Ing. Dana Šatrová
Znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Znalec pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové

ZNALECKÝ POSUDEK

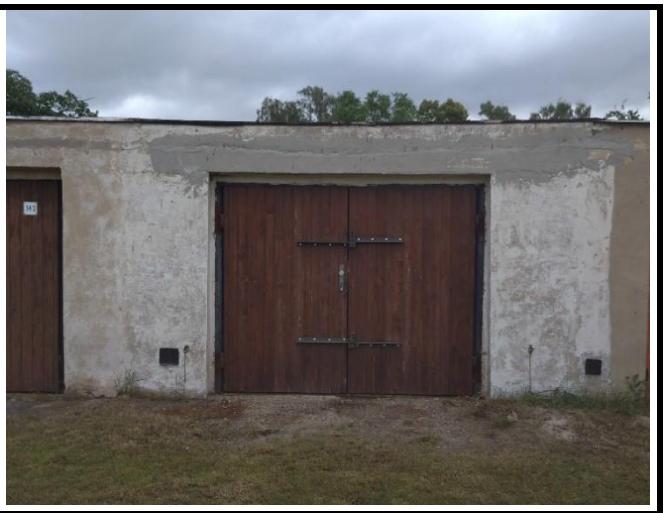
č. 15/635/2020

o obvyklé ceně pozemku čís. parcely St.266/10 jehož součástí je stavba garáže bez č.e./č.p. a pozemku čís. parcely 721/22, dle LV č. 253, k.ú. Louka u Litvínova, obec Louka u Litvínova, okres Most, Ústecký kraj

(spis č.j. KSUL 89 INS 27458/2019)

Ing. Dana Šatrová, Jugoslávská 1785, 434 01 Most
tel. 476 108 983 , tel. 602 640 261, e-mail dana.satrova@seznam.cz

PŘEHLED ÚDAJŮ

ID (znalecký posudek č.): **15/635/2020**	**LV č.:** **253**	

Předmět ocenění:
o obvyklé ceně pozemku čís. parcely St.266/10 jehož součástí je stavba garáže bez č.e./č.p. a pozemku čís. parcely 721/22, dle LV č. 253, k.ú. Louka u Litvínova, obec Louka u Litvínova, okres Most, Ústecký kraj

Adresa majetku:
Louka u Litvínova, ul. Sokolská 72 a ul.Ruských zajatců, 435 33
GPS: 50.5890486N, 13.6391258E

Účel ocenění:
Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro insolvenční řízení (spis č.j. KSUL 89 INS 27458/2019**)**

Věcná hodnota:	55.348 Kč	**Tržní hodnota**	**11.000 Kč**
za spoluvl. podíl:	nebyla stanovena		
Výnosová hodnota:	nebyla stanovena	**Obvyklá cena**	**11.000 Kč**
za spoluvl. podíl:	nebyla stanovena		
Porovnávací hodnota:	11.000 Kč	**Rychlý prodej**	
za spoluvl. podíl:	nebyla stanovena	**Rychlý prodej** (platnost 6 měsíců):	**nestanoveno**

Počet objektů:	1
Hlavní stavba:	Garáž bez č.e./č.p.
Další stavby:	
Poloha v obci:	
Infrastruktura	odpovídající velikosti obce

LAND / POZEMEK

Čísla parcel	St.266/10, 721/22
Velikost	33, 81 m^2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, jiná plocha
Jednotková cena	322, 100 Kč/m^2

HLAVNÍ OBJEKT

Konstrukční systém:	zděný
Zastavěná plocha:	m^2
Podlahová plocha:	m^2
Obestavěný prostor:	m^3
Jednotková cena:	
Rok pořízení:	1970
Znehodnocení (analyt. metoda):	68,50 %

PRONÁJEM */NENÍ STANOVEN/*

Celá nemovitost:	m^2
Bytové plochy:	m^2
Skladové plochy:	m^2
Ostatní	m^2
Příjem:	Kč
Náklady:	Kč
Kapitalizační míra:	%

Objednatel posudku:	JUDr. Karel Maláska,LL.M., ohlášený společník Moravská insolvenční, v.o.s. Insolvenční správce Mgr. Eva Vávrová Nám. Komenského 124 666 01 Tišnov
Účel posudku:	zjištění obvyklé ceny pro insolvenční řízení (spis č.j. KSUL 89 INS 27458/2019)
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
Oceněno ke dni:	podle stavu ke dni 12.07.2020
Posudek vypracoval:	Ing. Dana Šatrová

