

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2528 – 29/2017

o ocenění **Obvyklou cenou**

byt č. 762/9 Vymezeno v budově Teplické Předměstí (v části **č.p. 762**), **budova** k bydlení **č.p. 762, 763, 764, 765 a č. 766** , **bytový dům, LV 3358**, na parcele **č. st. 1636/30** druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1091 m², včetně podílu na společných částech domu ve výši 592/60420, tak jak je evidováno na **LV č. 3358**, katastrální území 604208 Bílina , obec 567451 Bílina.

Ocenění provedeno dle : Usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice, č.j. 124 EX 19410/11 - 86 ze dne 28.06.2017, se sídlem Masarykova 679/ 33, 412 01 Litoměřice.

Vlastnické právo : **Kernerová Blanka, Březno 58, 440 01 Postoloprty** podíl **1/3**

Ocenění provedeno cenou obvyklou dle § 2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Posudek vypracoval zhotovitel dle stavu ke dni 04.07. 2017

Ing. Dobromír Kaplan
Spr. 2909/80
Neplátce DPH !
Razice 25
418 04 Bílina

Posudek obsahuje 6 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 **byt č. 762/9** včetně podílu na společných částech domu ve výši **592/60420**, v části budovy č.p. **762**, tak jak je evidováno na **LV č. 3358**, katastrální území 604208 Bílina, obec 567451 Bílina.

2, Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření bylo provedeno dne 10. 07. 2017 znalcem osobně pouze za přítomnosti syna spoluvlastníka podílu 1/3, který ale znalci nesdělil o oceňované nemovité věci - podílu ve výši 1/3 bytu č. 762/9 žádné informace a k oceňovaném bytu nemá žádný spoluvlastnický podíl.

Proto prohlídka byla opakovaná dne 17.07.2017 již za přítomnosti Kozla Martina staršího, který znalci sdělil jemu známé informace o oceňovaném bytu. Jmenovaný je podílovým spoluvlastníkem oceňovaného bytu ve výši podílu **1/3** a znalci sdělil svou doručovací adresu :

Martin Kozel, Čapkova 845, 418 01 Bílina.

Na žádnou z prohlídek se povinná Blanka Kernerová nedostavila a též nepožádala znalce o jiný termín prohlídky oceňovaného bytu.

Znalec dne 10.07.2017 šetřením zjistil, proč je stále v evidenci Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, věcné břemeno užívání ve prospěch Maksimikové Boženy, posledně bytem Sídliště za Chlumem 762, Teplické Předměstí, jednotka 762/9, 41801 Bílina, zemřelé v roce 2015.

Dle sdělení pracovníků Katastrálního pracoviště do dne 10.07.2017, žádný spoluvlastník nepředložil na uvedené pracoviště Katastrálního Úřadu pro Ústecký Kraj úmrtní list Maksimikové Boženy se žádostí o výmaz uvedeného věcného břemene z evidence katastru nemovitostí.

Martin Kozel starší znalci sdělil, že nemá žádné doklady o uzavřených nájmech a pronájmech, o věcných břemenech, a o jiných právech a závadách vážnoucích na nemovitosti.

Z prohlášení podílového vlastníka znalec zjistil základní údaje o oceňovaném bytu 762/9 o velikosti 1 + 2, umístěný ve 4. NP v části budovy č.p. 762. Celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím činí 59,2 m².

Základní vybavení bytu:

kuchyňská linka 1 ks, sporák 1 ks, vestavěná skříň 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC 1 ks, vana 1 ks
topná tělesa 3 ks.

Velikostí jednotlivých místností dle prohlášení vlastníka budovy z 30.09. 1996.

pokoj č. 1	18,4 m ²	koupelna	2,5 m ²	předsíň	6,0 m ²
pokoj č.2	16,0 m ²	kuchyně	11,2 m ²	WC	0,9 m ²
spíž mimo b.j.	1,2 m ²	šatna	2,0 m ²	lodžie	3,9 m ² (mimo plochy bytu)

Též byl povinným informován o společných prostorách (vchod, schody, rozvody, hromosvod) a pod..

3, Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Exekutorského úřadu LTM, č.j. 124 EX 19410/11 - 86, ze dne 28.06.2017,
- Výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2017,
- Výřez z katastrální mapy s vyznačením budovy k bydlením č.p. 762 až 766, stojící na parcele č. 1636/30, katastrální území Bílina,
- Informace zjištěné znalcem na Katastrální úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální Pracoviště Teplice,
- Informace sdělené znalci podílovým vlastníkem Martinem Kozlem,
- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku,

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví č. **3358** dle evidovaného stavu k datu 28 . 06. 2017 je vlastnické právo jednotky se způsobem využití byt, včetně podílu na společných částech domu a parcel ve výši **592/60420** v budově :

Bílina , č.p. 762, 763, 764, 76, 765, 766, k bydlení
vymezeno v budově - bytový dům, **LV 4596.**
stojící na parcele **1636/30**, druh pozemku **zastavěná plocha a nádvoří**

Vlastnické právo pro:

KERNEROVÁ Blanka, bytem **Březno 58, 440 01 Postoloprty**, povinná podíl **1/3**

KERNER Milan, bytem **Břežánská 50/4, 418 01 Bílina** podíl **1/3**

Kozel Martin, bytem **Břežánská 50/4, 418 01 Bílina** podíl **1/3**

posledně uvedený, Kozel Martin má dle jeho sdělení doručovací adresu :

Čapkova 845, 418 01 Bílina

Na listě vlastnictví č. **3358** a č. **4596** dle evidovaného stavu ke dni 28.06.2017, jsou uvedeny zápisy o omezení vlastnického práva.

