

Znalecký posudek č. 1737/113/23

ve věci ocenění věci nemovité – garáž v k.ú. Moravská Ostrava

zpracovala



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Zadavatel:	JUDr. Radek Hudeček
Adresa zadavatele:	Lesní 514, 739 61 Třinec – Staré Město
Účel zpracování:	Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.
Obor/odvětví	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	18. 08. 2022
Datum vyhotovení:	18. 08. 2023
Počet příloh:	4
Počet stránek posudku:	21 (včetně 5 stran příloh)
Počet výtisků:	4 (tři předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1

Obsah

Obsah	2
1. ZADÁNÍ	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU DAT	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Základní údaje (skutečnosti) a popis předmětu ocenění	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku.....	7
3.5.3. Datum ocenění.....	7
3.5.4. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti	7
3.5.5. Zatížení a omezení vlastnických práv	8
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	8
4. POSUDEK	10
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	10
4.2. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	10
5. ODŮVODNĚNÍ	13
6. ZÁVĚR	14
Znalecká doložka	15
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1737/113/23.....	16

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku, a to **pozemku parc.č. 2070/26, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če**, v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2166 ze dne 31.07.2023
- usnesení soudu o dědictví ze dne 12.06.2023, právní účinky zápisu ke dni 15.06.2023
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace o nemovitosti – list vlastnictví č. 2166 z databáze www.cuzk.cz
- katastrální mapa z databáze www.cuzk.cz
- ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
- informace o uskutečněných prodejích z databáze www.ikarus21.cz
- informace o nabídkách realitních kanceláří
- fotodokumentace pořízená při místním šetření

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
- b) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
- c) Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- d) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
- e) Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
- f) Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

- g) Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru dat

Za účelem získání dat o hodnocené nemovitosti bylo provedeno místní šetření dne 11. 08. 2023, kdy byly zjištěny skutečnosti o stavu nemovitosti. Při prohlídce na místě samém byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

3.5.1. Základní údaje (skutečnosti) a popis předmětu ocenění

Oceňovaný objekt garáže se nachází ve městě Ostrava, v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, v katastrálním území Moravská Ostrava. Předmětná garáž je umístěna v areálu garáží, který se nachází při ul. Spodní. Centrum města Ostravy se nachází ve vzdálenosti cca 4,5 km jihovýchodním směrem. Garáž je umístěna v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci ul. Mariánskohorská je možné ve vzdálenosti cca 400 m, napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti cca 2,5 km.

Garáž je umístěna v řadové zástavbě garáží, v rovinatém terénu, a je součástí pozemku parc.č. 2070/26. Přístup a příjezd ke garáži je možný ze severozápadní strany z ulice Spodní a dále přes pozemek parc.č. 2070/59, který je ve vlastnictví Statutárního města Ostrava, ve správě městského obvodu Moravská Ostrava, a který slouží jako nádvoří pro vjezd do garáží.

Jedná se o jednopodlažní řadovou garáž, situovanou jako vnitřní, která slouží pro parkování jednoho osobního automobilu. Stavba je založena na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné, střecha je pultová krytá asfaltovými pásy. Fasádní omítka je břizolitová, podlaha je tvořena betonovou mazaninou, vrata garáže jsou plechová. Garáž je napojena na elektro.

Garáž se ke dni ocenění se nachází v dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. **2166** pro k.ú. Moravská Ostrava je u oceňované nemovitosti zapsán jako vlastník:

Vlastník: JUDr. Radek Hudeček
Adresa: Lesní 514, 739 61 Třinec – Staré Město

3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 18. 08. 2023.

3.5.4. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

Kladný vliv na hodnotu nemovitosti má poloha nemovitosti v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, dostatečná výměra garáže se zastavěnou plochou cca 23 m², napojení garáže na veřejný řad elektro a pozemek pod stavbou ve vlastnictví majitele garáže.

Negativní vliv na hodnotu nemovitosti má umístění garáže v méně atraktivní lokalitě v rámci města Ostravy.

3.5.5. Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí se k oceňované nemovitosti neváže žádné věcné břemeno ani jiné omezení. Pouze v oddíle D je uvedena skutečnost, že pozemek se nachází v dobývacím prostoru Přívoz I. Tato skutečnost nemá zásadní vliv na obvyklou cenu.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňované nemovitosti nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny oceňovaného nemovitého majetku, 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).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem, ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o porovnatelných, sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se 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 uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se

rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Charakteristika použité metody:

Ocenění je provedeno za účelem zjištění obvyklé (tržní) ceny oceňovaných nemovitostí. Odhad obvyklé ceny pozemků je proveden na základě **metody srovnávací**.

