

č.j.: 018 EX 08078/17 - 099

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12148-5/2021

o stanovení obvyklé ceny nemovité věci: stavba bez čp/če (garáž) na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 721

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 08078/17-099 ze dne 24.11.2020

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 14.1.2021

Vypracoval: Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 32 stran, z toho 11 stran příloh.

V Prostějově, dne 15.1.2021

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: stavba bez čp/če (garáž) na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 721

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena nemovitých věcí: stavba bez čp/če (garáž) na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 721, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

135.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 15.1.2021

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÉ VĚCI

Povinný (pan Plachý Michal) nebyl při místním šetření zastižen, přístup do garáže nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka garáže. Neumožnění přístupu do garáže je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 15 %.

Předmětem ocenění je pouze objekt garáž, stavební pozemek pod garáží je jiného vlastníka.

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 08078/17 – 099 ze dne 24.11.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Přívoz, LV č. 721, vyhotovený dálkovým přístupem dne 6.8.2020

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Přívoz, ze dne 14.1.2021
- Ortofoto KM snímek z nahlížení do KN ze dne 14.1.2021
- Fotodokumentace ze dne 14.1.2021
- Situační plán ze dne 14.1.2021
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu (pouze venkovní obhlídka) dne 14.1.2021
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.2. ZNALECKÝ ÚKOL

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci: stavba bez čp/če (garáž) na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 721

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Přívoz, LV č. 721 je oceňovaná nemovitá věc ve vlastnictví:

- **Plachý Michal**

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Přívoz, LV č. 721, ze dne 6.8.2020 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů
- Zástavní právo exekutorské

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Přívoz, LV č. 721, ze dne 6.8.2020 jsou v části D uvedené následující poznámky a další obdobné údaje:

- Zahájení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

4. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony se při ocenění věci postupuje následovně:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 548/2020 Sb. k tomu uvádí:

ČÁST DRUHÁ
OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA
§ 1a Určení obvyklé ceny:

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu **porovnávacího, výnosového nebo nákladového**. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c Určení ceny zjištěné

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva."

METODY ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ HODNOTY

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Metoda nákladového ohodnocení (věcná): Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Metoda výnosová (příjmová): Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Metoda srovnávací (tržní, statistická): V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných či nabízených porovnatelných nemovitostí.

Zpracovatel ocenění jednoznačně upřednostňuje metodu srovnávací. Dle vyhlášky je nutné provést také určení ceny zjištěné.

5. NÁLEZ

5.1. POPIS NEMOVITÉ VĚCI:

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 721, k.ú. Přívoz:

- Garáž bez čp/če na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928 – zastavěná plocha a nádvoří

Povinný (pan Plachý Michal) nebyl při místním šetření zastižen, přístup do garáže nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka garáže. Neumožnění přístupu do garáže je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 15 %.

Předmětem ocenění je pouze objekt garáž, stavební pozemek pod garáží je jiného vlastníka.

5.2. MÍSTOPIS

Statutární město Ostrava je třetím největším městem ČR a má přibližně 289.000 obyvatel. V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Ostrava je dostupná autobusovou, vlakovou a leteckou dopravou. Další složky dopravy tvoří MHD (autobusy, trolejbusy, tramvaje). Letiště je situované jihozápadně mimo hlavní zastavěnou část Ostravy v Mošnově (Letiště Leoše Janáčka). Oceňovaná nemovitá věc je situována v rovinném terénu v zastavěné části Ostravy, místní části Přívoz, s přístupem z ulice Ibsenova. Nejbližší okolní zástavba je tvořena zástavbou řadových garáží, na jih je zástavba rodinných domů, na sever situováno hlavní vlakové nádraží. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

5.3. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI



Předmětem ocenění je řadová vnitřní, zděná, přízemní nepodsklepená garáž s plochou střechou, která je postavena na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928 v k.ú. Přívoz. Garáž je zděná, plechová vrata, střešní krytinu lze očekávat živičnou svařovanou, podlahu betonovou, rozvod elektřiny v garáži nelze bez prohlídky interiéru potvrdit, jeví se spíše že není. Na garáži je demontován okap. Původní stáří garáže není známo, dle odhadu znalce bude z 80. let minulého století. Garáž se

z venkovní obhlídky jeví jako v původním stavu, bez prováděné údržby. Technický stav lze z venkovní obhlídky hodnotit jako zhoršený.

6. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

6.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

6.1.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB

Za stavby se považují: budovy, haly, atypické budovy a haly, inženýrské sítě a venkovní úpravy.

Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění budov je zjištění obestavěného prostoru a to podle vlastního předpisu pro měření staveb (základní měrná jednotka je tedy 1 m³).

Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku.

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnutelné do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

Podle tohoto oceňovacího systému se u stavebně propojených objektů počítá samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech.

K ceně stavby je třeba dále připočíst některé další stavební prvky, které jsou součástí stavby (nikoliv tedy movitý majetek), a které nepatří do standardní výbavy daného objektu a současně jejich náklady na pořízení jsou v nezanedbatelné výši.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb, stejně tak i cena standardních venkovních úprav (zpevněné plochy, žumpy, oplocení, drobné vedlejší stavby, atd.).

Od výchozí ceny staveb se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb je součástí vlastního oceňovacího systému.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby srovnatelné svými technickými parametry, vybavením, způsobem provedení a v neposlední řadě též opotřebením.

6.1.2. Garáž bez čp/če na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928

Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby: přístup do garáže nebyl umožněn, nebylo možné její kompletní zaměření. Vnější rozměry jsou převzaty ze zakresu garáže v KM, výška objektu byla změřena.

Vrchní stavba včetně zastřešení: 17,00*2,40

Vrchní stavba včetně zastřešení celkem: **40,80 m³**

Informativní obestavěný prostor garáže celkem: 40,80 m³

Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, předpokládané stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 65 %

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Obestavěný prostor celkem | m ³ | 40,80,- |
| Jednotková cena | Kč/m ³ | 5.000,- |
| Korekce jednotkové ceny | | 1,0 |
| Upravená jednotková cena | Kč/m ³ | 5.000,- |
| Cena za celý obestavěný prostor | Kč | 204.000,- |
| Snížení ceny za opotřebení 65 % | Kč | 132.600,- |
| Cena stavby po započtení opotřebení | Kč | 71.400,- |

6.1.3. pozemek p.č.st. 1928

Pozemek pod garáží je jiného vlastníka, není předmětem ocenění.

Rekapitulace, LV č. 721, k.ú. Přívoz

| | | |
|-----------------------------------|-----------|------------------|
| Reprodukční hodnota garáže | Kč | 204.000,- |
| Věcná hodnota garáže | Kč | 71.400,- |
| Věcná hodnota pozemku | Kč | 0,- |
| Věcná hodnota celkem | Kč | 71.400,- |

7. STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ (ADMINISTRATIVNÍ) NEMOVITÝCH VĚCÍ

GARÁŽ S PLOCHOU STŘECHOU

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

Obestavěný prostor

Vrchní stavba 17,00*2,40 = 40.80 m³
Podlaží

| Označení | Rozměry zastavěné plochy | | Výška podlaží |
|--------------|-------------------------------|--------------|---------------|
| | Zastavěná plocha | Světlá výška | |
| 1.NP - I. NP | 17.00 17.00 m ² | 0.00 m | 2.40 m |

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 17.00 m² a prům.výška podlaží je 2.40 m.

