

-1-

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6084 - 9 / 24

o ceně nemovitosti dle LV č. 2089, sestávající
z 1/2 garáže na st.p.č.1569 u Komenského ulice,
s pozemkem, Cvikov II, kat. území Cvikov,
okres Česká Lípa, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Znojmo,
soudní exekutorka JUDr.Eva Koutníková,
Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo.
Čj.193 EX 3433/17-144, usnesení
z 24.1.2024.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
ke dni 5.2.2024 podle zákona
č.151/1997 Sb.v platném znění,
výhradně pro potřeby exekučního řízení.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Osm stran textu
a přílohy, je vypracován 3 x

Rozdělovník : 2 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 12.2.2024

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek dle usnesení z 24.1.2024, obhlídka a zaměření nemovitosti provedeny na místě samém dne 5.2.2024, povinný se na pozvánku nedostavil, telef.se omluvil pro pracovní směnu a podal informace k nemovitosti, s tím, že garáž pronajímá a nemá od ní klíče. Znalec objekt vyfotografoval a zaměřil, vnitřní prostor zjištěn oknem v garáži, pro vypracování podku mám dostatek podkladů. Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu jedné poloviny nemovitosti v čase a místě. Cena obvyklá bude stanovena podle vnějších znaků nemovitosti a sdělení povinného.

2/Podklady

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 2.1.2024
- kopie katastrální mapy
- zjištění územního plánu obce
- informace povinného
- objekt uveden do užívání kolem r. 1970
- fotografie pořízené na místě

Po prostudování podkladů a obhlídce nemovitosti na místě samém jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle listu vlastnictví č. 2089 jsou vlastníky nemovitosti :

Pavel Pacovský, Komenského 538, Cvikov II,
471 54 Cvikov, ident.750704/2312, podíl 1/2,

Tonar Ivan, Mánesova 539, Cvikov II,
471 54 Cvikov, ident.661129/0664, podíl 1/2.

Oceňuji 1/2 garáže na
st.č. 1569 - zast.pl. a nádvoří o vým. 45 m2.
Nemovitost v CHKO v kat.území Cvikov.

2/Dokumentace a skutečnost.

Stavba uvedena do užívání kolem roku 1970, zkolaudována, cca v r. 2015 proveden nový krov, krytina, opraveny omítky, osazena nová vrata, provedena fasáda.

Garáž je užívána pro garážování osobního automobilu, k době ocenění pronajímána dle povinného za 1000 Kč/měsíc, nájemní smlouva nedoložena.

Technický stav garáže je provozní, stavba běžně udržovaná, při stáří 54 let a provedených opravách je vliv morálního a technického opotřebení na snížení ceny stavby střední.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

a/Garáž na st.p.č.1569 - 1/2

b/Pozemek - 1/2

4/Popis, výměra, zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

a/Polovina garáže na st.p.č. 1569 - stáří 54 let

Oceňovaná jedna polovina garáže je krajní polovina do ulice, sestává z poloviny dvougaráže oddělené příčkou od sousední garáže.

Je přízemní, přístupná z ul.Komenského cca 10 m nezpevněnou panelovou cestou vlevo od pěší komunikace mezi domy, v rovině. Poloha výhodná u bytových jednotek cca 200 m od centra.

Popis a vybavení stavby

Základy betonové pasy s vodorovnou izolací

Zdivo cihelné do 30 cm

Stropy trámkové - podhled neproveden

Krytina plech vlnitý s nátěrem na latích

Fasáda vápenná omítka s postřikem

Vnitřní omítky zatřené

Elektroinstalace není

Vrata plechová s nátěrem

Podlaha betonová mazanina zatřená

Žlab a svod neproveden

Stavba skupiny SKP 46.21.19.9

Zast.plocha 1/2 = 22.50 m²

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1 - 1/2

$22.50 \cdot 2.40 = 54.0 \text{ m}^3$

Určení a zdůvodnění charakteru nemovitosti :

Jedná se o řadovou garáž, která netvoří příslušenství jiných staveb, ocenění bude provedeno porovnávacím způsobem dle vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 434/2023 Sb., která je prováděcí vyhl. zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění.
Ocenění bude provedeno porovnávacím způsobem dle § 37 a příl.č. 26, tab.č.1, základní cena garáže zjištěná porovnávací metodou v Libereckém kraji v městě s počtem obyvatel 4400 tj. 2001-5000 je 2833,-Kč/m³.

Cena se upraví dle § 4 a příl.č. 3, tab. č. 1.

Index trhu s nemovitými věcmi

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	I	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2 Vlast. nemovitosti	IV	na vlastním pozemku	0.00
3 Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Jiné vlivy	III	objekt opraven, centrum	0.30
celkem			0.36
6 Povodňové riziko	IV	bez rizika povodně	1.00

$$It = 1.00 * 1.36 = 1.36$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 4

