

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2499 – 21/2016

o ocenění **Obvyklou cenou** parcelu č. st., 273/119 o výměře 21 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.e. 117, garáž, vše katastrální území 708755 Obrnice, obec 567337 Obrnice, jak je vše evidováno na LV č. 312 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

Ocenění provedeno dle : Usnesení č.j. **124 EX 7285/12 – 98** soudního exekutora , Exekutorský úřad Litoměřice, se sídlem Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
ze dne 25.11.2016

Vlastnické právo : **Gabčo Miroslav**, Nová výstavba 211, 435 21 Obrnice

Zhotovitel posudku : **ing. Dobromír Kaplan**, Razice 25, 418 04 Bílina
spr. 2909/1980, neplátce DPH !

Ocenění provedeno cenou obvyklou dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb., a zákona č. 26/2000 Sb. O veřejných dražbách.

Posudek vypracoval dle stavu ke dni 17.12.2016

ing. Dobromír Kaplan

Razice 25
418 04 Bílina

Posudek obsahuje **5 stran** textu včetně titulní strany a 1 přílohy a předává se ve trojím vyhotovení:
1* elektronicky + 2 * tištěné

A. N Á L E Z

1, Znalecký úkon

Jedná se o ocenění obvyklou cenou parcelu č. st. 273/119 , druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba na ní stojící č.e. 117, garáž řadová přízemní tak, jak je evidováno na listě vlastnictví č. 312 pro katastrálním území 708755 Obrnice, obec 567337 Obrnice .

2, Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření bylo provedeno dne 12. 12. 2016 znalcem osobně, bez přítomnosti pana **Gabča Miroslava**, i bez přítomnosti paní **Gabčové Vlasty**, kteří byli soudním exekutorem předvoláni jako účastníci řízení k ohledání oceňované nemovitosti.

Na ohledání se nedostavil též oprávněný zástupce vlastníka nemovitosti.

3, Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení soudního exekutora č.j. 124 EX 7285/12 - 98 o ustanovení znalce ze dne 25.11.2016,
- Exekuční příkaz sp. zn. 124 EX 7285/12 - 82 ze dne 10.10.2016,
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2016 parcely č. st. 273/119 o výměře 21 m², druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou na ní stojící garáž, č.e. 117, Obrnice, která stojí na pozemku .č. st. 273/119, evidovaného na **LV č. 312** , katastrální území 708755 Obrnice, obec 567997 Obrnice.
- výřez z katastrální mapy s vyznačením oceňované nemovitosti,
- Zjištění na místě samém při prohlídce oceňované nemovité věci evidované na LV č. 312 pro katastrální území 708755 Obrnice, obec 567337 Obrnice,
- Informace sdělené znalci při prohlídce oceňované nemovitosti vlastníkem nedaleké nemovitosti v obci Obrnice, s místní částí Staré Obrnice (neoficiální místní název).
- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku.
- Zákon č. 26/2000 Sb. O veřejných dražbách.

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví č. 312 dle evidovaného stavu k datu 25.11.2016 je vlastnické právo uvedeno pro :

Gabčo Miroslav, Nová výstavba 211, 435 21 Obrnice.

Na výpisu z katastru nemovitostí, výpisu z **LV 312** pro katastrální území 708755 Obrnice, 567-337 Obrnice jsou zápisy týkající se zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Řešení věcí a listin týkající se exekuce není předmětem ocenění.

5, Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla znalci předložena a proto nebylo možno provést porovnání dokumentace se skutečností.

Znalec nebyl informován vlastníkem nemovitosti o právech a závadách vážnoucí na nemovitosti, neobdržel žádnou nájemní smlouvu a též nebyl informován o věcných břemenech vážnoucí na nemovitosti.

6, Celkový popis nemovitých věcí :

Jedná se o ocenění přízemní, řadové garáže, s přímým vstupem z okolního prostoru ohraničený ostatními garážemi tak, jak je zakresleno na výřezu katastrální mapy, která je přílohou tohoto posudku tj. v prostoru mezi železniční trasy Teplice – Bílina - Most a železniční trasy Obrnice - Bílina, řekou Bílina a komunikací 1/13 Most – Bílina.

