

Znalecký posudek o obvyklé ceně

číslo 617-123/2019



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Garáž bez č.p./č.ev., Ostrava, k.ú. Mariánské Hory
Adresa nemovitosti	Budova bez č.p./ev.č., Ostrava [554821], 709 00
Katastrální údaje:	Obec: Ostrava [554821], Katastrální území: Mariánské Hory [713830], Číslo LV: 2278, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava st. 3180
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Dušan Galamb, Výstavní 2475/6, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Dušan Galamb, Výstavní 2475/6, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

Adresa:	AS ŽIŽLAVSKÝ v.o.s.	
Telefon:	Široká 36/5, 11000 Praha 1	IČ:28490738
e-mail:		DIČ: CZ28490738

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
Telefon:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
e-mail:	735038308	DIČ: CZ02777339
	info@zuom.cz	

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

OBVYKLÁ CENA

100 000 Kč

Datum místního šetření: 23.8.2019

Datum zpracování : 31.8.2019

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 5 stran

V Pardubicích dne 5.9.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

- Souhrn
- Znalecký úkol
- Místní šetření
- Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- Definice pojmů
- Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

- Identifikace nemovitosti
- Místopis
- Celkový popis nemovitosti
- Poloha a dopravní dostupnost
- Přístup a příjezd
- Pronájem
- Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY

- Výpočet
- Komentář k určení ceny
- Rekapitulace
- Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY

- Osvědčení
- Přílohy
- Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Garáž bez č.p./č.ev., Ostrava, k.ú. Mariánské Hory
Adresa nemovitosti	Budova bez č.p./ev.č., Ostrava [554821], 709 00
Katastrální údaje:	Obec: Ostrava [554821], Katastrální území: Mariánské Hory [713830], Číslo LV: 2278, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava st. 3180
Pozemky:	

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 23.8.2019 od 16.00 - 16.30hod. za účasti znalce a vlastníka předmětu ocenění, který umožnil prohlídku oceňovaných nemovitostí a znalci k předmětu ocenění poskytl další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

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 porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**NEMOVITOST:
(identifikace nemovitosti)**

Nemovitost:	Garáž bez č.p./č.ev., Ostrava, k.ú. Mariánské Hory
Adresa nemovitosti	Budova bez č.p./ev.č., Ostrava [554821], 709 00
Katastrální údaje:	Obec: Ostrava [554821], Katastrální území: Mariánské Hory [713830], Číslo LV: 2278, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava st. 3180
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Dušan Galamb, Výstavní 2475/6, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Dušan Galamb, Výstavní 2475/6, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Ostrava je statutární, krajské a univerzitní město na severovýchodě České republiky v Moravskoslezském kraji, poblíž hranice s Polskem. Nachází se na soutoku řek Odry, Opavy, Ostravice a Lučiny. Ostrava je počtem obyvatel i rozlohou třetí největší město v Česku, druhé největší město na Moravě a největší město v Českém Slezsku.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca počátek 70.let 20. stol.		
Dílčí rekonstrukce v roce	0		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☒ dílčí	
☒ střecha	☐ fasáda	☐ zateplení	
☐ okna	☐ dveře	☐ interiér	
Stavebně technický stav	podprůměrný		

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Předmětem ocenění je řadová, vnitřní garáž, budova bez č.p./ev.č. vč. pozemku p.č. st. 3180 jehož je součástí. Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt s pultovou střechou. Základy jsou betonové, část izolované (pravděpodobně deska a IPA), konstrukce objektu je zděná z tvárnice event. cihel, stropy jsou betonové s ocelovými nosníky. Střešní krytinu tvoří pravděpodobně asfaltové (živичné) svařované pásy, klempířské prvky jsou pozinkovaný plechové s nátěrem, částečně poškozeny. Omítky jsou tvořeny břizolitem a vnější zateplení pláště není provedeno. Garáž má zastavěnou plochu 17m². Podlahová plocha garáže je cca 16m². Objekt má vápenocementové vnitřní omítky, částečně poškozeny. Vrata jsou plechová, dvoukřídlá. Do garáže zaveden rozvod ele. energie. Stav garáže je s mírně zanedbanou údržbou, ale funkční k danému účelu.

