

**Znalecký posudek č. 64-4856/20**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovité věci**  
**(obvyklé ceny)**

**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

**Garáž bez č.p./č.e.** umístěná na pozemku parc.č. 1287/6.

Město: Ostrava

PSČ 711 00

Katastrální území: Hrušov

Okres: Ostrava-město

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 714305



**Vlastník stavby:** Josef Černý

**Objednatel:** Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 22. 06. 2020**

**Vypracoval:** Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

Tento znalecký posudek obsahuje 10 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě, dne 29.07.2020

**Obsah**

Úkol znalce .....	3
Prohlídka nemovité věci .....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov .....	6
C. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací .....	7
D. Omezení vlastnických práv .....	8

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 1774/10-186 ze dne 21.05.2020  
Výpis z katastru nemovitostí  
Snímek z katastrální mapy  
Situační plánec a letecký snímek  
Fotodokumentace

## Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1774/10-186 ze dne 21.05.2017 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na **LV č. 354** pro k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 354**, a to:

- Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 1287/6

Dále je úkolem znalce uvést:

- a) příslušenství oceňované nemovité věci
- b) existenci zjištěných věcných břemen a nájemních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění.
- c) zda je nájemné ze zjištěného nájemního práva poskytováno ve výši v místě a čase obvyklé.
- d) zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene a závazkem povinného z věcného břemene.
- e) zda-li zjištěná nájemní práva či věcná břemena výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

## Prohlídka nemovité věci

Prohlídka nemovité věci se uskutečnila dne 22.06.2020 za neúčasti povinného pana Josefa Černého a za účasti vykonavatele exekučního úřadu. Objekt byl zpřístupněn.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Hrušov, obec Ostrava, list vlastnictví č. 354, vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.05.2020
- informace o pozemku pod stavbou parc.č. 1287/6 – list vlastnictví č. 885 ze stránek [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

### **2. Situační podklady**

- kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

### **3. Ostatní podklady**

- informace a výměry zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 22.06.2020

## Nález a posudek

### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

**Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.**

**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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.**

**Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.**

**Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.**

**Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.**

**Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.**

**Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.**

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňovaný objekt garáže se nachází v Ostravě v městské části a katastrálním území Hrušov. Předmětná garáž je umístěna v areálu garáží, který se nachází při ul. Vývozní. Centrum města je ve vzdálenosti cca 3,9 km jihozápadním směrem. Ve městě Ostrava se nachází kompletní infrastruktura a síť služeb. Garáž je umístěna v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. 477 (ul. Bohumínská, resp. Frýdecká), je možné ve vzdálenosti cca 800 m. V blízkosti garáže je také dostupná zastávka MHD (zastávka Na Liščině). Z hlediska využití garáží pro parkování se v rámci města Ostrava jedná o méně atraktivní lokalitu. Garážový komplex je umístěn na okraji obytné zástavby, osídlené převážně konfliktními skupinami obyvatel.

Zastavěná plocha oceňovanou garáží je o velikosti **23 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňované garáži na pozemku parc.č. 1287/6**

Oceňovaný objekt je na výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 354) zapsán jako garáž bez č.p./č.e. ve vlastnictví Josefa Černého. Oceňovaná garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku parc.č. 1287/6, který není předmětem ocenění a je ve vlastnictví Statutárního města Ostravy.

Garáž je umístěna v řadové zástavbě garáží, jako vnitřní, v rovinatém terénu na pozemku parc.č. 2088/18. Přístup a příjezd ke garáži je možný ze severní strany z ulice Vývozní a dále přes pozemky parc.č. 1289 a 1287/1 ve vlastnictví města Ostravy, který slouží jako nádvoří pro vjezd do garáží.

## B. Nákladové ohodnocení budov

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

### 1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 1287/6

**Popis, rozměry, výpočet ceny:**

#### 1.1. Řadová garáž

**Převažující provedení konstrukcí a vybavení:**

Jedná se o jednopodlažní řadovou garáž, situovanou jako vnitřní. V garáži se nachází jeden box pro osobní vozidlo.

