

ZNALECKÝ POSUDEK č. 211 - 56/11

o ceně nemovitosti – garáže bez čp/če na pozemku parc. č. 5257/17, včetně příslušenství a součástí, zapsané na listu vlastnictví č. 1876, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 9
Soudní exekutor JUDr. Milan Usnul
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9

Účel posudku:

**Stanovení hodnoty nemovitostí pro účely
exekučního řízení**

Datum místního šetření:

29. 4. 2011

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

29. 4. 2011

Posudek vypracoval:

Ing. Petra Vařeková
Nad Porubkou 111/6a, 721 00 Ostrava
tel.: +420 777 156 019
e-mail: petra.varekova@ocenovani-nemovitosti.eu

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran, 4 přílohy a objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Ostravě, dne 5. května 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je:

1) ocenění nemovitosti, vč. součástí a příslušenství, v **ceně dle cenových předpisů a obvyklé (tržní) ceně** a to:

- **garáže bez čp/če** na pozemku parc. č. 5257/17

v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava - město

2) ocenění práv a závad, s předmětnou nemovitostí spojenými

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Usnula, Exekutorský úřad Praha 9, o ustanovení znalce č. j. 098 EX 00738/05 - 053 ze dne 6. 4. 2011 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinného Ing. Vladimíra Lacha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla dne 29. 4. 2011 za účasti znalce, kdy bylo provedeno ohledání a zaměření oceňované nemovitosti, vč. pořízení fotodokumentace. Povinného se nepodařilo písemnou výzvou kontaktovat (adresát na uvedené adrese neznámý). Vzhledem ke stavu nemovitosti bylo možné vnější i vnitřní ohledání.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 1876 ke dni 6. 4. 2011, vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD
- Kopie katastrální mapy
- Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Usnula, Exekutorský úřad Praha 9, o ustanovení znalce č. j. 098 EX 00738/05 - 053 ze dne 6. 4. 2011.
- Informace podané pracovníkem RPG RE Land, s.r.o.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří
- Použitá literatura:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb.,
 - Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb. a vyhl. 364/2010 Sb.
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie oceňování nemovitostí (CERM, s.r.o. Brno, 2004),
 - Český statistický úřad: Malý lexikon obcí ČR (platnost ke dni ocenění),

4. Vlastnické a evidenční údaje (částečné)

LV č. 1876

Okres:	CZ0806	Ostrava - město
Katastrální území:	714828	Slezská Ostrava
Obec:	554821	Ostrava

A - Vlastník:

Lach Vladimír Ing., Masarykovo náměstí 97/1, Jihlava

B - Nemovitosti:

- garáž bez čp/če, na parc. č. 5257/17 (LV 4219)

B1 – Jiná práva – bez zápisu

Podíl

C – Omezení vlastnického práva – zástavní právo soudcovské, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Ostatní údaje viz příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku.

5. Práva a závady

Dle příslušného listu vlastnictví nejsou k nemovitostem zapsána žádná věcná břemena mimo zástavní právo soudcovské, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Jiné závady ani práva (nájemní smlouvy apod.) nejsou znalci známy.

Nejsou známy žádné údaje o uplatňovaných restitučních nárocích.

6. Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností, přičemž nebyly zjištěny podstatné rozdíly.

7. Postup ocenění

Pro tržní oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny je uvedena v Zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zákon však závaznou metodiku stanovení obvyklé ceny neuvádí. Ta není stanovena ani v jiných předpisech.

Specifické metody jsou v současné době vytvářeny profesními organizacemi znalců a odhadců, organizacemi zabývajícími se výukou a studiem oceňování, peněžními ústavy a apod.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku.* Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Podkladem pro odhad obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- srovnávací hodnoty nemovitostí

Věcná hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby (pořízení pozemku) v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Stanovení věcné hodnoty je prováděno pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, pomocí cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodejmi či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (zisk). Výnosové ocenění se provádí u nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, především nemovitosti s komerčními provozními prostory.

Srovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kancelářemi a vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Analýzou výše uvedených hodnot je provedeno stanovení ceny obvyklé. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořízení majetku stále postrádá svůj tržní charakter. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá hodnota výnosová.

Pro účely tohoto ocenění se jeví jako nejvhodnější využít **srovnávací hodnotu**, která má při ocenění tohoto typu nemovitostí největší vypovídací schopnost. Dále je stanovena **cena dle cenového předpisu** (cena úřední, administrativní).