A/ NÁLEZ

Znalecký úkol

Na základě objednávky ze dne 29. ledna 2020 č.j. KSUL 89 INS 27458/2019 ve věci insolvenčního řízení

s úkolem:

1. provést ocenění nemovitých věcí obvyklé ceně pozemku čís. parcely St.266/10 jehož součástí je stavba garáže bez č.e./č.p. a pozemku čís. parcely 721/22, k.ú. Louka u Litvínova, obec Louka u Litvínova, okres Most, Ústecký kraj uvedených na listu vlastnictví č. 253 pro k.ú. Louka u Litvínova**,** a to cenou obvyklou:
nemovité věci prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2019 na listu vlastnictví č. 253 pro k.ú. Louka u Litvínova, jsou ve vlastnictví:

1/ Davídek Michal, Sokolovská 72, 43533 Louka u Litvínova

Vlastnické právo:

Nemovité věci prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2019 na listu vlastnictví č. 253 pro k.ú. Louka u Litvínova, jsou ve vlastnictví:

1/ Davídek Michal, Sokolovská 72, 43533 Louka u Litvínova

Omezující podmínky:

V části C listu vlastnictví č. 253 jsou evidována následující omezení:

- 1x zástavní právo exekutorské
- 1x nařízení předběžného opatření
- 4x zahájení exekuce

Podrobnější údaje o výše uvedených omezeních viz část C listu vlastnictví č. 253 v příloze.

Stanovená obvyklá cena na nemovitých věcech nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 253.
Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

Věcná břemena:

V části C listu vlastnictví č. 253 nejsou evidované žádná věcná břemena – viz. příloha listu vlastnictví.

Zástavní práva:
V části C listu vlastnictví č. 253 jsou evidována následující zástavní práva:
- 1x zástavní právo exekutorské

Stavebně právní stav:
Garáž bez č.e./č.p. je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití jako garáž, takto je i užívána.

Slabé stránky:
- odlehlá lokalita, větší docházková vzdálenost z centra obce

Silné stránky:
- klidná lokalita

Podklady:
a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 253 pro k.ú. Louka u Litvínova a obec Louka u Litvínova, prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2019, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. Louka u Litvínova, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ informace zjištěné z archivu Stavebního úřadu v Litvínově

d/ zjištění při prohlídce na místě

e/ údaje vlastní databáze uskutečněných prodejů

Při ocenění nemovitých věcí jsou zvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, tzn. takovými okolnostmi je především místo, kde se nemovitost nachází, stavebně technický stav, obchodovatelnost a zpeněžitelnost posuzovaných nemovitostí.

Prohlídka
Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 12.07.2020 v 14:00 hodin, za účasti vlastníka nemovitých věcí.

B/ POSUDEK A OCENĚNÍ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	687219
Název katastrálního území:	Louka u Litvínova
Kód obce:	567272
Název obce:	Louka u Litvínova
Počet obyvatel obce:	709
Datum stanovení počtu obyvatel:	31.12.2019
Kód okresu:	CZ0425
Název okresu:	Most
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	východní část obce

Infrastruktura:
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, Na severozápadě přiléhá k městu Litvínov, má spojení integrovanou dopravou, která je dobře dostupná i s železniční dopravou. Obec má dobrou infrastrukturu odpovídající její velikosti. Obec je napojena na veškeré inženýrské sítě.

Poloha nemovitostí:
Oceňované nemovité věci, tj. pozemek čís. parcely **St.266/10** jehož součástí je stavba garáž bez če/čp v ulici Ruských zajatců a pozemku čís. parcely **721/22** v ulici Sokolské, nalézající se v jihovýchodní části zastavěného území města Louka u Litvínova, v obytném lokalitě, k.ú. Louka u Litvínova, s převažující zástavbou nízkopodlažní zástavby a zástavby rodinných domů.

Stručný popis majetku:

Garáž bez č.e./č.p. s pozemkem čís. parcely St.266/10:

Jedná se o řadovou garáž bez č.e./č.p. s příslušenstvím, umístěnou v komplexu řadových garáží jako řadovou vnitřní, přízemní, nepodsklepenou, s plochou střechou, z hlediska ocenění – typ B.