Stavba je založena na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je plochá, krytá lepenkou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka je břizolitová. Vnitřní omítka je vápenná hladká, podlaha je betonová, resp. cementový potěr. Vrata garáže jsou kovová, otevíravá. Garáž je napojena na elektro. Garáž byla postavena odhadem v 70.tých letech minulého století a ke dni ocenění se nachází ve špatném stavebně-technickém stavu. Na nemovitosti je zřejmé poškození střešní konstrukce se známkami zatékání.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (23 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	66.70
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>66.70</b>

**Stáří budovy:** 2020 - 1970 = 50 roků

Budova	Zast. plocha 1.NP (m <sup>2</sup> )	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	Jednot. cena (Kč/m <sup>3</sup> )	Reprodukční cena (Kč)	Opotřebení	Věcná hodnota (Kč)
Garáž bez č.p./č.ev.	23	66,70	1 375	91 713	65 %	32 099
<b>Celkem</b>				<b>91 713</b>		<b>32 099</b>

## C. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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 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. **garáž**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a **u srovnatelných nemovitostí je nabídka srovnatelná, s poptávkou**. Proto jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
Řadová garáž (vnitřní), ul. Sionkova, Ostrava-Slezská Ostrava	průměrný	22	76 000	2020
Řadová garáž (vnitřní), Ostrava-Mariánské Hory	průměrný	24	72 000	2020
Řadová garáž (vnitřní), ul. Komerční, Ostrava-Slezská Ostrava	průměrný	22	66 300	2020
Řadová garáž (vnitřní), ul. Orlovská, Ostrava-Slezská Ostrava	dobrý	20	38 000	2020
Řadová garáž (vnitřní), Ostrava-Slezská Ostrava	průměrný	23	38 000	2020
Řadová garáž (krajní), ul. Sionkova, Ostrava-Slezská Ostrava	špatný	23	19 000	2020

Oceňovaná nemovitost je umístěna v areálu garáží přístupné z ul. Vývozní v městské části Hrušov. V rámci městského obvodu se jedná o méně atraktivní lokalitu s průměrným dopravním napojením. Garážový komplex je umístěn na okraji obytné zástavby, osídlené převážně konfliktními skupinami obyvatel.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, garáže v cenovém rozmezí v průměru od 35 000 Kč do 65 000 Kč.

**Na základě výše uvedených porovnání, vzhledem k umístění garáže na okraji zástavby osídlené převážně konfliktními skupinami obyvatel a zejména špatnému stavu nemovitosti, odhaduji srovnatelnou cenu předmětné garáže bez č.p./č.ev. umístěné na pozemku parc.č. 1287/6, pod spodní hranicí srovnatelných hodnot, na částku ve výši:**

**30 000 Kč**

## D. Omezení vlastnických práv

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 354 oddíl C.

**Toto právo nemá výrazný vliv na obvyklou cenu a v odhadu obvyklé ceny jsem jej nezohlednil.**

**Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňované nemovitosti žádné jiné závazky ani jiná omezení, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**



## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1994/10-186 ze dne 21.05.2020 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 354 pro k.ú. Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovité věci zapsané na LV č. 354, a to:

- Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 1287/6

### Nákladová cena stavby po opotřebení

#### 1. Budova

1.1. Garáž bez č.p./č.e.

Kč 32 099

**Celkem**

**Kč 32 099**

**Srovnávací hodnota garáže bez č.p./č.e. (po zaokrouhlení)**

**Kč 30 000**

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, dobré dopravní napojení, umístění v obytné zástavbě a stavebně-technický stav objektu garáže, odhaduji obvyklou cenu garáže bez č.p./č.e., na částku ve výši:

**30 000 Kč**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 64-4856/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

V Ostravě, dne 29.07.2020