Index polohy pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	garáže	0.80
2 Převažující zástavba	I	rezid.zástavba	0.04
3 Napojení inž.sítí	I	inž.sítě v místě	0.00
4 Dopravní dostupnost	II	zpevněnou komunikací	0.00
5 Parkování	III	v nemovitosti	0.00
6 Výhodnost polohy	III	lze pronajímat	0.10
7 Vlivy neuvedené	III	výhodná poloha v městě	0.30
Celkem			0.44

$$Ip = 0.80 * 1.44 = 1.152$$

Cena se dále upraví dle příl.č.26, tab.č.2

Index cenového porovnání

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Vi
0 Typ stavby	II	nepodskl., přízemní bez podk. B	
1 Druh stavby	I	objekt řadový krajový	-0.01
2 Provedení obvod.stěn	II	15-30 cm zdivo cih.,tvárnice	0.00
3 Tech.vybavení	I	není el.	-0.05
4 Příslušenství	III	bez vlivu na cenu	0.00
5 Krit.neuvedené	III	bez vlivu	0.00
celkem			-0.06
6 Stav.tech.stav	II	stavba pravid.udržovaná	1.00

stáří 54 let, koef. 1 - 54 * 0.005 = 0.73

1.00 * 0.73 = 0.73

$$I_v = 0.94 * 0.73 = 0.686$$

$$I = 1.36 * 1.152 * 0.686 = 1.075$$

$$C_{sp} = 54.0 * 2833 * 1.075 \quad 164456, -Kč$$

$$\text{Admin. cena ke dni 5.2.2024} \quad \underline{164456, -Kč}$$

b/Pozemek

Ocenění stavebního pozemku se provede dle § 3,4 vyhl., základní cena pozemku dle § 3, příl.č.2, tab.č.1, v Libereckém kraji, okres Česká Lípa je 1963,-Kč/m2.

Cena se upraví dle § 3, příl.č.2, tab.č.1

Úprava zákl.cen stav.pozemků obcí nevyjmenovaných v tab.č.1

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. 0
01 Velikost obce	II	nad 2001 do 5000 obyvatel	0.80
02 Hospod.správní význam	IV	ostatní obce	0.60
03 Poloha obce	VI	ostatní	0.80
04 Technická infrastr.	I	elektřina,voda, kanal.,plyn	1.00
05 Dopravní obslužnost	III	autobusová zast.	0.90
06 Občanská vybavenost	II	rozšířená vybavenost	0.98

$$\begin{aligned} ZCU &= 1963 * 0.80 * 0.60 * 0.80 * 1.00 * 0.90 * 0.98 = \\ &= 665, -Kč/m2 \end{aligned}$$

Cena se upraví dle příl.č. 3, tab. č. 1.

$$I_t = 1.36$$

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. O_i
1 Geom.tvar pozemku	II	bez vlivu	0.00
2 Svažitost	IV	bez vlivu	0.00
3 Základové podmínky	III	bez vlivu	0.00
4 Ochranná pásma	III	chráněné území	-0.03
5 Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6 Ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
celkem			<u>-0.03</u>

$$I_o = 0.97$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 4

$$I_p = 1.152$$

$$I = 1.36 * 0.97 * 1.152 = 1.520$$

$$\text{Cena pozemku CSp} = 665 * 1.520 = 1010.80 \text{ Kč/m}^2$$

Jedna polovina st.p.č.1569

$$22.50 * 1010.80$$

22743, -Kč

Admin. cena k 5.2.2024

22743, -Kč

C/ R E K A P I T U L A C E C E N Y N E M O V I T O S T I

Objekt	Odhadní cena
a/1/2 garáže	164456,-Kč
b/1/2 pozemku	22743,-Kč
Admin. cena nem.k 5.2.2024 zaokr.	187199,-Kč

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Ocenění metodou porovnávací - cena v čase a místě obvyklá :

Ocenění je provedeno cenou v daném místě a čase obvyklou ve smyslu ust. § 2 odst.1 zákon a č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř.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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obdobnými poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, se použije náhradní metodika.

Garáž pronajímána, polovina je přesně vymezena, objekt zcela nezávislý na majiteli druhé poloviny nemovitosti. Obdobné nemovitosti se prodávají v lokalitě v čase a místě :

Dle dražby garáže v České Lípě firmou JURIS REAL k 28.2.2024 bude dražena garáž o vým. 22 m² za 2/3 ceny obvyklé dle znaleckého posudku v lokalitě Střelnice za 290 tis.Kč, celkem obv.cena stanovena na 435 tis.Kč.

Dle dražby garáže v České Lípě firmou Centrum aukcí.cz k 02/2024 bude dražena garáž o vým. 20 m² za 2/3 ceny obvyklé dle znaleckého posudku v lokalitě Svárov za 268 tis.Kč, celkem obvyklá cena stanovena na 402 tis.Kč.

Dle nabídky Internet garáž v Novém Boru nabízena k 02/2024 garáž o vým. 24 m² za nabídkovou cenu 435 tis.Kč, bez provize odpovídá cca 390 tis.Kč.

Po porovnání nemovitostí, jejich stavu, vybavení a umístění v lokalitě, s oceňovanou nemovitostí, stanovuji její obvyklou cenu na 280 tisíc Kč.

Obvyklá cena jedné polovny nemovitosti dle LV 2089 sestávající z jedné poloviny garáže a 1/2 pozemku st.p.č.1569 ke dni 5.2.2024 je v čase a místě.....280000,-Kč,

slovy : DvěstěosmdesáttisícKč.

Při podání posudku jsem osobou nezávislou.



V České Lípě dne 12.2.2024

Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dne 20.4.1978, pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem v Ústí nad Labem, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod č.6084-9/24 a pol.č.013833/2024 elektronického znaleckého deníku. Znalečné za posudek účtuji dle přiložené likvidace.

Prohlášení :

Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona a § 127a občanského soudního řádu.

Dne 12.2.2024

Pavel Rejn