Tento odhad obvyklé ceny je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- zpracovatel neprováděl žádná šetření směřující k pravosti a správnosti dokladů sloužících jako podklady pro zpracování tohoto znaleckého posudku
- zpracovatel vyhotovil znalecký posudek podle podmínek trhu k datu ocenění a neodpovídá za případné změny, ke kterým může dojít po předání znaleckého posudku

Platnost odhadu je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

8. Celková situace – všeobecné údaje

Situace

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěném území obce Ostrava, v severní okrajové části městského obvodu Slezská Ostrava. Stavba je součástí areálu, sestávajícího z bloků jednopodlažních garáží, s přístupem z ulice Sionkova, která ústí na ul. Koněvova. Okolí tvoří zástavba bytových i rodinných domů, z jihovýchodní části sousedí areál se ZOO Ostrava. Zastávka MHD 200 m, v dostupné vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost.

Údaje o nemovitostech

Stavba

Předmětem ocenění je stavba bez č.p./č.e. se způsobem využití – garáž. Konkrétně se jedná o stavbu řadové přízemní garáže, stojící na pozemku jiného vlastníka. Oceňovaná garáž má evidenční č. 925 a je umístěna v jedné z krajních řad celého komplexu.

V místě je možnost připojení inženýrských sítí, přístup k objektu je po nezpevněné cestě, která navazuje na zpevněnou komunikaci ul. Sionkova.

Pozemek

Garáž je postavena na pozemku parc. č. 5257/17, který je ve vlastnictví RPG RE Land, s.r.o.

9. Obsah

- A. Nález
- B. Ocenění
 - B.1 Cena dle cenového předpisu
 - B.2 Srovnávací hodnota
 - B.3 Práva a závady
- C. Rekapitulace a závěr

B. OCENĚNÍ

Popis oceňovaných objektů:

Garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 5257/17

Předmětem ocenění je řadová vnitřní nepodsklepená přízemní garáž s číslem 925, která se nachází v katastrálním území Slezská Ostrava, na pozemku parc. č. 5257/17 ve vlastnictví RPG RE Land, s.r.o., který není součástí ocenění. Stávající přístup je ze zpevněné obecní komunikace – ul. Sionkova a dále pak po nezpevněném pozemku.

Základy tvoří betonové pásy. Svislé konstrukce jsou zděné tl. 15 a 30 cm. Stropy rovné z heraklitových desek, částečně chybějící ve středu plochy stropu. Střecha je pultová trámkové konstrukce, s živičnou krytinou, taktéž částečně chybějící. Klempířské konstrukce plechové. Úpravy povrchů - vnitřní vápenné omítky, vnější břizolit. Dveře chybí, okno luxferové, vrata chybí. Podlaha je pravděpodobně z betonové mazaniny. Elektroinstalace a další vybavení chybí.

Dle zjištěných informací byl objekt užíván od roku 1980. K datu ocenění je garáž v havarijním stavu, bez jakékoliv údržby. Střešní konstrukce vč. stropu ve střední části chybí, v ostatní ploše poškozená, krytina střechy po životnosti, vrata chybí. Objekt je nezajištěn, veřejně přístupný a zanesen komunálním odpadem.

B.1 CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 364/2010 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Ostrava 5

a) Garáž na parcele č. 5257/17 – § 24

Podlaží:

1.NP

Výška: 2,53 m
Zastavěná plocha: 3,49×6,35 = 22,16 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP 2,63 × 3,49×6,35 = 58,28 m³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 18, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský

Obec: Ostrava

Počet obyvatel: 306 006

Indexovaná prům. cena (IPC): 2 127,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2 Vlastnictví nemovitostí	I. Stavba na cizím pozemku	-0,05

3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu $(I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i)$:	0,850	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Poloha v obci	III. V souvisle zastavěné části obce	0,00
2 Dopravní dostupnost	II. Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3 Obyvatelstvo v okolí	II. Bezproblémové okolí	0,00
4 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
5 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy $(I_P = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$:	1,000	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 18, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	I. Bez vybavení	-0,05
4 Příslušenství - venk. úpravy	II. Bez příslušenství	-0,01
5 Kriterium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu-zanesení odpadem, přístup po nezpevněné komunikaci	-0,10
6 Stavebně-technický stav	V. Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_7 : 0,8

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6)$:	0,266
---	-------

Index cenového porovnání $(I = I_T \times I_P \times I_V)$: $0,850 \times 1,000 \times 0,266 = 0,226$
 Cena upravená $(CU = IPC \times I)$: $2\,127,- \times 0,226 = 480,70 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty (OP × CU): $58,28 \times 480,70 = 28\,015,20 \text{ Kč}$
Garáž na parcele č. 5257/17 – zjištěná cena: **28 015,20 Kč**

