

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 7315/26/2019

NEMOVITÁ VĚC: Garáž, pozemek st.p.č. 271/4 se stavbou garáže bez č.e., vše v k.ú. a obci Louka u Litvínova, zapsané na LV č. 196, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Most, obec Louka u Litvínova, k.ú. Louka u Litvínova
Adresa nemovité věci: Louka u Litvínova, 435 33 Louka u Litvínova

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina

Adresa objednavatele: Zdíkov 79, 384 73 Stachy

ZHOTOVITEL : Jiří Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 040Ex 7301/06-159 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

45 000 Kč

Stav ke dni : 22.5.2019
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 18 stran

Datum místního šetření: 22.5.2019

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Trutnově, dne 6.6.2019

Jiří Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

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):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- I. nemovitostí povinného a jejich příslušenství**
- II. movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí**
- III. práv a závad s nemovitostmi spojených**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako stavba garáže a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku není v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto 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 srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 196
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 20.5.2019. Povinný Jiří Donát byl řádně obeslán doručeným dopisem s žádostí o součinnost, zásilka byla vhozena do schránky dne 7.5.2019. Vlastník se nedostavil, nemovitost nebyla zpřístupněna, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040Ex 7301/06-159
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Cenové údaje www.cuzk.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Louka u Litvínova je obec v Ústeckém kraji ležící asi 1,5 km jihovýchodně od města Litvínov na březích Radčického potoka. Rozkládá se převážně podél silnice z Litvínova do Mariánských Radčic, která se v obci nazývá Sokolovská ulice. Žije zde 709 obyvatel a stojí asi 150 domů. Zdejší nádraží je železniční uzel, kde se kříží trať č. 134 Litvínov–Teplice a méně frekventovaná trať č. 135 Most–Moldava (tzv. Moldavská horská dráha). V obci působí základní škola s I. stupněm a mateřská škola. V roce 2002 byla dokončena rekonstrukce staré německé školy, kde vzniklo osm bytů. V obci je Sbor dobrovolných hasičů, který sídlí v domě čp. 45.

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: **okrajová část - smíšená zástavba**

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	157/3 Obec Louka u Litvínova, Sokolovská 127, 43533 Louka u Litvínova

Celkový popis

Nemovitosti - pozemek s řadovou vnitřní garáží se nachází v okrajové části obce Louka u Litvínova, v okolní zástavbě obdobných garáží, v blízkosti železniční tratě. Nemovitosti jsou přístupné z ulice Ruských zajatců, přes manipulační pozemek p.č. 157/31 ve vlastnictví obce. Oceňované nemovitosti jsou situované cca. 400 m od centra obce a jeho občanské vybavenosti (úřad, pošta, MŠ, ZŠ, sportoviště, lékař, obchody a služby). Území je rovinaté, z části zainvestované.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Donát Jiří, Hornická 203, 43513 Meziboří

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narřízení exekuce - Donát Jiří

Zahájení exekuce - Donát Jiří

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro

Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.06.2019 09:00:00.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva. Ke dni místního šetření je stavba garáže zjevně dlouhodobě neužívána.*

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou z části zastavěné stavou a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním garáže byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 271/4 o výměře 29 m² je zastavěn stavbou garáže. Území je částečně zainvestováno, možnost napojení na NN. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, je rovinatý. Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 400 - 800,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je odhadována ve výši 550,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	271/4	29	550,00		15 950
Celková výměra pozemků		29	Hodnota pozemků celkem		15 950

Výpočet věcné hodnoty stavby

Garáž bez č.e.

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaná stavba je řadová, vnitřní, přízemní, nepodsklepená, zastřešená plochou střechou, bez možnosti zřízení podkroví. Stavba je vyzděná z tvárnice, s vápennou omítkou, postavená na betonových základech, bez oken, střešní krytina z izol. pásů, vrata dřevěná otvíravá. Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn vstup do stavby, není možné provést popis vnitřních dispozic a vybavení. Do stavby je zřejmě napojeno NN.

Příslušenstvím je pouze v přípojka sítě NN.

Stavba byla vybudována v r. 1975-1980 a nachází se v zanedbaném technickém stavu, v posledních letech zřejmě bez údržby, neužívána.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				18,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
užitná plocha	18,00 m ²	1,00	18,00 m ²	
Užitná plocha celkem:				18,00 m²
				18,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	24,00	2,30 m
		24,00 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor	
NP	v.s.	65 =	65,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			65,00 m³

Jednotková cena	1 800 Kč/m ³
Množství	65,00 m ³
Reprodukční cena	117 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	7 254	7 254	6,37
2. Obvodové stěny	30,10	35 217	35 217	30,94
3. Stropy	26,20	30 654	30 654	26,93
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	6 669	6 669	5,86
6. Klempířské konstrukce	2,90	3 393	3 393	2,98
7. Úpravy povrchů	4,80	5 616	5 616	4,93
8. Dveře	2,70	3 159	0	0,00

9. Okna	1,40	1 638	0	0
10. Vrata	6,80	7 956	7 956	6,99
11. Podlahy	7,20	8 424	8 424	7,40
12. Elektroinstalace	6,00	7 020	0	0
Upravená reprodukční cena			105 183 Kč	
Množství			65,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 618 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	24
Užitná plocha (UP)	[m ²]	18
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	65,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 751
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 618
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	105 183
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	41
Opotřebení	%	48,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	53 853

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky s garáží, užívané jako zahrada, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– pozemek se stavbou řadové garáže v zanedbaném technickém stavu, před rekonstrukcí, situované v okrajové části obce, v lokalitě s dostupnou občanskou vybaveností, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, přístupné přímo z veřejné komunikace.