Dispoziční řešení:

Jedná se o přízemí garáž pro stání jednoho osobního automobilu.
Zastavěná plocha garáže činí 23.00 m2

Konstrukční řešení a vybavení:

Oceňovaná garáž je řadová vnitřní, bez podsklepení, přízemní, pravidelného obdélníkového půdorysu, zastřešený plochou střechou.
Objekt je založen na betonových základech, svislé nosné konstrukce zděné z plynosilikátových bloků, resp. cihelného zdiva. Zastřešení je provedeno plochou střechou s živičnou krytinou, klempířské konstrukce plechové s nátěrem, vnitřní omítky hladké, fasádní hrubé lehce poškozené, vrata dřevěná dvoukřídlá, výplně otvorů provedeny ze sklocementových tvárnic Luxfera, podlaha betonová. Dle zjištění při místním šetření byl do objektu zaveden el.proud. Objekt je v katastru nemovitostí veden jako garáž, čili v souladu se skutečností.

Stáří a stavební stav:

Dle dostupných údajů byla garáž užívána od roku 1970, její stáří ke dni ocenění činí 50 let. Její stavebně technický stav odpovídá stáří a podprůměrné údržby, povrch betonové podlahy a vnitřní omítky jsou narušené.

Pozemky:
Pozemek čís. parcely **266/10**, k.ú. Louka u Litvínova, o celkové výměře 32 m^2, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Jde o stavební pozemek zastavěný stavbou garáže bez č.e. /č.p.

Pozemek čís. parcely **721/22**, k.ú. Louka u Litvínova, o celkové výměře 81 m^2, evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, jiná plocha. Jde o pozemek nezastavěný nacházející se v blízkosti ulice Sokolovská.

Tvary a vzájemné uspořádání pozemků jsou patrné z katastrální mapy v příloze.

Pozemky jsou přístupné z pozemku čís. parcely **131/14 a 721/15,** k.ú. Louka u Litvínova, obec Louka u Litvínova, vedeném v katastru v druhu pozemku jako ostatní plocha, ostatní komunikace, který je ve vlastnictví obce Louka u Litvínova (IČ: 00266043), Sokolovská 127, 43533 Louka u Litvínova.

ANALÝZA OCENĚNÍ

Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, definuje způsoby oceňování majetku a služeb, a to obvyklou cenou (pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování). Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou (§ 2 odst. 5 cit. zákona).

Obvyklá cena je definována v zákoně o oceňování majetku jako 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.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, a to pozemek čís. parcely St. 266/10 jehož součástí je stavba gaaráže bez č.e./č.p. a pozemku čís. parcely 721/22.
Pro stanovení odhadu obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu ocenění vycházíme zpravidla z věcné hodnoty, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty.

Podle přiložené analýzy byly výše uvedené hodnoty stanoveny takto:

Věcná hodnota:	55.348 Kč
Výnosová hodnota:	nebyla stanovena
Porovnávací hodnota:	11.000 Kč

Věcná hodnota majetku byla stanovena podle platného cenového předpisu, oceňovací vyhlášky. Výnosová hodnota nebyla stanovena, nemovité věci nejsou pronajaty. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání uskutečněných prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru (garáží), v rámci blízkého a širšího okolí s přihlédnutím k poloze, charakteru, využitelnosti a rozloze pozemku, a to v rozpětí časového období let 2018 až 2020.

Výsledná věcná hodnota je vyšší oproti hodnotě stanovené porovnáním s obdobnými nemovitostmi v rámci dané lokality. Vzhledem k charakteru oceňované nemovité věci a výše uvedeným skutečnostem je v daném případě při stanovení ceny obvyklé dána přednost hodnotě porovnávací ve výši 11.000,- Kč, která se více přibližuje uskutečněným prodejům.

C/ HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku čís. parcely St.266/10 jehož součástí je stavba garáže bez č.e./č.p. a pozemku čís. parcely 721/22, dle LV č. 253, k.ú. Louka u Litvínova, obec Louka u Litvínova, okres Most, Ústecký kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v přiložené tabulce, činí ke dni ocenění 12. července 2020 celkem

11.000,- Kč

Slovy: Jedenáct tisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi
Věcné břemeno
Nejsou evidována.

Další omezení vlastnického práva
Nejsou evidována.

Podrobnější údaje o výše uvedených omezeních viz část C listu vlastnictví č. 253 v příloze.

Stanovená obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 253.

Jiná rizika nebo omezující podmínky v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla zjištěna.

…….
vypracoval

V Mostě, dne 13. července 2020

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.prosince 2004, č.j. Spr. 6080/2004, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 15/635/2020.

.