

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2493 – 15/2016

o ocenění **Obvyklou cenou** parcelu č. st., 120 o výměře 264 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 183, rod. dům, katastrální území 775266 Krásné Březno obec 554804 Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem tak, jak je vše evidováno na LV č. 1003 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

Ocenění nemovité věci pro : Soudní exekutor, Exekutorský úřad Litoměřice, se sídlem Masary - kova 679/33, 412 01 Litoměřice tak, jak je uvedeno v **Usnesení** č.j. : 124 EX 907/06 – 215 ze dne 10.10.2016.

Vlastník nemovité věci : **JIRÍ JUKL, Matiční 183/9, 40007 Ústí nad Labem**

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. , č. 228/2014 Sb. a zákona č. 26/2000 Sb. O veřejných dražbách.

Posudek vypracoval dle stavu ke dni 19.10.2016

ing. Dobromír Kaplan

Razice 25
418 04 Bílina

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulní strany a 1 přílohy a předává se ve dvojitě vyhotovení.

A. N Á L E Z

1, Znalecký úkon

Jedná se o ocenění obvyklou cenou parcelu č. st. 120, součástí je stavba čp. 183 určená k bydlení - rodinného domu a vedlejší stavby, jak je zakresleno na kopii katastrální mapy, v ulici Matiční ,vše v katastrálním území 775266 Krásné Březno, obec 554804 Ústí nad Labem tak, jak je evidováno na listě vlastnictví č.1003 pro katastrálním území 775266 Krásné Březno a dle zákresu v kopii katastrální mapy. Z ulice Matiční je viditelné pouze uliční průčelí jedné vedlejší stavby.

2, Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření bylo provedeno dne 19. 10. 2016 znalcem osobně, ale bez přítomnosti vlastníka pana Jiřího JUKLA, bytem Matiční 183/9, 40007 Ústí nad Labem, jen za přítomnosti dcery uživatele uvedené nemovité věci, která znalci sdělila některé informace týkající se oceňovaného rodinného domu č.p. 183 a vedlejších staveb.

Pro nepřítomnost vlastníka oceňované nemovité věci a pro nepřítomnost jím pověřeného zástupce, případně uživatele, který údajně nemovitou věc v minulém období dvou až tří let zrekonstruoval tak, aby jí bylo možno užívat jako rodinný dům se třemi byty (v přízemí a ve II. nadzemním podlaží a s jedním bytem v podkroví), byla prohlídka provedena pouze z venkovního prostoru, z ulice Matiční.

3, Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Soudního exekutora č.j. 124 EX 907/06-215 o ustanovení znalce ze dne 10.10.2016,
- Vyrozumění Soudního exekutora ze dne 10.-10.2016, č.j. 124 EX 907/06-213, že Exekuční příkaz č.j. EX 907/06 – 2 ze dne 6.6.2006 nabyl právní moc dne 27.5.2008
- Exekuční příkaz sp. zn. 124 EX 907/06 – 2 ze dne 06.06.2006,
- Kupní smlouva a smlouva o předkupním právu (kopie) ze dne 6.12.1999, která byla dne 17.08.2000 doručena na Katastrální úřad V 11, V14 – 2724/2000
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 10.10..2016 parcely č.st. 120 o výměře 264 m², druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou na ní stojící určenou k bydlení č.p. 183 – rodinný dům a s 2 ks vedlejší stavby (dle kopie katastrální mapy dle stavu ke dni 21.07.2016.
- Zjištění na místě samém při prohlídce oceňované nemovité věci evidované na LV č. 1003 pro katastrální území 775266 Krásné Březno, obec 554804 Ústí nad Labem.
- Informace sdělené znalci při prohlídce oceňované nemovité věci dcerou uživatele.
- Jak již bylo uvedeno vlastník pan Jiří Jukl se na prohlídku nedostavil, ani nezajistil přítomnost

odpovědného zástupce, případně zástupce uživatele, a neposkytl při ocenění nemovitostí požadovanou součinnost k ohodnocení nemovitosti, nezpřístupnil vstup do nemovitosti, nepředložil žádnou dokumentaci, nesdělil žádná práva a závady vážnoucí na nemovitosti, nepředal žádné nájemní smlouvy a nesdělil a nedoložil, jaká věcná břemena vážnou na nemovitosti.

- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku.
- Kopie Katastrální mapy dle stavu ke dni 21.7.2016 .
- Zákon č. 26/2000 S. O veřejných dražbách

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví č.1003 dle evidovaného stavu k datu 10.10.2016 je vlastnické právo uvedeno pro :

Jukl Jiří, Matiční 183/9, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem,

Dle Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu byla nemovitost zatížena předkupním právem ve prospěch prodávajícího – Město Ústí nad Labem – po dobu 5 let.

Protože tato doba ke dni zhotovení ocenění již uplynula, předkupní právo dle důvodného předpokladu již nelze ve prospěch dnes již bývalého prodávajícího využít.

Na Výpisu z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2016 není o omezení vlastnického práva z titulu předkupního práva uveden žádný zápis.