Rekapitulace ceny dle cenového předpisu (administrativní ceny)

	Název	Administrativní cena (Kč)
1	Garáž na pozemku parc. č. 5257/17	28 015,20
Celkem		28 015,20
Zaokrouhleno		28 020,00

B.2 SROVNÁVACÍ HODNOTA

Popis metodiky

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda přímého srovnání, pomocí koeficientů odlišnosti, které vyjadřují, vliv jedné vlastnosti na rozdíl v ceně jiné obdobné nemovitosti. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu. Kombinace (násobení) několika koef. odlišnosti udává index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Tímto způsobem je srovnávaná nemovitost jako celek včetně příslušenství a pozemku. Pro srovnání byly vybrány z nabídky následující garáže srovnatelné co do velikosti, polohy, vybavenosti atd., převážně z realitních serverů a inzerce, z databáze realitních kanceláří a z vlastní databáze znalce. Nabízené ceny jsou redukovány koeficientem vzhledem k předpokládanému snížení ceny z nabídkové při reálném prodeji a o provizi za zprostředkování RK. Na trhu nemovitostí v lokalitě Slezská Ostrava, ul. Sionkova a okolí jsou nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené nebo předpokládané prodejní ceny garáží a to porovnání jako celku (i s příp. pozemkem).

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku

Srovnávací objekty			
Č.	Lokalita	Velikost PP	Popis
1	Ostrava - Hrušov, ul. Vývozní	19 m ²	Řadová garáž v blízkosti trasy Ostrava- Bohumín, v zabydlené oblasti. Nová kovová vrata, betonová podlaha, elektro 230V. Nabídka MP reality, 04/11
2	Slezská Ostrava, ul. Sionkova	21 m ²	Zděná nepodsklepená čtvrtá garáž v řadové zástavbě v os.vl. bez čp/če, postavená ve skupině řadových garáží v souvislé zástavbě Ostravy-Heřmanicích na cizím pozemku, mezi ulicemi Koněvova a Sionkova. Má přípojku světelné elektřiny a je přístupná z místní zpevněné komunikace. Zastavěná plocha 21 m ² . Nově vymalováno a natřena vrata. Nabídka Moravskoslezské reality, 04/11
3	Slezská Ostrava, ul. Sionkova	20 m ²	Garážový komplex je situován na dobré místo do ulice Sionkova. Garáž stojí na pozemku města, nájemné se hradí cca 500 Kč ročně. Garáž je ve velice dobrém stavu, je čistá, suchá a udržovaná, má střechu krytou lepenkou, podlaha je betonová, vrata plechová, opatřená třemi bezpečnostními zámky. V garáži není zavedena elektřina. Nabídka Prolux 01/11
4	Ostrava - Hrušov, ul. Sodná	22 m ²	Zděná řadová garáž v osobním vlastnictví, Ostrava -Hrušov,ulice Sodná (Žalmanova), 22 m ² , Nabídka RK Living, 09/10
5	Slezská Ostrava, ul. Sionkova	20 m ²	Prodej řadové garáže na ul. Sionkova, Slezská Ostrava. Garáž je s elektřinou. Plechová vrata. Ihned volná. Nabídka RK Beruška 06/10

Stanovení srovnávací hodnoty

Č.	Cena nabízená (Kč)	Kr	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Io	Cena oceň. objektu odvozená (Kč)
1	28 000,00	0,93	1,00	1,00	1,30	1,05	0,97	1,00	1,32	19 666,93
2	49 000,00	0,90	1,00	1,02	1,30	1,05	1,00	1,00	1,39	31 674,21
3	35 000,00	0,90	1,00	1,01	1,30	1,00	1,00	1,00	1,31	23 990,86
4	39 000,00	0,90	1,00	1,02	1,30	1,00	0,97	1,00	1,29	27 289,27
5	45 000,00	0,90	1,00	1,01	1,30	1,05	1,00	1,00	1,38	29 376,56
Celkový průměr										26 399,57
Minimum										19 666,93
Maximum										31 674,21
Kr koef. redukce na pramen zjišť. ceny -skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koef. na úpravu polohy objektu K2 koef. úpravy na velikost objektu K3 koef. úpravy na techn. stav a údržbu objektu K4 koef. úpravy na příslušenství a vybavení objektu K5 koef. úpravy - doprav.podmínky K6 koef. úpravy - pozemek,okolí... Io Index odlišnosti $Io = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$ Cena oceň. objektu = cena nabídková \times Kr / Io										