STAVBA

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
-	16	17	42	17

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	není				
Popis:	není				
Přípojky	☐ voda vlastní	☐ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☐ bydlení	☒ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění (garáž vč. pozemku) se nachází v komplexu garáží za ulicí Výstavní. Vjezd na příjezdovou plochu ve vlastnictví obce z ulice Výstavní nebo ulice Zelená.				
Počet obyvatel	289128				
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1093/1	Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Předmět ocenění užívá vlastník jako skladový prostor.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídátne spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Vyloučená lokalita – v místě ubytovny.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ano	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Garáž, napojení pouze na rozvod ele. energie.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ne	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ano	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2278			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava [554821]	Katastrální území:	Mariánské Hory [713830]
Ulice:		č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Dušan Galamb - Výstavní 2475/6, Mariánské Hory , 70900 Ostrava			1/1
Stavba		je součástí	
garáž bez č.p./ev.č.	zastavěná plocha a nádvoří	st.318	
Pozemky			
st.3180	zastavěná plocha a nádvoří	17 m²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany, parcela nemá evidované BPEJ

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	17,00	16,00
Celkem	17	16

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha garáže	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²
	1.NP - celkem	16,00 m²		16,00 m²
	Celkem	16 m²		16 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
zastavěná plocha	17,00	2,50	42,50
Obestavěný prostor celkem			42,00

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základová deska
Zdivo	smíšené, cihelné
Stropy	rovné, železobetonové
Střecha	plochá
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	plech. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	břízolit, část poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	ne
Schody	ne
Dveře	vrata, dvoukřídlá
Okna	ne
Podlahy obytných místností	beton
Podlahy ostatních místností	ne
Vytápění	ne
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ne
Zdroj teplé vody	ne
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ne
Vybavení kuchyně	ne
Vnitřní vybavení	ne
Záchod	ne

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	17
Obestavěný prostor	[m] ³	42,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	2 600
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	109 200
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	54 600

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemek p.č. st. 3180. Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru. Pozemek je zcela zastavěn garáží, budovou bez č.p./ev.č.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné plochy. Možnost napojení na rozvod ele. energie. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu cca 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st.3180	17	1 000	1/1	17 000
Celková výměra pozemků:		17,00	Hodnota pozemků celkem:		17 000

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej garáže 17,00 18,00 139 000 8 176 0,95 7 767

Prodej garáže Ostrava - Výstavní/Gajdošova v osobním vlastnictví.



Hodnocení: Obdobná lokalita

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej garáže 20,00 21,00 75 000 3 750 1,00 3 750

Exkluzivně nabízíme prodej řadové garáže v Slezské Ostravě, s celkovou plochou 21 m², s vynikající dostupností, v blízkosti centra Ostravy.



Hodnocení: Horší tech.stav.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej garáže 20,00 22,00 150 000 7 500 0,90 6 750

Nabízíme Vám k prodeji zděnou garáž v osobním vlastnictví na vlastním pozemku o výměře 22 m². Garáž se nachází v lokalitě Ostrava - Třebovice, na ulici Pod Výhonem. Zavedená elektřina. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Dveře důkladně zabezpečeny.



Hodnocení: Horší tech. stav.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	3 750 Kč/m ²	Minimální cena:	60 000 Kč
Průměrná jednotková cena	6 089 Kč/m ²	Průměrná cena	97 433 Kč

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Maximální jednotková cena	7 767 Kč/m ²	Maximální cena	124 300 Kč
Stanovená jednotková cena	6 089 Kč/m²	Porovnávací hodnota	97 424 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena garáže, budovy bez č.p./ev.č. vč. pozemku p.č. st. 3180, vše zapsané na LV č. 2278 pro k.ú. Mariánské Hory [713830], obec Ostrava [554821], byla odhadnuta ve výši 100.000,- Kč (slovy : jednostotísíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