5, Dokumentace a skutečnost

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

6, Celkový popis nemovitých věcí : Krásné Březno, ulice Matiční, č.p. 183

Při místním šetření bylo zjištěno, že oceňovaný rodinný dům č.p. 183 , ulice Matiční je dvou-podlažní, vyzdívaný s podkroví a se sedlovou střechou s přímým vstupem z z již uvedené ulice užívaný rodinou dle sdělení jejího zástupce odlišnou od vlastníka rodinného domu. Součástí domu je parcela č. st. 120, s Rodinným domem na ní stojící a s vedlejšími stavbami. Jedna vedlejší stavba je viditelná z ulice Matiční, druhá je situována dle katastrální mapy za domem. Oceňovaný rodinný dům obsahuje tři byty – jedna byt je v přízemní části, druhý byt je ve druhém nadzemním podlaží a třetí byt je v podkroví.

Rodinný dům je napojen na venkovní rozvody elektro, vody a kanalizace a jedná se o dům řadový, koncový, vytápění lokální – krbové.

Pro nepřítomnost vlastníka i uživatele při prohlídce nemovité věci nařízené na den 19.10.2016 podklady pro podrobnější popis nemohl znalec zjistit a následně v posudku uvést.

Místní část Krásné Březno je součástí města Ústí nad Labem již přes 100 let, nachází se v prostoru pod hřebenem Krušných hor mezi centrem města Ústí nad Labem a další místní částí mě-

sta Neštěmicemi při silniční i železniční výpadovce do Děčína a dál i do sousedního Němceka.

Uvedená místní část je výhodně napojena silničním i železničním spojením s centrem města Ústí nad Labem. Doprava obyvatel do centra a zpět je výhodně zajištěna místní hromadnou dopravou.

Místní část Krásné Březno je situována podél břehu Labe a v této části se nachází i Říční přístav, zejména pro nákladní přepravu po vodě.

V místní části Krásné Březno je dochován patrový renesanční Zámek s parkem a kostel sv. Floriána. Ostatní výstavba je převážně z období let 1900 až 2000.

Matičnická ulice v místní části Krásné Březno, město Ústí nad Labem, se stala mediálně známou kvůli výstavbě zdi, která měla oddělit obyvatele žijících v rodinných domech na jedné straně od sociálně vyloučených obyvatel (převážně neplatičů z centrální části Ústí nad Labem) dříve bydlících v postupně devastovaných činžovních domech na straně druhé.

Výstavba zdi byla zahájena v roce 1999, ale vzápětí byla rozebrána a obyvatelé činžáků byly v roce 2011 vystěhovány.

V den prohlídky, tj. 19.10.2016 byl v Matičnické ulici a v jejím okolí dle názoru znalce klid.

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 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 - Rodinných domů o třech bytových jednotkách druhů dříve uvedeného objektu včetně vedlejších staveb na parcele, druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 264 m².

8, Ocenění objektu rodinného domu čp. 183, na parcele č. st. 120, k.ú. Krásné Březno, obce Ústí nad Labem

Jako stejnou, případně obdobnou stavbu znalec vybral tři nabídky k prodeji. Dvě nabídky jsou v místní části města Ústí nad Labem, a jedna nabídka s lokalitou Duchcov.

Jedná se o nabídky :

- Rodinný dům, lokalita na okraji lesa Trmice - Koštov, s obytným podkrovím, užitná plocha 90 m², pozemek 806 m², vytápění krbovými kamny, dům byl stávajícím vlastníkem pořízen z insolvenčního řízení. Nemovitost je inzerována bez zpracovaného energetického štítku.

Požadovaná cena 800 000,00 Kč

- Rodinný dům, lokalita U školy, Trmice, s podkrovím, stavebně připraveno k obýváním, plocha zastavěná 80 m², užitná plocha 140 m², plocha pozemku 102 m², vytápění dálkové, dům je vybaven pohybovými čidly alarmu. Dům je podsklepen 2 sklepy

Požadovaná cena 950 000,00 Kč

Cena se upravuje snížením o 15 % zejména na dálkové vytápění, na podsklepení a na vybavení pohybovými čidly alarmu

Upravená požadovaná cena 807 500,00 Kč

- Rodinný dům v lokalitě Míru, Duchcov, je ve stádiu rekonstrukce, s cílem vybudovat druhou bytovou jednotku v prostorách domu, je napojen na venkovní plynovod, vytápění kotlem na plyn.

Požadovaná cena 799 000,00 Kč

Průměrná požadovaná cena (800 000,- + 807 500,- + 799 000,-) Kč/3 = 802 167,- Kč

Tato průměrná obvyklá cena se upravuje v porovnání s domem č.p. 873 v Matiční ulici snížením o 20 % na rekonstrukci a modernizaci a na obýváním uživatelem odlišným od vlastníka.

Tato upravená obvyklá cena ve výši 641 733,- Kč (po zaokrouhlení na desetikoruny je upravená obvyklá cena ve výši 641 730,00 Kč) a obsahuje i cenu vedlejších staveb, přípojek i cenu parcely č.st 120.

**Celkem obvyklá cena nemovitých věcí
(po zaokrouhlení na desetikoruny)**

641 730,00 Kč

Razice dne 10.11.2016

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. 2493 – 15/2016 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem

D, PŘÍLOHY

- kopie Katastrální mapy