Protože vlastník nemovitosti neumožnil vstup do nemovitosti, ocenění je provedeno dle dříve uvedených podkladů a dle konstrukce dostupných sousedních garáží.

Srovnatelná garáž je vyzdívaná s rovným stropem bez vedlejších objektů a bez venkovních úprav, je napojená elektro přípojkou na venkovní elektro rozvody, uzavřená vjezdovými vraty, celý blok garáží je uzavřen vraty s ocelových profilů.

Oceňovaná garáž č.e. 117 je vybudovaná na parcele č. st. 273/119, druh pozemku o výměře 21 m² je zastavěná plocha a nádvoří.

Obec Obrnice se rozkládá v malebném údolí Českého středohoří v níž obec leží, je naplaveninou řeky Bílina.

Katastr obce byl osídlen již dle archeologických nálezů v mladší době kamenné.

Obec je lokalizována 3 km od města Mostu a má tři zásadní územní jednotky : - Obrnice

- Vtelno

- České Zlatníky

V obci žije cca 2 500 obyvatel, téměř 40 % se jedná o romské etnikum a obec se stejně jako bývalý okres Most potýká s největší nezaměstnaností v republice.

V obci je dostatečná občanská vybavenost, je zde Mateřská škola i Základní škola, Pošta, Služebna Policie ČR, Sportovní hala s ubytovnou, sportoviště různého druhu, jsou zde různé druhy maloobchodů, pohostinská zařízení, knihovna s internetovým centrem pro veřejnost a podobně.

Dopravní obslužnost je na velmi vysoké úrovni, jak silniční, tak i železniční.

Z kulturních památek je na území obce kostel Svatého Jiří v Českých Zlatnících.

Město Most je pro obec Obrnice městem s rozšířenou působností, a pro obyvatele obce Obrnice i sídlem Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, sídlem Okresního soudu, bankovních úřadů, škol všech stupňů, Hypodromu , Autodromu , Autoservisu a jiné.

B. O C E N Ě N Í

7, Metoda ocenění – zjištění obvyklé ceny

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, tj. cenou obvyklou v souladu s textem dle § 2 uvedeného zákona, zjištěnou z prodeje nebo koupi stejné nebo obdobné nemovité věci a v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 26/2000 Sb. : O veřejných dražbách.

Proto znalec provedl šetření z dostupných zdrojů ve věci nabídek prodeje zveřejněných na internetu stejných, případně obdobných nemovitých věcí - garáží.

Vybraná cena pro zjištění obvyklé ceny obsahuje i cenu pozemku, na kterém garáž č.e. 117 vybudována.

8, Ocenění objektu – garáže č.e. 117 , 43521 Obrnice

Z nabídek k prodeji a tím i k stanovení obvyklé ceny znalec vybral tři nabídky dále uvedených garáží :

a, garáž v obci Braňamy, Požadovaná cena	34 500,- Kč
b. Garáž ve městě Duchcov. Požadovaná cena	55 000,- Kč
c, garáž v ulici Luční, místní část Jsnov, město Litvínov. Požadovaná cena	69 000,- Kč

Průměrná obvyklá cena nabízených nemovitostí k prodeji =

$$(34 500,- Kč + 55 000,- Kč + 69 000,- Kč) / 3 = \underline{\underline{52 833,33 Kč}}$$

Průměrná obvyklá cena je snížena 10 % z důvodu častých „nájezdů „, nenechavců a poškozovatelů na cenu, která bude podkladem pro stanovení obvyklé ceny =

$$\underline{\underline{47 550,- Kč}}$$

Obvyklá cena garáže ev. č. 117 je stanovena

ve výši

47 550,- Kč

Razice dne 17.12.2016

Vypracoval : ing. Dobromír Kaplan
spr. 2909/80
Razice 25
418 04 Bílina

C, ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.10.1980 , pod č.j. Spr. 2909/80, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 2499 – 21/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem

D, PŘÍLOHY

- kopie katastrální mapy