Užitná plocha:	18,00 m ²
Obestavěný prostor:	65,00 m ³
Zastavěná plocha:	24,00 m ²
Plocha pozemku:	29,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž 22 m²			
Lokalita:	ulice Litvínovská, Meziboří - část obce Meziboří			
Popis:	Garáž v osobním vlastnictví o výměře 22 m ² , která leží na pozemku o celkové ploše 63 m ² . Cihlová garáž má betonovou podlahu, dřevěná dvoukřídlá vrata a k využití je i přípojka k elektroměru. Objekt vyžaduje rekonstrukci. V			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
75 000	19,00	3 947	0,90	3 552



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Garáž 23 m2			
Lokalita:	Mariánské Radčice - část obce Mariánské Radčice, okres Most			
Popis:	Garáž 23 m2 v obci Mariánské Radčice, v okrese Most. Objekt se nachází na p.č. 199, jedná se o řadovou cihlovou garáž. Garáž je zcela vyklizena, není zde zavedena elektřina. Objekt prodeje má dřevěná vrata, v zadní části je skleněné okno z luxferů a odvětrávací mřížka.			
Užitná plocha:	23,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c
	48 000	23,00	2 087	0,86
				Upravená j. cena [Kč/m ²] 1 795



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Garáž			
Lokalita:	Louka u Litvínova			
Popis:	Pozemek st.p.č. 270/9 se stavbou garáže zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 25.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2017. Zápis proveden dne m21.08.2017.			
Pozemek:	32,00 m ²			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: cuzk.cz
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c
	31 000	19,00	1 632	1,00
				Upravená j. cena [Kč/m ²] 1 632

Název:	Garáž			
Lokalita:	Louka u Litvínova			
Popis:	Pozemek st.p.č. 268/9 se stavbou garáže zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 27.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.09.2017. Zápis proveden dne 18.10.2017.			
Pozemek:	31,00 m ²			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: cuzk.cz
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c
	30 000	19,00	1 579	1,00
				Upravená j. cena [Kč/m ²] 1 579

Název:	Garáž			
Lokalita:	Louka u Litvínova			
Popis:	Pozemek st.p.č. 273/6 se stavbou garáže zobchodovaný Usnesením soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX- V-2022/2019-508 6456/2011 -457 ze dne 27.02.2019			
Pozemek:	34,00 m ²			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: cuzk.cz	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
25 500	19,00	1 342	1,00	1 342

Název:	Garáž			
Lokalita:	Louka u Litvínova			
Popis:	Pozemek st.p.č. 268/13 se stavbou garáže zobchodovaný Usnesením soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Brno- město 030 EX- 7058/2013 -150 ze dne 16.02.2017			
Pozemek:	33,00 m ²			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: cuzk.cz	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
24 150	19,00	1 271	1,00	1 271

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 1 200 - 3 300,- Kč/m² započitatelné plochy - indikovaná hodnota je stanovena kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 271 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 862 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 552 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	1 862 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	24,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	44 688 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	44 688 Kč
Věcná hodnota	69 803 Kč
z toho hodnota pozemku	15 950 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku se stavbou řadové vnitřní zděné garáže, v zanedbaném technickém stavu, před rekonstrukcí, situované v okrajové části obce Louka u Litvínova, v lokalitě s dostupnou občanskou vybaveností, s velmi dobrou dopravní dostupností a obslužností, přístupné z veřejné komunikace, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitost je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání 44 688,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 196 zaokrouhleno

- obvyklá cena nemovitostí a jejich příslušenství	45 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí	0,-Kč
- práv a závad s nemovitostmi spojených	0,-Kč

Obvyklá cena

45 000 Kč

slovy: Čtyřicetpětitisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinné - st.p.č. 271/4 se stavbou garáže bez č.e., vše v k.ú. a obci Louka u Litvínova, zapsané na LV č. 196, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most ; se zohledněním práv a závad**

**ve výši
45 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

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 jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 6.6.2019

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pr základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí, s rozšířením pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků a nepeněžních vkladů ze dne 3.3.1997, č.j. Spr. 1004/97.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7315/26/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 26.

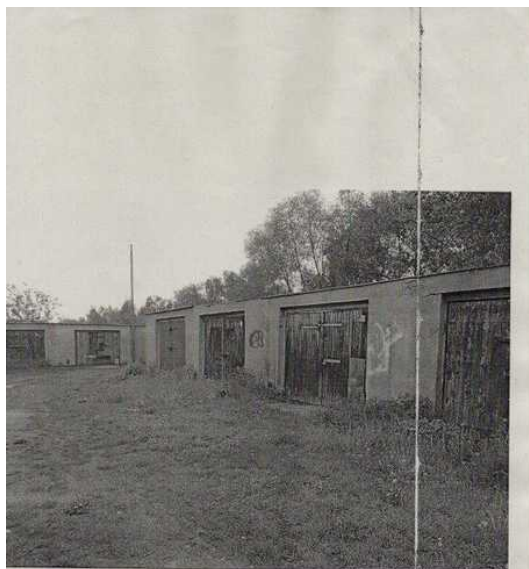
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka	1
Cenové údaje	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