2. Rekapitulace srovnávací hodnoty

Název	Srovnávací hodnota (Kč)
Garáž na pozemku parc. č. 5257/17	26 400,00

B.3. PRÁVA A ZÁVADY

Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 1876 jsou zapsána k nemovitosti – garáži bez čp/če na pozemku parc. č. 5257/17 omezení vlastnického práva v části C:

- Zástavní právo soudcovské pro 6 000,00 Kč, podáno soudu 1. 3. 2002 pro Okresní správu sociálního zabezpečení Ostrava, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soud. zástavního práva Okresní soud v Ostravě č. j. 53 E-231/2002 ze dne 30. 4. 2002.
- Zástavní právo soudcovské pro částku 82 874,33 Kč, podáno soudu 30. 4. 2003 pro Okresní správu sociálního zabezpečení Ostrava, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soud. zástavního práva Okresní soud v Ostravě č. j. 53 E-631/2003 ze dne 22. 5. 2003.
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 92 Nc – 10239/2004-5 ze dne 25. 6. 2004, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 52 Nc – 10319/2004-3 ze dne 10. 8. 2004, povinnost k Ing. Vladimír Lach a Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Přerov Ex – 2535/2004 ze dne 22. 3. 2005
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 91 Nc – 10423/2004-4 ze dne 10. 9. 2004, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 92 Nc – 10589/2004-4 ze dne 29. 12. 2004, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 53 Nc – 10133/2005-6 ze dne 15. 3. 2005, povinnost k Ing. Vladimír Lach a Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Praha 9 098 Ex – 738/2005-31 ze dne 13. 1. 2006
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorský úřad Praha 9, JUDr. Milan Usnul 098 Ex – 738/2005-10 (k č. j. 53 Nc – 10133/2005-6) ze dne 1. 4. 2005, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 91 Nc – 10211/2005-4 ze dne 5. 5. 2005, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorský úřad Praha 9, JUDr. Milan Usnul 098 Ex – 738/2005-15 (k č. j. 53 Nc – 10133/2005-6) ze dne 14. 6. 2005, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 50 Nc – 10569/2005-5 ze dne 5. 9. 2005, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorského úřadu Hodonín – Mgr. Kamil Brančík 007 EX-0787/2005-31 ze dne 15. 8. 2005, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 95 Nc – 10522/2005-7 ze dne 1. 9. 2005, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorský úřad Praha 10, JUDr. Igor Ivanko 033 Ex – 2283/2005-8 ze dne 1. 11. 2005, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 206 044,00 Kč pro Okresní správu sociálního zabezpečení Ostrava, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soud. zástavního práva Okresní soud v Ostravě č. j.53E – 828/2001 ze dne 30. 11. 2001, usnesení soudu o částečném zastavení výkonu rozhodnutí Okresního soudu v Ostravě č. j.53E – 828/2001 ze dne 30. 1. 2002.
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 51 Nc – 10415/2006-3 ze dne 27. 7. 2006, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 Ex – 972/2006-1 ze dne 6. 9. 2006, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 92 Nc – 10350/2007 ze dne 14.5.2007, povinnost k Ing. Vladimír Lach

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 Ex – 563/2007-1 ze dne 18.6.2007, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 24 628,00 Kč pro Okresní správu sociálního zabezpečení Ostrava, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soud. zástavního práva Okresní soud v Ostravě č. j. 94E – 123/2007-5 ze dne 19.2.2007
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorský úřad Zlín, JUDr. Martin Růžička 77 Ex – 6067/2006-17 ze dne 7.2.2008, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 91 Nc – 11854/2008-3 ze dne 3.9.2008, povinnost k Ing. Vladimír Lach a Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Praha, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 Ex – 1785/2008 ze dne 5. 10. 2010, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 2 104,00 Kč s příslušenstvím pro Finanční úřad v Moravském Krumlově, na základě listiny – rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j. 25785/2008/348970/9101 ze dne 20.6.2008.
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 97 Nc –12447/2008-4 ze dne 17.10.2008, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal 014Ex-368/2009-6 ze dne 24.2.2009, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 49 Nc – 13178/2008-7 ze dne 21.1.2009, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. ing. Radim Opletal 057Ex-878/2009-28 ze dne 15.5.2009, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Nařízení exekuce, pověřen soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola, ex. úřad Brno – město, na základě listiny – usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě č. j. 92 Nc –11246/2009-13 ze dne 17.12.2009, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - ex. příkaz Exekutorský úřad Brno – město, Mgr. Jaroslav Homola 030 Ex-4317/2009-15 ze dne 12.5.2010, povinnost k Ing. Vladimír Lach
- Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 35 331,00 Kč, vč. příslušenství, pro GE Money Auto s.r.o., na základě listiny – exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Brno – město, Mgr. Jaroslav Homola 030 Ex-4317/2009-14 ze dne 12.5.2010.
- Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 2 000,00 Kč, vč. příslušenství, pro Zdravotní pojišťovnu ministerstva vnitra ČR, na základě listiny – exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 Ex – 1785/2008-1 ze dne 23.8.2010.

