Porovnání

1) Garáž, plocha 19 m²

Cena: 40 000,- Kč

Zděná garáž v osobním vlastnictví. Garáž má výměru 19 m² a zavedený elektrický proud 220 V. Příjezdová cesta je obecní, zpevněná, pozemek obecní. Stáří garáže je 41 let.

2) Garáž, plocha 19 m²

Cena: 51 000,- Kč

Řadová garáž nacházející se na okraji obce. Garážový komplex je situován na dobré místo na okraji města. Garáž stojí na vlastním pozemku a celková výměra je 19 m². Stáří garáže je 40 let.

3) Garáž, plocha 21 m²

Cena: 52 000,- Kč

Garáž o výměře 21 m² v osobním vlastnictví. Garáž má i přípojku elektřiny. Stáří garáže je 42 let.

4) Garáž, plocha 20 m²

Cena: 46 000,- Kč

Garáž o celkové výměře 20 m² na okraji obce v garážovém komplexu. Stáří garáže je 39 let.

5) Garáž, plocha 18 m²

Cena: 50 000,- Kč

Řadová garáž blízko centra obce. Garáž je napojena na elektrickou. Stáří garáže je 40 let.

E. Obvyklá cena

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje žádný závazný předpis, k dispozici je pouze doporučená odborná literatura, respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

„Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu“ – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č.151/1997 Sb.

Obvyklá cena je definována v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obvyklá cena (tržní, obecná) – je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. V současné době „ekonomické krize“ je obvyklá cena (hodnota) touto značně ovlivněna.

Stanovení obvyklé ceny (hodnoty) je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, avšak mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Dále je potřeba postihnout veškeré právní vztahy, které jsou na nemovitosti vázány, tj. **nemovitosti postavené na pozemcích jiných vlastníků či nemovitosti vlastněné podílově jsou obtížněji obchodovatelné. Obvyklá cena je u majetkového podílu velmi těžko stanovitelná, tudíž znalec při jejím vyčíslení vychází z obvyklé ceny celku a výše majetkového podílu.**

Metody použité při odborném odhadu obvyklé ceny:

Cena zjištěná – (tzv. „administrativní cena“) – jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění. Touto metodou jsou oceněny všechny stavby hlavní, vedlejší a pozemky, kromě porostů (§41 a §42), neboť cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter (tyto objekty jsou však ve výsledné obvyklé ceně zohledněny)

Porovnávací hodnota – (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) – v principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů

nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídající schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nemovitost v obci s veškerou občanskou vybaveností

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nutná celková rekonstrukce

Obvyklou cenu stanovuji na základě znalosti trhu s výše uvedenými nemovitostmi, se zvážení všech okolností, které mají na cenu vliv tj. jejich slabých i silných stránek. Garáž se nachází v obci Ostrava. V současnosti jsou nabízeny srovnatelné nemovitosti co do velikosti, vnitřního vybavení, technického stavu a stáří v cenách od 40 tis. do 52 tis. Kč. Byla použita internetová databáze, informace od realitních kanceláří v místě a vlastní databáze znalce. K přihlédnutí k výše uvedenému stanovuji

Obvyklá cena nemovitosti podle odhadu znalce = 40 000,-- Kč

V Olomouci, 14. 6. 2012

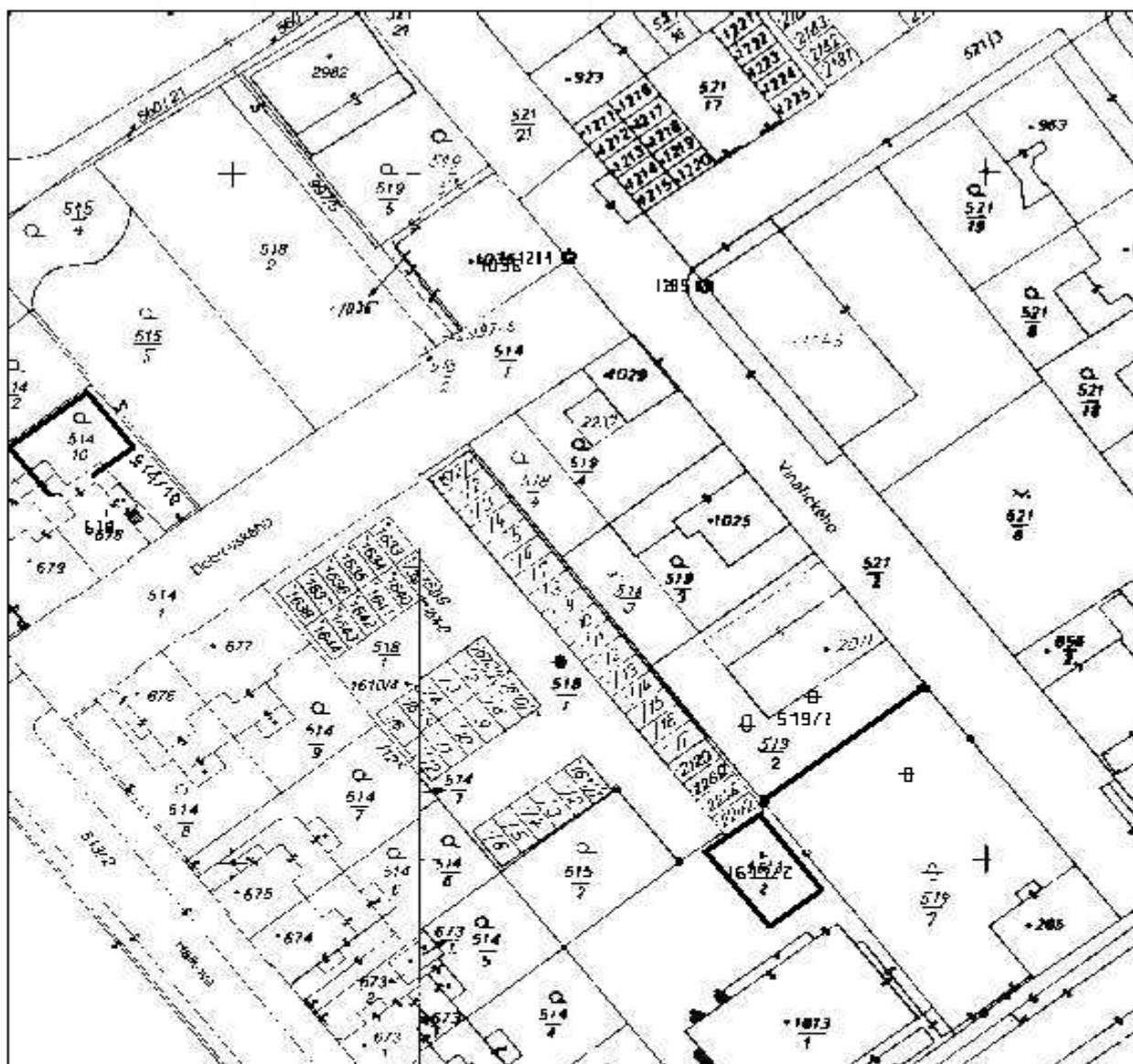
F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.7.1998, č.j. Spr 2359/98 a ze dne 24.11.1999, č.j. Spr 2359/99 dne 28. 11. 2008, č.j. 4331/2008 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, podniků a nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1604-173/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1604-173/2012.





Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
č.j.: 28927/11 pro Soudní exekutor Vrána Tomáš, JUDr.