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

| Pol. | Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení | Cen.podíl | Podíl části | n |
|------|--|-----------|-------------|--------------|
| 1. | Základy standard | 0.06200 | 100% | |
| 2. | Obvodové stěny standard | 0.30100 | 100% | |
| 3. | Stropy standard | 0.26200 | 100% | |
| 4. | Krov neuvažuje se | 0.00000 | 100% | |
| 5. | Krytina standard | 0.05700 | 100% | |
| 6. | Klempířské konstrukce chybí | 0.02900 | 100% | -0.029*1.852 |
| 7. | Úprava povrchů standard | 0.04800 | 100% | |
| 8. | Dveře chybí | 0.02700 | 100% | -0.027*1.852 |
| 9. | Okna chybí | 0.01400 | 100% | -0.014*1.852 |
| 10. | Vrata standard | 0.06800 | 100% | |
| 11. | Podlahy | | | |

| | | | |
|-----------------------------|---------|------|-------------|
| standard | 0.07200 | 100% | |
| 12. Elektroinstalace | | | |
| chybí | 0.06000 | 100% | -0.06*1.852 |
| | | | -0.24076 |

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.24076) = 0.8700$$

Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Ti |
|---|-------|------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi | 2 | 0.00 |
| Nabídka odpovídá poptávce | | |
| 2. Vlastnické vztahy | 1 | -0.03 |
| Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) | | |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost | 2 | 0.00 |
| Bez vlivu nebo stabilizovaná území | | |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost | 1 | -0.04 |
| Negativní | | |
| 5. Ostatní neuvedené | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |
| 6. Povodňové riziko | 4 | 1.00 |
| Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | |
| 7. Význam obce | 3 | 1.00 |
| Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality | | |
| 8. Poloha obce | 2 | 1.10 |
| Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | | |
| 9. Občanská vybavenost obce | 1 | 1.05 |
| Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | | |
| Celkem 1. až 5. znak | | -0.07 |

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.07) \times 1.155 = 1.074$$

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, garáže)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Pi |
|---|-------|------------|
| 1. Druh a účel užití stavby | 1 | 0.80 |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | | |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku | 1 | 0.04 |
| Rezidenční zástavba | | |
| 3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce | 1 | 0.00 |
| Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | | |
| 4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku | 2 | 0.00 |
| Příjezd po zpevněné komunikaci | | |
| 5. Parkovací možnosti | 2 | 0.00 |
| Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace | | |
| 6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti | 2 | 0.00 |
| Poloha bez vlivu na komerční využití | | |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |

Celkem * 0.04

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 0.8 = 0.832$$

Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota V_i |
|--|-------|---------------|
| 0. Typ stavby Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví | 2 | B |
| 1. Druh stavby Řadová | 1 | -0.01 |
| 2. Konstrukce Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm | 2 | 0.00 |
| 3. Technické vybavení Bez vybavení | 1 | -0.05 |
| 4. Příslušenství - venk. úpravy Bez příslušenství | 2 | -0.01 |
| 5. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu | 3 | 0.00 |
| 6. Stavebně- technický stav Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. $s=0.795+0$ pro stáří 41 let) | 3 | 0.6758 |

Celkem * -0.07

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + -0.07) \times 0.6758 = 0.628$$

Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

| | | |
|--|------|---------|
| Základní cena za m^3 obestavěného prostoru | = Kč | 1.490,- |
| I_v : index konstrukce a vybavení | | x 0.628 |
| I_t : index trhu | | x 1.074 |
| I_p : index polohy | | x 0.832 |

| | | |
|---|------|-----------|
| Cena upravená uvedenými indexy | = Kč | 836,13 |
| Cena za celý obestavěný prostor 40.80 m^3 | = Kč | 34.114,04 |

Garáž s plochou střechou **Cena celkem Kč** **34.114,-**

Stanovená cena zjištěná nemovitých věcí: stavba bez čp/če (garáž) na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 721, tedy činí:

34.114,- Kč

8. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **řadová zděná garáž na pozemku jiného vlastníka**, předpokládaného stáří, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou obchodovatelné**.

