

Znalecký posudek č. 015/2016

O ceně

Řadové garáže bez čp. a če., v k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, na pozemku ppč. 843/12



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Vratislav Pospíšil
Velká Hradební 2
400 01 Ústí nad Labem
č. obj.: 0136 EX-D 2/2016
ze dne: 12.2.2016
vystavil: Miloš Wagner

Účel posudku:

pro potřeby exekučního řízení

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 21. 3. 2016 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.
602410262

Posudek obsahuje 10 stran, plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Tisá, 21. 3. 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní a obvyklou cenu pro exekuční řízení.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí nebylo provedeno. Nebyly k dispozici klíče ke garáži a nebyl nikdo k dispozici k určení místa umístění garáže.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 373, k.ú. a obec Stráž pod Ralskem

Kopie katastrální mapy

Vlastní šetření

Fotodokumentace-bylo použito foto srovnatelné garáže ze stejného garážového dvora

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Obec: Stráž pod Ralskem

Katastrální území: Stráž pod Ralskem (756466)

Taliánová Blažena, r.č. 455115/065

3/4

Talijánová Kamila, r.č. 665908/1396

1/4

5. Dokumentace a skutečnost

Nebylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností. Nebylo možné otevřít garáž.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o řadovou vnitřní garáž bez. čp. a če. situovanou v garážovém dvoře na okraji města. Vzhledem k tomu, že nebylo možné provést prohlídku interiéru, nebylo možné zjistit movité věci, které tvoří příslušenství garáže. Vyjma zástavních práv a exekučních příkazů nejsou na nemovitosti žádná práva a závady.

7. Obsah posudku

a) Garáž bez čp. a če.

b) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,01
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,816$$

a) Garáž bez čp. a če. – § 37

Jedná se o řadovou vnitřní přízemní garáž. Je zděná se sedlovou střechou. Není podsklepená. Střešní krytina je živičná. Vrata jsou otevíravá ocelová. Podlaha je betonová. Omítky jsou vápenné. Elektro není zavedeno. Okna chybí. Garáž je situována ve velkém garážovém dvoře.

Výše uvedené stavební prvky byly odhadnuty podle garáže a informace souseda. Garáž byla obtížně identifikovatelná a nebyly k dispozici klíče.

Vše bylo posouzeno podle informace souseda a podle podkladů z KN.

Podlaží:

1. NP

Výška:

Zastavěná plocha: $6,40 \times 3,25$ = $2,22 \text{ m}$
 $20,80 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor (OP):

1. NP $2,22 \times 6,40 \times 3,25$ = $46,18 \text{ m}^3$

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové pasy	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné, cihelné	30,10 %	Standardní
3. Stropy – žebet.	26,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – živičné	5,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné pozink.	2,90 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenná omítky	4,80 %	Standardní
8. Dveře – chybí	2,70 %	Nevyskytuje se
9. Okna – chybí	1,40 %	Nevyskytuje se
10. Vrata – ocelová otevíratelná	6,80 %	Standardní
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – chybí	6,00 %	Nevyskytuje se

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Liberecký
Obec: Stráž pod Ralskem
Počet obyvatel: 4 057
Základní cena (ZC): 1 193,– Kč/ m^3

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, 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	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1985
 Stáří stavby (y): 31
 Koeficient pro úpravu (s): 0,845

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 0,794

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 947,24 Kč/m³

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu ($I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$): 1,000

Index polohy pozemku: příloha č. 3, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00

hlediska komerční využitelnosti

7 Vlivy ostatní neuvedené

II. Bez dalších vlivů

0,00

Index polohy ($I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i)$): 0,824

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 46,18 \times 947,24 \times 1,000 \times 0,824 = 36\,044,68 \text{ Kč}$

Garáž bez čp. a če. – zjištěná cena:

36 044,68 Kč

b) Pozemky – § 4

Jedná se o rovinnou pozemkovou parcelu situovanou v garážovém dvoře.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Stráž pod Ralskem

Název okresu: Česká Lípa

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 810,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 238,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_p = 0,816$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,808$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 192,3040 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
843/12	zastavěná ploch a nádvoří	20	3 846,08

Pozemky – zjištěná cena:

3 846,08 Kč

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Garáž bez čp. a če.	36 044,68 Kč
b) Pozemky	3 846,08 Kč

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: 39 890,76 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 39 890,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Garáž bez čp. a če.	36 044,68 Kč
b) Pozemky	3 846,08 Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 39 890,76 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 39 890,- Kč

Určená cena: 39 890,- Kč

Cena slovy: třicetdevěttisícsmsetdevadesát Kč

Porovnávací cena:

Obdobné garáže řadové zděné se v lokalitě nabízejí realitními kanceláři za ceny okolo 90 000,- Kč. Nabízená garáž RK JML Trade Česká Lípa je s nově natřenými vraty a s novou střešní krytinou. Garáže se v lokalitě velmi málo obchodují.