Charakteristiky srovnávací metody:

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány v průběhu daného období. 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, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Garáž se hodnotí srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů bylo v době ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem nemovitostí v dané lokalitě obchodováno a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit.

4. Posudek

4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení **hodnoty nemovitého majetku pro účel veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 2070/26, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če,** v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Předmětná garáž je pro účely stanovení tržní hodnoty hodnocena **metodou srovnávací,** neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit, a v tomto případě nejlépe odpovídá odhadované **tržní hodnotě.**

4.2. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **garážích,** uvedené velikosti, vybavení a zjištěného technického stavu je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou.** Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z 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.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto garáže (nabídkové ceny jsou po redukci):

	Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Foto nemovitosti	Zastavěná plocha (v m ²)	Cena nemovitosti (Kč)	Datum prodeje
1	Řadová garáž ve stejné řadě garáží jako oceňovaná, ul. Spodní, Moravská Ostrava		16	310 000	Prodej 06/2022

2	Řadová garáž, ul. Zákrejsova, Ostrava-Přívoz		21	350 000	Prodej 07/2022
3	Řadová garáž ve vnitrobloku, ul. Dostojevského, Moravská Ostrava		17	350 000	Prodej 03/2022
4	Řadová garáž, ul. Sokolská třída, Moravská Ostrava		18	340 000	Prodej 07/2022
5	Řadová garáž, ul. Nájemnická, Ostrava-Mariánské Hory		20	359 000	Inzerce 2023
6	Řadová garáž - s vybavením, ul. Ibsenova, Ostrava-Přívoz		17	351 000	Inzerce 2023
7	Řadová garáž, ul. Fráni Šrámka, Ostrava-Mariánské Hory		18	324 000	Inzerce 2023

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly řadové garáže obdobné velikosti a vybavení v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v části Moravská Ostrava a okolí v průměru v rozmezí **od 310 tis. do 360 tis. Kč.**

Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňované garáže je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování garáží za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění nemovitosti, výměru, stavebně-technický stav a vybavení,

pozemek, a dále ostatní vlivy včetně odborné úvahy znalce, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot.

	Požad. Cena	koef. Redukce	cena po redukci	poloha	velikost	stav a vybavení	pozemek	úvaha znalce	KC	odvozená cena
1	310 000	1,00	310 000	1	0,97	1	1	0,99	0,960	322 816
2	350 000	1,00	350 000	1	0,99	1	1	1	0,990	353 535
3	350 000	1,00	350 000	1,03	0,97	1,03	1	1,05	1,081	323 916
4	340 000	1,00	340 000	1,02	0,98	1	0,95	1,02	0,969	351 018
5	399 000	0,90	359 100	1,02	0,99	0,97	0,95	0,98	0,912	393 785
6	390 000	0,90	351 000	1	0,97	1,02	0,95	1,01	0,949	369 735
7	360 000	0,90	324 000	1,02	0,98	1	0,95	1	0,950	341 189
Celkový průměr										350 856

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem odhadujeme srovnatelnou cenu oceňované garáže ve výši průměru srovnatelných hodnot, a to na částku (po zaokrouhlení):

350 000 Kč

5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 2070/26, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocené nemovitosti byla použita srovnávací metoda, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě.

6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitosti pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb., a to pozemku parc.č. 2070/26, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocené nemovitosti byla použita srovnávací metoda, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě.

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme **tržní hodnotu garáže, která je součástí pozemku parc.č. 2070/26**, ve výši (po zaokrouhlení):

350 000,- Kč

slovy: Třistapadesáttisíc Kč

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 1737/113/23.

Zpracovatelé:

Ing. František Vlček

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Konzultant: konzultant nebyl přibrán

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 18. 08. 2023

Mgr. Pavel Procházka

statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1737/113/23

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2166 ze dne 31. 07. 2023
2. katastrální mapa z databáze www.cuzk.cz
3. situační plánec a výřez z leteckého snímku
4. ortofotomapa a fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2023 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 2166

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hudeček Radek JUDr., Lesní 514, Staré Město, 73961 Třinec	630630/2189	

B Nemovitosti*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2070/26	23	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2070/26				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje***Typ vztahu*

- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Přívoz I*Povinnost k***Parcela: 2070/26****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu***Listina*

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ostravě, Mgr. Hana Parobková 99 D-2255/2022 ze dne 12.06.2023. Právní moc ke dni 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 15:07:59. Zápis proveden dne 25.07.2023.

