

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2538 – 39/2017

o ocenění **Obvyklou cenou** parcelu č. st. **273/6** o výměře 34 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. , garáž, přízemní řadová , vyzdívaná, napojení na elektr rozvody a jiné rozvody znalcem pro nepřítomnost žádného z vlastníků (SJM) nezjištěn, vše katastrální území **687219 Louka u Litvínova** , obec **567272 Louka u Litvínova** , jak je vše evidováno na **LV "259**, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

Ocenění provedeno dle : Usnesení č.j. 124 EX 6453/11 – 203 soudního exekutora , Exekutorský úřad Litoměřice, se sídlem Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, ze dne 18.10.2017.

Vlastnické právo - : SJM CÍNA Milan a CÍNOVÁ Marie , Moskevská 3062/15 ,
43401 Most,

Ocenění provedeno cenou obvyklou dle § 2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Posudek vypracoval dle stavu ke dni 30.10.2017

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 parcely č. st. **273/6**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba na ní stojící, bez č.p./č.e, garáž - řadová, přízemní tak, jak je evidováno na listě vlastnictví č. **259**. pro katastrálním území **Louka u Litvínova**, obec Louka u Litvínova.

2, Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření bylo provedeno dne 30. 10. 2017 znalcem osobně, bez přítomnosti **Marie CÍNOVÉ - povinné**, i bez přítomnosti zástupce s vlastnickým právem **SJM Milanem CÍNY**.

Povinná Marie Cínová nedoručila znalci žádný doklad týkající se oceňované nemovité věci - garáže bez čp./če, neposkytla při ocenění nemovitostí požadovanou součinnost k ohodnocení nemovitosti, neumožnila vstup do předmětné nemovitosti, nesdělila žádný údaj týkající se práv a závad vážnoucí na nemovitosti, žádnou nájemní smlouvu a žádnou informaci týkající se věcných břemen.

Jako **Marie Cinová reagoval i Cina Milan**, t.j. bez aktivního přístupu dle Usnesení 124 EX 6453/11-242

3, Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení soudního exekutora č.j. 124 EX 6453/11 - 242 o ustanovení znalce ze dne 18.10.2017,
- Informace o pozemku p.č.st. 273/6, platný ke dni 30.10.2017,
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2017.
- Výřez z katastrální mapy s vyznačením oceňované nemovitosti,
- Zjištění na místě samém při prohlídce oceňované nemovité věci evidované na **LV 259** u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracovištěm Most, pro katastrální území Louka u Litvínova, obec Louka u Litvínova,
- Informace sdělené znalci při prohlídce oceňované nemovitosti přítomným vlastníkem objektu jiné garáže, lokalizované nedaleko oceňované garáže.
- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku.

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví č. **259** dle evidovaného stavu k datu 13.10.2017 je vlastnické právo uvedeno pro :

SJM Cina Milan a Cinová Marie, oba bytem Moskevská 3062/15, Most, PSČ 43401

Na výpisu z katastru nemovitostí, výpisu z **LV 259**, pro katastrální území Louka u Litvínova, jsou zápisy týkající se zástavního práva exekutorského, Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a jiné.

Řešení věcí a listin týkající se exekuce není předmětem ocenění.

5, Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace (výkresová část) 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. s přístupem z místní komunikace., i z ulice Ruských zajatců.

Oceňovaná garáž je vyzdívaná s rovným stropem bez vedlejších objektů a se zpevněnou batonovou plochou u vjezdu do garáže.

Místní komunikace v prostoru garáží je s povrchem nezpevněným .

Garáž je uzavřena dřevěnými dvoukřídlovými vraty, již s chybějícím nátěrem obdobně jako u klempířských prvků. Jedná se technicky o garážový box v rámci řadových přízemních garáží vnitřních s rovnou střechou se živiční krytinou s oplechováním, ale bez nátěru a s přímým vstupem z okolního prostoru.

Na vratech je připevněno číslo 64, které není v evidenci vedené Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

Oceňovaná garáž bez č.p./č.e. je vybudovaná na parcele č. st. 273/6, druh pozemku o výměře 34 m2 je zastavěná plocha a nádvoří, bez vedlejších staveb i bez trvalých porostů. Vjezd do garáže je s povrchem betonovým a je nedílnou součástí oceňované garáže.

Technický stav garáže je negativně ovlivněn částečnou demolicí sousední garáže na parcele č. st. 273/5. Prostor této demolované garáže a i demolované garáže na parcele č. p. 896 (v evidenci KÚ, KP Most veden jako ostatní plocha) je využíván jako skládka různého odpadu.

Pro obec Louka u Litvínova je obcí s rozšířenou působností sousední město Litvínov, kde se nachází nejen obchody, ale i sídla několika bank, stavebního úřadu a jiné.

Protože u sousední garáže na parcele č. st. 273/5 není demolice dokončená a protože není provedeno zateplení podélné stěny situované mezi parcelami 273/6 a 273/5 je důvodný předpoklad působení negativních vlivů , zejména teplotních a povětrnostních na oceňovanou garáž.

B. OCENĚNÍ

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, odst. 1 uvedeného zákona, zjištěnou z prodeje nebo koupi stejné nebo obdobné nemovité věci a v souladu s příslušným ustanovením uvedeného zákona.

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

Vybraná cena pro zjištění obvyklé ceny obsahuje i cenu pozemku, na kterém je příslušná garáž vybudována.

8, Ocenění objektu – garáže bez č p/.č.e , Louka u Litvínova, ulice Ruských zajatců

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

a, Garáž v obci Litvínov Janov, Mlýnská ul., 19 m²

	Požadovaná cena	50 000,- Kč
stavba vyzdívaná , přízemní, přípojka elektro		

b. Garáž v obci Litvínov, Podkrušnohorská ul., 28 m²

	Požadovaná cena	45 000,- Kč
stavba cihlová, přízemní, , elektro		

c, Garáž Litvínov, Janov 31 m²

	Požadovaná cena	66 000,- Kč
stavba cihlová, přízemní, elektro neuvedeno		

Průměrná cena nabízených nemovitostí k prodeji, která je podkladem pro stanovení **obvyklé ceny**

$(50\ 000,-\ Kč + 45\ 000,-\ Kč + 66\ 000,-\ Kč) / 3 =$ **53 667,- Kč**

Z důvodu stávajícího technického stavu a z důvodu demolované sousední garáže a neprovedení potřebných stavebních úprav na oceňované garáži,

znalec snižuje tuto ceny o 10 %, t.j. na Kč po zaokrouhlení na desetikoruny = **48 300,- Kč**

Obvyklá cena garáže

bez čp/če na parcele č.st. 273/6, k.ú. Louka u Litvínova

je stanovena ve výši

48 300,- Kč

Razice dne 11.11.2017

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. **2538 - 39/2017** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem

D, PŘÍLOHY

- výřez katastrální mapy