Obvyklá hodnota:

Vzhledem k předpokládanému stavu interiéru garáže a k průměrnému stavebně technickému stavu a horšímu přístupu provedeného ze silničních panelů bude hodnota OC s přihlédnutím k určené ceně:

Obvyklá hodnota garáže.....60 000,- Kč

Vlastnické podíly:

Vlastník	vlastnický podíl	podíl obvyklé ceny
Talijánová Blažena	¾	45 000,- Kč
Talijánová Kamila	¼	15 000,- Kč

Tisá, 21. 3. 2016

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.
602410262

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4.12.1995, č.j. Spr. 5342/95. pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 015/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Ústí nad Labem, dne 21. 3. 2016

ing. Miroslav Filégr



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2016 08:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562092 Stráž pod Ralskem

Kat.území: 756466 Stráž pod Ralskem

List vlastnictví: 373

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod Ralskem	455115/065	3/4
Talijánová Kamila, Vazovec 16, 51101 Turnov	665908/1396	1/4

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 843/12 20 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 843/12

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

yp vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na spoluvlastnický podíl 3/4 pro pohledávku ve výši 5.718,- Kč s příslušenstvím
Matco, s.r.o., Letenská 121/8, Malá Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: Ralskem, RČ/IČO: 455115/065
26425033 Parcela: St. 843/12 Z-4349/2012-501
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního
exekutora JUDr. Kociána č.j. 137 Ex-14643/2009 -53 ze dne 27.03.2012. Právní moc ke
dni 02.04.2012.

Z-4349/2012-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na spoluvlastnický podíl 3/4 pro pohledávku ve výši 3.580,- Kč s příslušenstvím
O2 Czech Republic a.s., Za Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod
Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Ralskem, RČ/IČO: 455115/065
Praha 4, RČ/IČO: 60193336 Parcela: St. 843/12 Z-10312/2012-501
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního
exekutora JUDr. Mareše č.j. 124 Ex-1683/2010 -29 ze dne 26.10.2010. Právní moc ke
dni 11.11.2010.

Z-10312/2012-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce

Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod
Ralskem, RČ/IČO: 455115/065

Z-16932/2009-501

- Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v České Lípě č.j. 9 Nc-6762/2009
-4 ze dne 23.06.2009. Právní moc ke dni 20.10.2009; uloženo na prac. Česká Lípa
Z-16932/2009-501

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 3/4

Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2016 08:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 562092 Stráž pod Ralskem

Kat.území: 756466 Stráž pod Ralskem

List vlastnictví: 373

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Ralskem, RČ/IČO: 455115/065

Parcela: St. 843/12

Z-16936/2009-501

Listina Exekuční příkaz soudního exekutora Mgr. Jindry č.j. 118 Ex-470/2009 -3 ze dne 07.09.2009.

Z-16936/2009-501

o Nařízení exekuce

Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 455115/065

Z-25912/2009-501

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v České Lípě č.j. 37 Nc-5578/2009 -7 ze dne 20.05.2009; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-25912/2009-501

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 3/4

Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 455115/065

Parcela: St. 843/12

Z-25914/2009-501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Kociána č.j. 137 Ex-14643/2009 -15 ze dne 04.12.2009.

Z-25914/2009-501

o Nařízení exekuce

Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 455115/065

Z-5726/2010-501

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v České Lípě č.j. 9 Nc-8320/2009 -12 ze dne 10.03.2010; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-5726/2010-501

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 3/4

Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 455115/065

Parcela: St. 843/12

Z-5725/2010-501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Jaroše č.j. 129 Ex-2304/2010 -2 ze dne 20.05.2010.

Z-5725/2010-501

o Nařízení exekuce

Talijánová Blažena, Pionýrů 317, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 455115/065

Z-8666/2010-501

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v České Lípě č.j. 9 EXE-4672/2010 -6 ze dne 24.05.2010; uloženo na prac. Česká Lípa

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 2