+ lokalita krajského města

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaná údržba
- vyloučená lokalita

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	71 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	97 424 Kč
Obvyklá cena	100 000 Kč

Slovy : stotisíc Kč

V Pardubicích dne: 5.9.2019

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 617-123/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

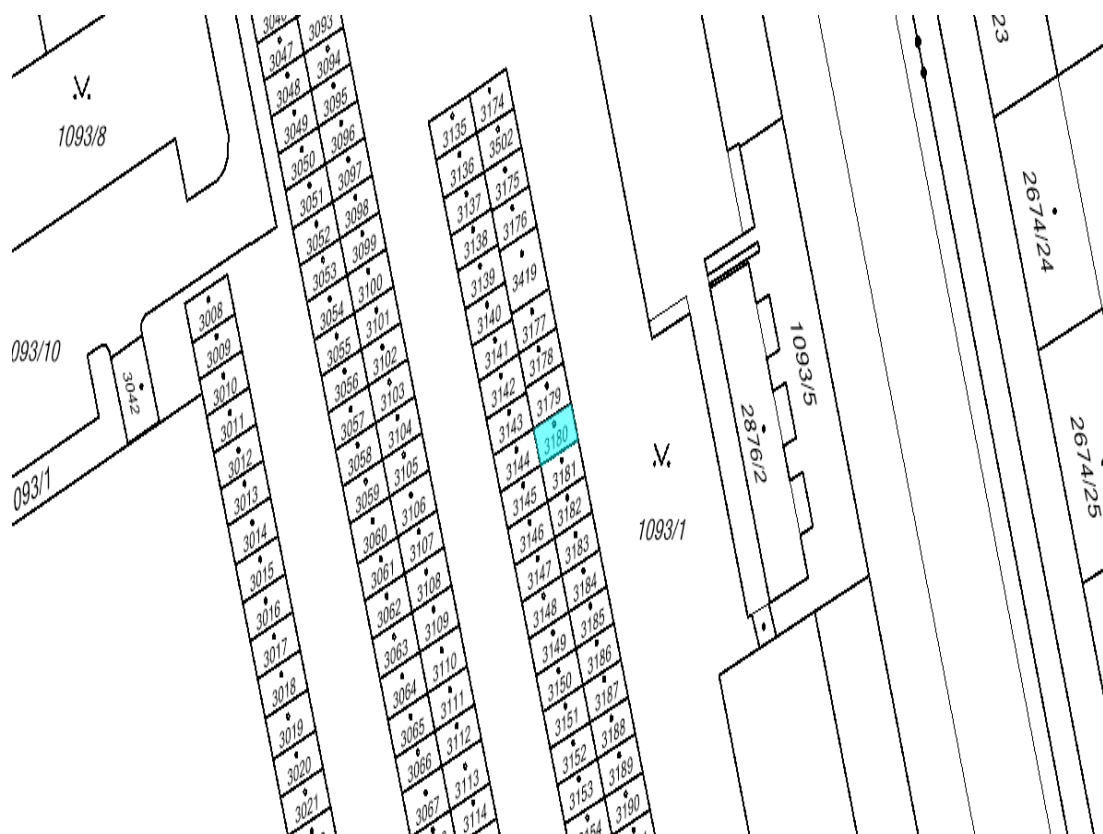
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV č. 2278	1
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