V-8399/2023-807

Pro: Hudeček Radek JUDr., Lesní 514, Staré Město, 73961 Třinec

RČ/IČO: 630630/2189

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2023 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 2166

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 31.07.2023 08:39:00

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

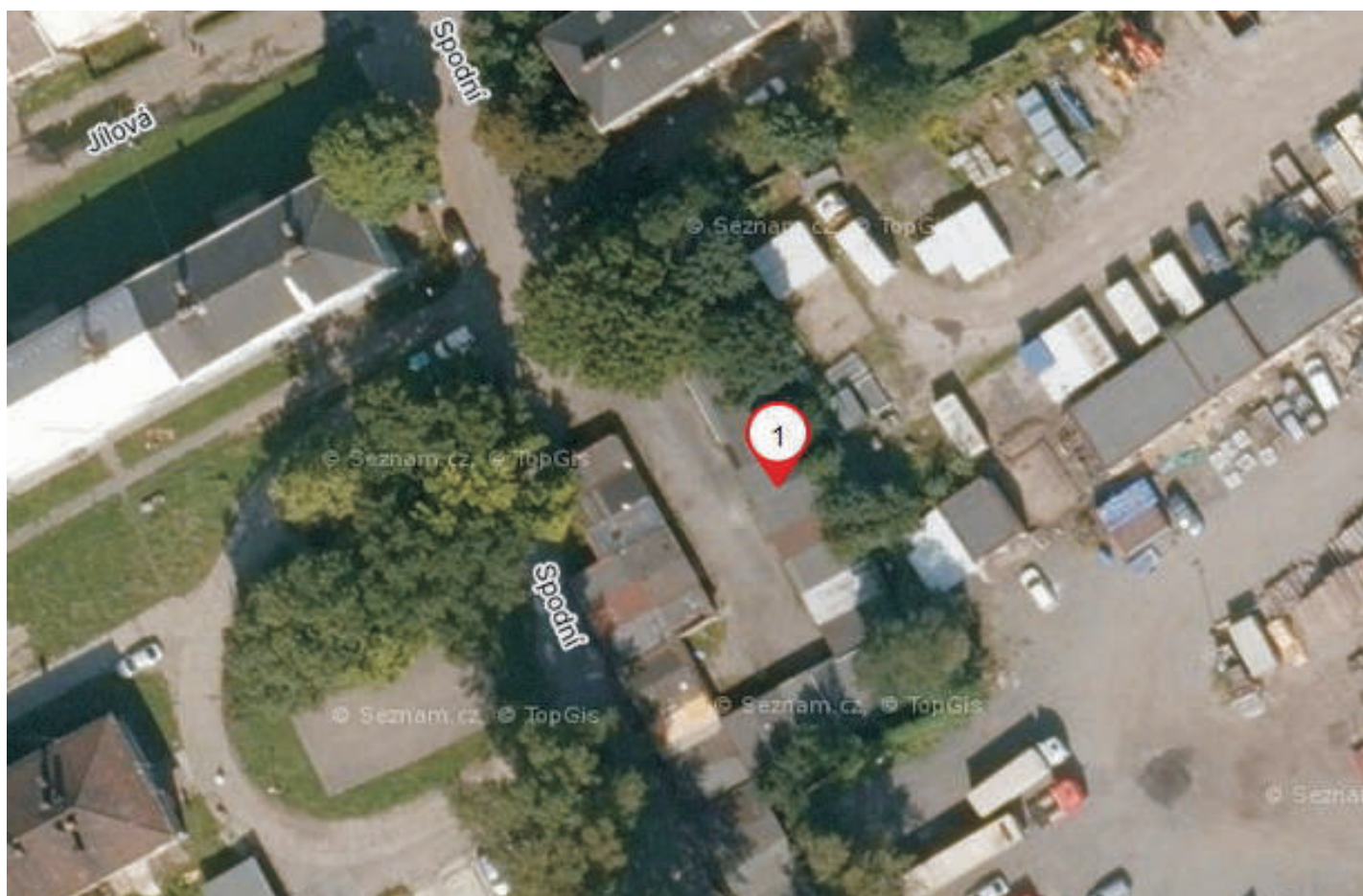
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



Situační plánek



Výřez z leteckého snímku



Ortofotomapa



Fotodokumentace