Řešení věcí a listin týkající se omezení vlastnického práva není předmětem ocenění.

Jak má být ukončena platnosti věcného břemena užívání dle Smlouvy ze dne 09.03.1998

ve prospěch Maksimíkové Boženy je uveden v předchozí části posudku.

5, Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace (výkresová část) nebyla znalci předložena a proto nebylo možno provést porovnání dokumentace se skutečností.

6, Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o byt č. **762/9**, který je bytem v bytovém domě č.p. 762 až 766, 4 NP, část 762, Sídli-

ště Za Chlumem ,Teplické Předměstí.41801 Bilina ,

a který je v podílovém vlastnictví tří osob a nachází se v bytovém domě č.p. 762 s výhodnou polohou na okraji již uvedeného Sídliště pod vrcholem hory Chlum, v klidné části Sídliště, s výhodným a prostorným parkovištěm.

Byt a i bytový dům, část č.p. 762 včetně příslušného vybavení odpovídají standardu bydlení v současném období a je situován v klidné části Sídliště Za Chlumem , Teplická Předměstí, Město Bílina od r. 1960 již není okresním městem a má nyní 17 112 obyvatel.

Při prohlídce bytu znalec nezjistil žádné odchylky od údajů uvedených v prohlášení vlastníka.

Městem protéká řeka Bílina a městem prochází důležitá železnice Ústí nad Labem - Karlovy Vary a též silnice Ústí nad Labem - Chomutov - Karlovy Vary, případně - Plzeň.

Výhodné bude po dokončení silniční napojení na dálnici Praha - Drážďany.

K rozvoji města přispěla těžba uhlí a v minulém období i Lázně, nyní pouze Stáčírna minerální vody.

Město se rozkládá v prostoru mezi vrchy Chlum a Kaňkov, sousedí s elektrárnou Ledvice, s doly i výsypkami. Výhodná je poloha města nedaleko Krušných hor a nedaleko měst Teplice a Most, bývalých okresních měst.

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 a v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 26/2000 Sb. o dražbách.

Proto znalec provedl šetření z dostupných zdrojů ve věci nabídek prodeje zveřejněných na internetu stejných, případně obdobných nemovitých věcí - bytových jednotek 1+2 včetně příslušného podílu na společných částech domu a na parcele č. 1636/30 ve výši 592/60420.

8, Ocenění bytu obvyklou cenou k bydlení čp 762/9 , v bytovém domě č.p. 762 až č.p. 766, včetně podílu na společných částech domu 592/60420 a podílu na parcele č.p. 1636/30.

Znalec na internetu dohledal několik nabídek k prodeji bytových jednotek obdobné velikosti 1 + 2 včetně podílu na společných částech domu a na parcele, které jsou vlastníky stejné nebo obdobné bytové jednotky v porovnání s oceňovanou bytovou jednotkou v panelovém bytovém domě č.p. 762 v Bílině.

Z dohledaných bytových jednotek znalec vybral tyto nabídky :

a, **prodej bytu 1 + 2**, o výměře 62 m²,

Kostnická ul. Chomutov, v centru města, stav velmi dobrý. osobní vlastnictví, sklep, parkování, dálkový vodovod, veřejná kanalizace, internet, kabel. televize, elektro, výtah, doprava MHD, stavba v nabídce je panelová.

požadovaná cena **695 000,- Kč**

b, **prodej bytu 1 + 2**, o výměře 56 m²,

Zd. Štěpánka, osobní vlastnictví, dálk. topení stavba panelová, 3. podlaží napojení na inženýrské sítě, internet, Satelit, Kabel. Televize, výtah, doprava MHD,

požadovaná cena **699 000,- Kč**

c, **prodej bytu 1 + 2**, o výměře 55 m²,

Zahradnictví Duchcov, stavba panelová, osobní vlastnictví, Telekomunikace, inženýrské sítě - potřebné přípojky, včetně plynu, klidná část obce, doprava MHD, 4 podlaží,

požadovaná cena **680 000,- Kč**

Obvyklá cena = (695 000,- Kč + 699 000,- Kč + 680 000,-) / 3 Kč
= **691 333,30 Kč**

Tato cenu, která je podkladem pro stanovení obvyklé ceny zahrnuje i cenu za podíl na společných částech bytového domu a na parcele druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří

Součástí bytu není žádná vedlejší stavba, žádné venkovní úpravy a žádné trvalé porosty.

Obvyklá cena nemovitých věcí bytu č. 762/9, vchod č.p. 762
domu č. p. 762 až č. p. 766, Sídliště Za
Chlumem, Teplické Předměstí, 418 01 Bílina

691 333,30 Kč

Obvyklá cena podílu ve výši 1/3 = **230 440,- Kč**
(po zaokrouhlení na desetikoruny)

Razice dne 02.08.2017

Vypracoval : ing. Dobromír Kaplan
spr. 2909/80
Razice 25
418 04 Bílina
Neplátce DPH !

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. 2528 – 29/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem

D, PŘÍLOHY

- kopie katastrální mapy