Tato omezení nejsou při ocenění zohledněna.

Jiná práva nebo závazky (zástavní právo, nájemní smlouva apod.) ve vztahu k předmětnému nemovitému majetku nebyly zjištěny.

C. REKAPITULACE A ZÁVĚR OCENĚNÍ

Rekapitulace cen

Nemovitost	Cena dle cen. předpisu	Srovnávací hodnota
Garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 5257/17	28 020,00 Kč	26 400,00 Kč

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tyto otázky:

1) ocenit nemovitost, vč. součástí a příslušenství v ceně dle cenových předpisů a obvyklé (tržní) ceně a to garáže bez čp/če na pozemku parc. č. 5257/17, zapsané na listu vlastnictví č. 1876, v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Cena dle cenových předpisů:

Cena úřední je stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb., a vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 456/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.

28 020,00 Kč

Cena obvyklá (tržní):

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě posouzení zjištěných hodnot. Největší důraz při ocenění je 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.

Obvyklou cenu oceňovaného pozemku nejlépe vystihuje cena zjištěná porovnávacím způsobem, která odpovídá současné nabídce srovnatelných nemovitostí na trhu v dané lokalitě a způsob ocenění odpovídá definici obvyklé ceny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na základě předchozích zjištění, provedené analýzy, dle znalci dostupných informací o oceňované nemovitosti a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti, obchodovatelnosti, využitelnosti, **především pak vzhledem k havarijnímu stavu stavby, morálnímu opotřebení a nutnosti vyklizení odhadují obvyklou cenu nemovitostí pod spodní – minimální hranici srovnávací hodnoty, a to ve výši**

10 000,00 Kč

2) ocenit jednotlivá práva a závady, s nemovitostmi spojená

Současně s oceněním nemovitosti byla posuzována otázka práv a závad, které jsou s oceňovanými nemovitostmi spojena.

Na základě předložených listin i místního šetření lze konstatovat, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádná věcná břemena. Žádná práva či závady s nemovitostmi spojené, které by měly být předmětem samostatného ocenění, nebyly u předmětných nemovitostí zjištěny.

Dle listu vlastnictví č. 1876 zde vážnou (evidenčně jako omezení vlastnického práva) zástavní právo soudcovské, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, jak je patrné ze zápisu v části C – viz část B3 nebo příloha č. 2. Veškerá tato evidovaná omezení nemají s ohledem na účel posudku vliv na obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitostí, nejedná se o ocenitelná práva a závady spojené s nemovitostmi ve smyslu znaleckého úkolu a účelu posudku, jehož zpracování vyplývá právě z důvodu těchto citovaných skutečností a pro související účely.

Z uvedených důvodů nebyla znalcem ani zjišťována výše na nemovitostech vážnoucích pohledávek zajišťovaných uvedenými zástavními právy apod.

Na základě provedené analýzy je nutno konstatovat, že ve smyslu požadavku daného znal. úkolem nejsou s nemovitostmi spojena žádná další práva či závady, které by mohly být předmětem ocenění, resp. cena (hodnota) dalších práv či závad spojených s oceňovanými nemovitostmi je nulová.

Cena práv	s nemovitostmi spojených činí	celkem:	0,- Kč
Cena závad	s nemovitostmi spojených činí	celkem:	0,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. března 2009 pod č.j. Spr. 588/2009 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 211-56/11 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Ostravě 5. května 2011

Ing. Petra Vařeková

Soupis příloh

- Příloha č. 1 Fotodokumentace
- Příloha č. 2 Kopie výpisu z katastru nemovitostí č. 1876 pro k. ú. Slezská Ostrava
- Příloha č. 3 Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 4 Lokalizace nemovitostí