

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2517/2015**

O ceně obvyklé nemovitosti řadové garáže v ul. Ruských Zajatců bez č.p./č.e. s pozemkem č.par. 269/10 zastavěná plocha a nádvoří, v obci Louka u Litvínova, okres Most, kat. území Louka u Litvínova, kraj Ústecký.

**Objednavatel znaleckého posudku:** **Exekutorský úřad Plzeň - sever,**  
**pan JUDr. Jaromír Peške**  
Pod Vrchem 51  
31200 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:** na základě usnesení provedení exekuce Okresního soudu Plzeň - sever  
Nc 2090/2003-4  
064 EX- 597/03-14

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 8.11.2015 znalecký posudek vypracoval:**

**Kamil Němeček**  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice  
telefon: 602 103 274  
e-mail: [nemecekznan@seznam.cz](mailto:nemecekznan@seznam.cz)

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 14.11.2015

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitosti řadové garáže v ul. Ruských Zajatců bez č.p./č.e. s pozemkem č.par. 269/10 zastavěná plocha a nádvoří, v obci Louka u Litvínova, okres Most, kat. území Louka u Litvínova, kraj Ústecký.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Řadová garáž  
Adresa předmětu ocenění: Ruských Zajatců  
435 33 Louka u Litvínova  
Kraj: Ústecký  
Okres: Most  
Obec: Louka u Litvínova  
Katastrální území: Louka u Litvínova  
Počet obyvatel: 714  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 040,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 308,26 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.11.2015 za přítomnosti soudního znalce.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 131
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Jana Kolmistrová, Chříč 81, 331 41 Chříč, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Jana Kolmistrová, Chříč 81, 331 41 Chříč, vlastnictví: výhradní

## 6. Dokumentace a skutečnost

byla pořízena fotodokumentace znalcem

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o zděnou řadovou garáž v osobním vlastnictví v centru obce Louka u Litvínova v ul. Ruských Zajatců, která stojí v souboru garáží. Řadová střední garáž byla stavebně dokončena v roce cca 1975 a je v původním stavu - horší stav nutná rekonstrukce hlavně střechy.

Technické provedení: zdivo cihelné na 300mm, pultová střecha s lepenkovou krytinou, omítky vnitřní vápenné, vnější brizolit, podlaha beton, vrata dřevěná . Objekt je připojen na elektřinu s vlastním elektroměrem.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Řadová garáž**

### **2. Ocenění pozemků**

#### **2.1. Pozemek**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Rezidenční zástavba, rekreační stavby	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - elektřinu	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost - Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - polní cesta	I	-0,05
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,784}$$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,753$

## 1. Hlavní stavby

### 1.1.1. Řadová garáž

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 40 let  
Základní cena ZC (příloha č. 26): 972,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

podlahová plocha: = 32,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
podlahová plocha:	32,00 m <sup>2</sup>	2,35 m

#### Obestavěný prostor

podlahová plocha: (32)\*(2,35) = 75,20 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor - celkem: = 75,20 m<sup>3</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - řadová	I	-0,01
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = 0,800$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = 0,310$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,960$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,784$**

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 972,- \text{ Kč/m}^3 * 0,310 = 301,32 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 75,20 \text{ m}^3 * 301,32 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,784 = 17\,054,27 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 17 054,27 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemek

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,960$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,784$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,784 = 0,753$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	308,26	0,753		232,12	
<b>Typ</b>	<b>Název</b>	<b>Parcelní číslo</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč]</b>
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	269/10	32,00	232,12	7 427,84
Stavební pozemek - celkem			32,00	m <sup>2</sup>	<b>7 427,84</b>
<b>Pozemek - zjištěná cena</b>				=	<b>7 427,84 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Řadová garáž	17 054,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>17 054,30 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemek	7 427,80 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>7 427,80 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>24 482,10 Kč</b>

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** **24 482,10 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Řadová garáž	17 054,30 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>17 054,30 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemek	7 427,80 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>7 427,80 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>24 482,10 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **24 482,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **24 480,- Kč**

slovy: Dvacetčtyřitisícčtyřistaosmdesát Kč



## **ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ ( TRŽNÍ):**

**1. Prodej garáže 20 m<sup>2</sup> Pionýrů, Most 85 000 Kč**

**2. Prodej garáže 20 m<sup>2</sup> Přátelství, Litvínov - Janov 59 000 Kč**

**3. Prodej garáže 20 m<sup>2</sup> U Koldomu, Litvínov - Horní Litvínov  
49 000 Kč**

## **ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:**

**Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné podotknout, že na listu vlastnictví ( výpise z katastru nemovitostí) jsou zapsána omezení vlastnických práv. Tyto okolnosti budou promítnuty do tržní ceny pro exekuční řízení, neboť zástavní práva a exekuční tituly vážnouce na posuzované nemovitosti jsou vymazány až po dokončení rozvrhového řízení. Posuzovanou nemovitostí nelze vzhledem k vážnoucím zástavám a exekučním titulům v době dražby ručit bankovnímu domu při financování nemovitosti standardní hypotékou na bydlení s nízkou úrokovou sazbou, kterou při běžném obchodním styku při pořízení nemovitosti určené k vlastnickému bydlení využívá převážná část kupujících.**

**Při porovnání s nabízenými a prodanými řadovými garážemi v lokalitě města Litvínov a okolí je nutné přihlédnout ke stáří a technickému stavu, který vyžaduje velkou investici do kompletní rekonstrukce. Vzhledem k tomu, že nemovitost nebyla přístupná, nelze přesně určit technický stav interiéru.**

**Cenu obvyklou v místě a čase lze stanovit na částku.....19 500,-Kč**

Ve Vejprnicích 14.11.2015

Kamil Němeček  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2517/2015 znaleckého deníku.