

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

č. 2507 – 08/2017

o ocenění **Obvyklou cenou** bytu č. 721/82 ve 12 podlaží , včetně podílu na společných částech domu a pozemku, v budově č.p. 721/1, bytový dům, **LV 998**, na parcele č.st. 861/24, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. **LV 998**, o výměře 484 m², ulice Rozcestí, 40007 Ústí nad Labem tak, jak je evidované na **LV č. 1742**, katastrální území 775266 Krásné Březno , obec 554804 Ústí nad Labem .

Ocenění provedeno dle : **Usnesení** soudního exekutora Exekutorského úřadu Litoměřice, se sídlem Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice, č.j. **124 EX 6605/16 - 79** ze dne 16. 02. 2017

Vlastnické právo : , **SJM Sokolov Alexandr a Ziňkova Natalie, Rozcestí 721/1, místní část Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem**

Povinný : **Sokolov Alexandr, Rozcestí 721/1, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem**

vlastník část nemovité věci - 1/2

Zhotovitel posudku : **Ing. Dobromír Kaplan, Razice 25,**
418 04 Bílina
spr. 2909/1980,
neplátce DPH !

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 16.02.2017

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 a 2 * tištěné.

A. N Á L E Z

1, Znalecký úkon

Jedná se o ocenění obvyklou cenou **bytu - jednotku č. 721/82** včetně podílu na společných částech domu ve výši **262/35820** v budově č.p. 721/1, **včetně podílu** na parcele 262/35820 č. st. 861/27, **LV č. 998** o výměře 484 m², vše katastrální území 775266 Krásné Březno, obec 554804 Ústí nad Labem.

2, Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření měla být provedena dne 1.3.. 2017 v 11.00. Protože se ale vlastník oceňované nemovitosti na prohlídku bez omluvy nedostavil, znalec provedl ocenění dle zjištění na místě samém – dle informací sdělených znalci některých obyvatel domu č.p. 721/1 , a z prohlášení vlastníka.

Z důvodu nepřítomnosti vlastníka k ohledání nemovitosti – bytu bez omluvy, znalec nemohl plnit ustanovení uvedené zejména v bodě č. IV usnesení soudního exekutora.

3, Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Soudního exekutora č.j. 124 EX 6605/16 - 79, o ustanovení znalce ze dne 16.02.2017,
- Exekuční příkaz sp. zn. 124 EX 6605/16-19 ze dne 03.06.2016,
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2017,
- Výpis z katastru nemovitostí, **LV 1742**, prokazující evidovaný stav k datu 10.11.2016,
- Výpis z katastru nemovitostí, **LV 998**, platný ke dni 14.03.2017
- Kopie Katastrální mapy ze dne 02.02.2017
- Prohlášení vlastníka ze dne 25.5.1999
- Zjištění na místě samém při prohlídce oceňované nemovitých věcí evidovaných na LV č. **1742 a LV č. 998**, včetně spoluvlastnického podílu na budově a na pozemku.
- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku.

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví č. **1742 a č. 998** dle evidovaného stavu k datu 16.02.2017 je vlastnické právo bytu v budově - bytový dům č.p. 721, včetně podílu na společných částech domu a parcely ve výši 262/35820 pro :

SJM Sokolov Alexander a Ziňkova Natalie, Rozcestí 721/1, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem

Na listě vlastnictví č. **1742** dle evidovaného stavu ke dni 16.02.2017 jsou uvedeny zápisy týkající se exekučního řízení.

Řešení věcí a listin týkající se exekuce není předmětem ocenění.

5, Dokumentace a skutečnost

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

6, Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o byt - bytová jednotka č. 721/82 , s využitím k bydlení ve 12 podlaží s celkovou plochou jednotky s příslušenstvím je 26,2 m².

Dle dříve uvedeného „ Prohlášení bývalého vlastníka“ ze dne 25.05.1999 je mimo jiné uvedeno, že celková plocha jednotky č. 721/82 je byt 1 + 0 , ve 12 podlaží.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 26,2 m², která obsahuje tyto místnosti :

předsíň	3,50 m ²
koupelna	2,10 m ²
WC	1,00 m ²
pokoj	19,60 m ²

včetně příslušného vybavení odpovídající standardu bydlení v současném období.

Protože vlastník neumožnil znalci vstup do bytu, znalec nemohl hodnotit fyzický stav jednotky mimo z uličního pohledu a ze sdělení některých uživatelů bytů v domě č.p. 721/1.

Bytová jednotka č. 821/82 v budově výše uvedené je lokalizována v ulici Rozcestí, místní část Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, která má cca 93 250 obyvatel.

Místní část Krásné Březno je situováno "po proudu" řeky Labe. Je dopravně silniční i železniční dopravou napojena na centrum obce Ústí nad Labem. Doprava obyvatel je zajištěna místní dopravou MHD s centrem města

V Krásném Březně, které je součástí města Ústí nad Labem více jak 100 let, je několik kulturních památek zejména patrový Zámek s parkem a kostel sv. Floriána. Ostatní výstavba je převážně z období let 1900 až 2000.

B. O C E N Ě N Í

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.

Proto znalec provedl šetření z dostupných zdrojů ve věci nabídek prodeje zveřejněných na internetu stejných, případně obdobných nemovitých věcí - bytových jednotek 0+1 včetně příslušného podílu na společných částech domu a na parcele ve výši 262/35820.

8, Ocenění bytu k bydlení čp 721/82, v bytovém domě č.p. 721/1, včetně podílu na společných částech domu a na podílu příslušné parcely

Znalec na internetu dohledal několik nabídek k prodeji bytových jednotek velikosti 1 + kk včetně podílu na společných částech domu a na pozemku obdobné velikosti jako oceňovaná nemovitá věc - byt.

Z dohledaných bytových jednotek znalec vybral tyto nabídky, všechny tři nabídky v sídlišti Krásné Březno, všechny tři nabídky v budovách panelové konstrukce a všechny tři energetické náročnosti : třídy G, a v budovách nacházejících se v ulici v 40007 Ústí nad Labem :

a, prodej bytu 1 + kk o výměře 28 m², ulice Rozcestí, 40007 Ústí nad Labem
požadovaná cena **258 000,- Kč**

b, prodej bytu 1 + kk o výměře 32 m², ulice neuvedena , 40007 Ústí nad Labem,
požadovaná cena **320 000,- Kč**

c, prodej bytu 1 + kk o výměře 38 m², ulice Neštětická , 40007 Ústí nad Labem
požadovaná cena **180 000,- Kč**

Průměrná cena, která je podkladem pro stanovení

obvyklé ceny = (258 000,- Kč + 320 000,- Kč + 180 000,- Kč) /3 Kč = **252 666,67 Kč**

Podklad pro stanovení obvyklé ceny po zaokrouhlení na desetikoruny =

252 670, . Kč

Obvyklá cena částí bytu - ideální poloviny ve vlastnictví povinného

(po zaokrouhlení na desetikoruny)

126 340,- Kč

Razice dne 15.03.2017

Vypracoval : ing. Dobromír Kaplan, Razice 25,418 04 Bílina
spr. 2909/80

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. 2507 – 08/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem

D, PŘÍLOHY

- kopie katastrální mapy