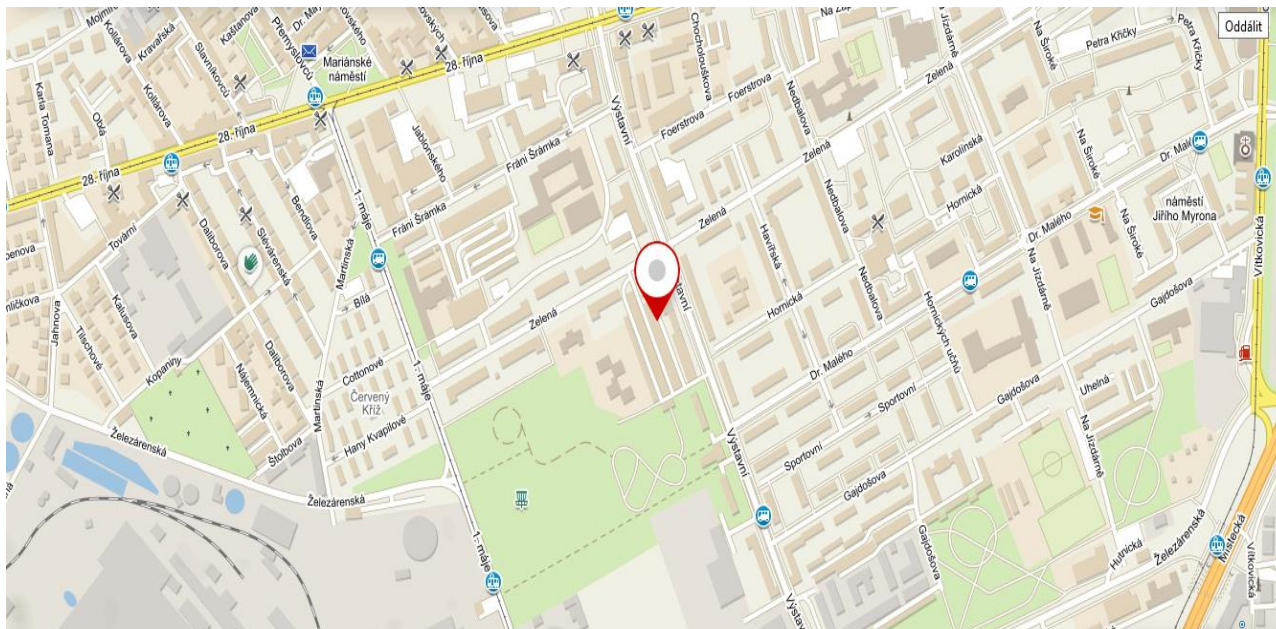


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

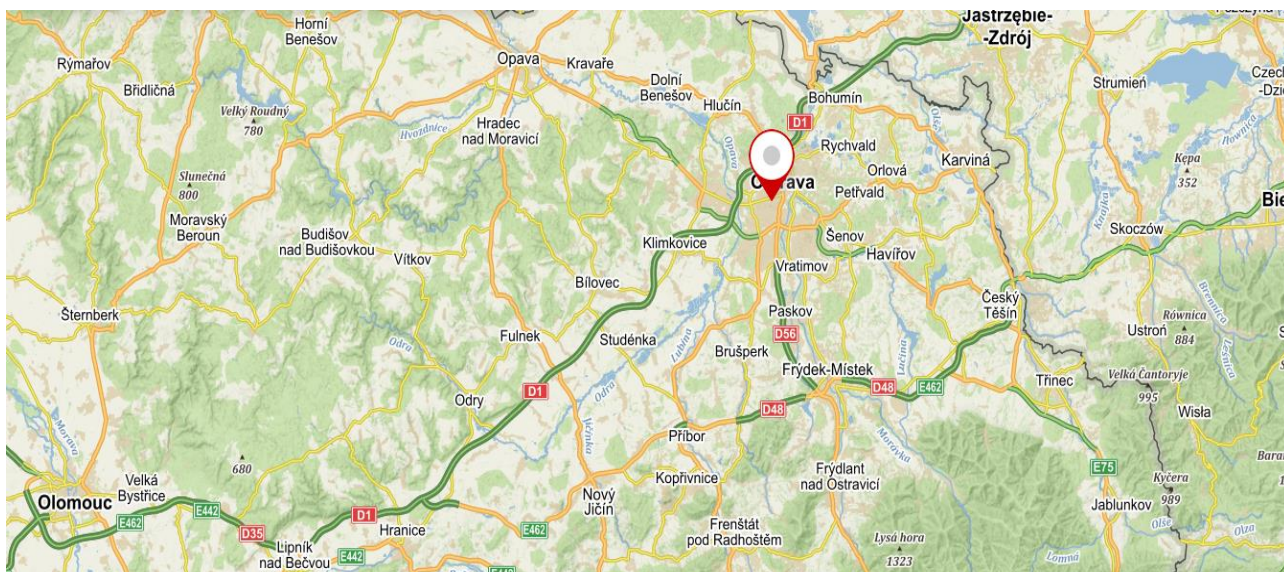
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735038308, Email: info@zuom.cz