Garáže k porovnání:

| | |
|---|--|
|  | Garáž Ostrava - Přívoz K prodeji řadová garáž v osobním vlastnictví o zastavěné ploše 18 m ² v Ostravě- Přívoz. Garáž je ve velmi dobrém stavu, elektřina v garáži není. Předmětem prodeje pouze samotná stavba, pozemek je jiného vlastníka. |
| | Cena: 160.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i> |
|  | Garáž Ostrava – Slezská Ostrava K prodeji řadová garáž v osobním vlastnictví o zastavěné ploše 23 m ² ve velmi dobrém stavu. Garáž se nachází v Ostravě- Slezská Ostrava. Garáž je postavena na městském pozemku. V garáži je elektrická energie. |
| | Cena: 190.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i> |
|  | Garáž Ostrava – Slezská Ostrava K prodeji zděná garáž v osobním vlastnictví stojící na pozemku města. Zastavěná plocha garáže 28 m ² , elektřina není zavedena, ale je možnost připojení, rozvodná skříň ČEZu je na boční straně garáže. Dobrý technický stav garáže. |
| | Cena: 240.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i> |

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

| Objekt | Cena (Kč) | Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty | | | | | | přepočtená cena (Kč) |
|-----------------------|-----------|--|------------------|----------------|----------|---------|-------------------------|----------------------|
| | | Poloha | Velikost objektu | Technický stav | Vybavení | Ostatní | Zdroj | |
| garáž Ostrava-Přívoz | 160 000 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 141 120 |
| garáž Slezská Ostrava | 190 000 | 1,00 | 0,95 | 0,98 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 151 241 |
| garáž Slezská Ostrava | 240 000 | 1,00 | 0,93 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 190 836 |
| | | | | | | | Průměrná cena (zaokr.): | 160 000 |

V současné době se tedy srovnatelné objekty garáží v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen od 160.000,- Kč do 240.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 141.120,- Kč do 190.836,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 160.000,- Kč. Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 15 %, zohledňující neumožněný přístup do garáže.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 160.000,- Kč * 0,85 (srážka 15 %) = **135.000,- Kč (zaokrouhlo)**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: stavba bez čp/če (garáž) na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 721, tedy činí:

135.000,- Kč

9. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 721 v k.ú. Přívoz: **71.400,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 721 v k.ú. Přívoz: **135.000,- Kč**

Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

10. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Přívoz, LV č. 721 ze dne 6.8.2020 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 721, k.ú. Přívoz). Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

11. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Na základě dostupných podkladů a místního šetření nebyly žádné z výše uvedených závad zjištěny.

12. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - 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.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však 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 dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

| | |
|--|---------------------|
| Obvyklá cena: | |
| stavba bez čp/če (garáž) na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 1928 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Přívoz, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 721 | 135.000,- Kč |

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 15.1.2021

.....
Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

13. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **12148-5/2021**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

14. PŘÍLOHY

Usnesení
Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Situační plánek
Doručenky

15. OBSAH

| | |
|--|----|
| č. 12148-5/2021 | 1 |
| 1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí..... | 2 |
| 2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny | 3 |
| 3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci..... | 4 |
| 3.1. Použité podklady:..... | 4 |
| 3.2. Znalecký úkol | 4 |
| 3.3. Vlastnictví | 4 |
| 3.4. Omezení a rizika | 4 |
| 4. Metody zjištění hodnoty..... | 6 |
| 5. Nález..... | 9 |
| 5.1. Popis nemovité věci: | 9 |
| 5.2. Místopis | 9 |
| 5.3. Popis oceňované nemovité věci..... | 9 |
| 6. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí..... | 10 |
| 6.1. Stanovení věcné hodnoty..... | 10 |
| 7. Stanovení ceny zjištěné (administrativní) nemovitých věcí | 12 |
| 8. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí | 15 |
| 9. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny | 17 |
| 10. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených | 17 |
| 11. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou | 17 |
| 12. Obvyklá cena | 18 |
| 13. Znalecká doložka | 19 |
| 14. Přílohy..... | 20 |
| 15. Obsah | 21 |