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

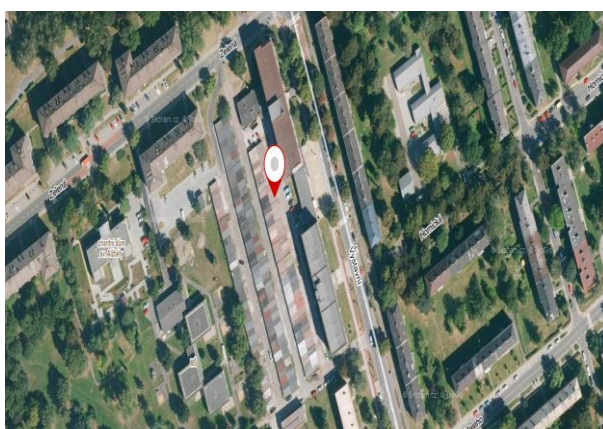
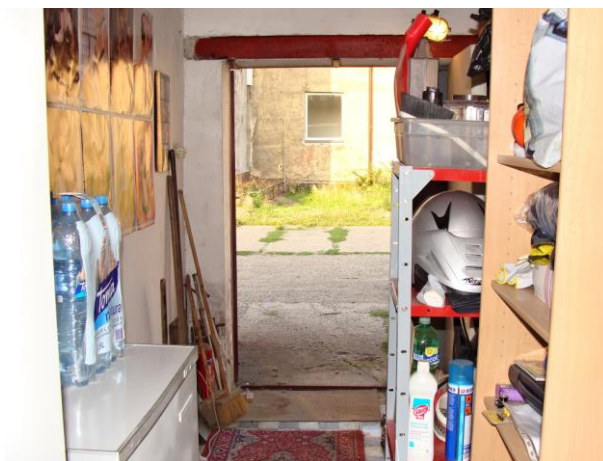
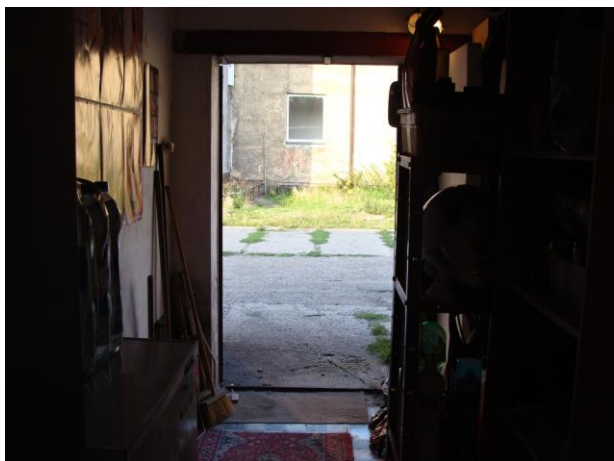
FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2019 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 10776 / 2019 pro AS
ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: **CZ0806 Ostrava-město**

Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **713830 Mariánské Hory**

List vlastnictví: **2278**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
-----------------------------------	----------------------	--------------

Vlastnické právo

**Galamb Dušan, Výstavní 2475/6, Mariánské Hory, 70900
Ostrava**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**St. 3180 17 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3180

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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2010.

V-5886/2010-807

Pro: **Galamb Dušan, Výstavní 2475/6, Mariánské Hory, 70900 Ostrava** RČ/IČO:

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

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

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 23.07.2019 16:06:07

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD