

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2531 – 32/2017

Stanovení **obvyklé ceny** dle § 2, odst.1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, nemovité věci, **Rodinný dům č.p. 649**, katastrální území 775258 Střekov, obec 554804 Ústí nad Labem, včetně parcel č. st. **2800** o výměře 147 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a parcely č. p. . **2801/3** o výměře 4 m², druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, na kterých stojí již uvedený Rodinný dům č.p. 649 a parcely č. st. 2800 a parcely č. p. 2801/3 tvořící jeden funkční celek tak, jak je uvedeno na listě vlastnictví č. **2030**, pro katastrální území Střekov, obec Ústí nad Labem.

Ocenění provedeno dle : Usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice č.j. 124 EX 16074/16 - 88
ze dne 17.07.2017

Vlastnické právo : Brnušák Jan, Děčínská 771/6, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, podíl 1/6

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

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

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

A. N Á L E Z

1, Znalecký úkon

Jedná se o ocenění obvyklou cenou parcelu č. st. **2800** o výměře 147 m² , druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a parcelu č.p. 2801/3 o výměře 4 m² druh pozemku ostatní plocha , s využitím jiná plocha, součástí uvedených parcel je stavba **č.p. 649, Rodinný dům** včetně vnějšího schodiště na parcele č. 2801/3 a tvoří jeden funkční celek , který je evidován na listě vlastnictví č. **2030** , pro katastrální území Střekov, obec Ústí nad Labem.

2, Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření bylo provedeno dne 26. 07. 2017 znalcem osobně, za přítomnosti podílového spolu vlastníka oceňované nemovitosti, **Jana Brnušáka**, bytem Děčínská 771/6 , 40003 Ústí nad Labem

3, Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení soudního exekutora č.j. 124 16074/16 - 88 ze dne 17.07.2017,
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 17 .07.2017 s uvedením čísla listu vlastnictví **č. 2030**, pro katastrální území Střekov, Ústí nad Labem,
- Zjištění na místě samém při prohlídce oceňované nemovité věci evidované na **LV 2030**,
- Informace sdělené znalci Brnušákem Janem, bytem Děčínská 771/6, Střekov, 40003 Ústí nad Labem s upřesněním některých částí nemovité věci Brnušákem Jánem, vlastníkem podílu **4/6**,
- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku,
- Informace o pozemku č. st. 2800,
- Informace o pozemku p.č. 2801/3,
- Kopie části Katastrální mapy s vyznačením oceňovaných parcel,

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví **č. 2030** dle evidovaného stavu k datu 17.07.2017 je vlastnické právo uvedeno pro :

| | | |
|---|---------|------------|
| Brnušák Jan , Děčínská 771/6, Střekov, 40003 Ústí nad Labem | - podíl | 1/6 |
| Brnušák Ján , Národního odboje 649/19, Střekov, 40003 Ústí nad Labem | - podíl | 4/6 |
| Mráz Ladislav , Rozcestí 753/11, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem | - podíl | 1/6 |

Na výše uvedeném výpisu z KN je uvedeno omezení vlastnického práva pro : Zástavní právo

exekutorské, exekuční příkazy, dražební vyhláška, související listiny, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (nemovitých věcí) a další obdobné zápisy, které ale nejsou předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem.

Dle sdělení vlastníka nemovité věci - podílu **1/6** , není oceňovaný Rod. dům, včetně parcel zatížen věcným břemenem, nájmem a i z jiných důvodů.

5, Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace původního i rekonstruovaného a modernizovaného Rodinného domu , nebyla znalci předložena.

Proto nebylo možno provést porovnání projektové dokumentace se skutečností. Je pouze předložen výřez z katastrální mapy se zákresem půdorysu Rod. domu, u kterého dle zjištění znalce nedošlo ke změně v pohledu obvodových stěn při modernizaci a rekonstrukcí vnitřních prostor.

Dle informace sdělené znalci v průběhu prohlídky Brnušákem Jánem, na modernizaci a rekonstrukci bylo vydáno stavební povolení, které znalci ale nebylo povinným předloženo.

Protože znalec neměl souhlas objednatele ocenění k ověření uvedené informace na příslušném stavebním úřadě, je provedeno ocenění dle informací sdělených Brnušákem Janem.

6, Celkový popis nemovitých věcí :

Jedná se o ocenění stavby vyzdívaného rodinného domu dvoupodlažního, podsklepeného s obytným podkrovím, jak již bylo uvedeno postupně modernizovaného, situovaného v ulici Národního odboje č.p. 649/19 Střekov, 40003 Ústí nad Labem Město Ústí nad Labem je sídlem nejen Krajského úřadu, ale i sídlem dalších úřadů a institucí s krajskou působností, například Krajský soud, Krajský katastrální úřad pro Ústecký kraj, Krajský finanční úřad, Krajská Policie České republiky a jiné a i na úrovni dnes již bývalého okresu : Okresního soud, Finanční úřad a jiné.

Ve městě, které je je sídlo několika firem výrobního charakteru, říčního přístavu, několika marketů, hypermarketů a podobně. Ve městě je též divadlo, kulturní i církevní památky a jiné.

Městem protéká řeka Labe a městem prochází důležitá silniční i železniční síť Praha - Drážďany a dále do dalších oblastí Německa a severských států..

Počet obyvatel místní části Střekov se znalci nepodařilo zjistit.

Město Ústí nad Labem je Statutárním městem se sídlem Magistrátu Města Ústí nad Labem a má 93 248 obyvatel a je rozděleno organizačně do několika částí - obvodů.

Oceňovaný rodinný dům má zastavěnou plochu o výměře 147 m² a stojí na parcele č. st. 2800 m² . Součástí rodinného domu je přistavené vnější schodiště na parcele č. 2801/3 o výměře 4 m². Celkem se jedná o jeden funkční celek.

V době ocenění je spoluvlastníky prováděna rekonstrukce modernizace. Plynoměr je odpojen, jsou prováděny nové elektro rozvody, není dokončeno zabudování vypínačů, zásuvek a pod., a není vyhotovena revizní zpráva.

Obdobně nejsou dokončeny rozvody vody a osazení vodo instalačního zařízení. obdobná rozpracovanost je i na rozvodech vytápění a převážně nejsou osazeny topná tělesa - radiátory.

Prozatím není rozhodnuto dle sdělení povinného, v kterých prostorech domu bude zabudován zdroj a druh vytápění.

V den prohlídky dle povinného není rozhodnuto, jak bude využíváno přízemí domu. V den prohlídky jsou prostory využity jako skladiště materiálu pro rekonstrukci (obklady a dlaždice a jiný materiál).

Druh nadzemním podlaží a podkroví, budou využity k bydlení, přestože všechny prostory nejsou prozatím dokončeny, včetně sociálních zařízení a u některých místností není dle sdělení povinného určen po dokončení modernizace účel jejich užívání (pokoj, komora a podobně)..

Není provedena úprava střešní krytiny z plechových šablon na sedlové střeše proti zatékání a nátěr fasády.

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 - rodinných domů o velikosti 1 + 2, o zastavěné ploše 151 m².

Vybraná cena z nabídek k prodeji , která bude podkladem pro pro zjištění **obvyklé ceny** zahrnuje nejen cenu rodinného domu včetně přistaveného schodiště , ale i cenu pozemků,

8, Ocenění objektu k bydlení – rodinného domu, č.p. 649, místní část Střekov.

Z několika nabídek k prodeji a tím i k stanovení obvyklé ceny vybral znalec tři nabídky obdobných Rodinných domů k prodeji z lokality města Ústí nad Labem, zveřejněné na internetu.

Jedná se o nabídky :

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1, Ústí nad Labem Trmice | zastavěná plocha domu 158 m ² , užitná plocha 280 m ² , pozemek zahrady 70 m ² , vytápění lokální elektro, napojení na dálkový vodovod a kanalizaci, elektro 230 i 400 V, dům vyzdívaný, řadový, 3 podlaží , energ. náročnost G - mimoř. nevhodná, |
|-----------------------------|---|

požadovaná cena

2 100 000,- Kč.

2, Ústí nad Labem
Předlice zastavěná plocha 100 m², pozemek 153 m², 3 podlaží, vyzdívaný, užitná plocha 280 m², zahrada 53 m², energ. třída G, vytápění ústř. dálkové. přípojky voda, kanalizace i elektro 230/400 V

požadovaná cena **2 500 000,- Kč**

3, Ústí nad Labem
Klíše zastavěná plocha 155 m², pozemek 146 m², energ. třída G, mimoř. nehospodárná, zdivo smíšené, 2 podlaží nadzemní, přípojky voda, kanalizace, elektro 230 V i plyn, vytápění plynové,

požadovaná cena dle sdělení RK **4 200 00,- Kč**

Výše uvedené nabídky domů k prodeji se týkají domů řadových jakoby v proluce a dle názoru znalce jsou nabízené ceny ovlivněny i lokalitou se vzdáleností od centra města. Oceňovaný dům č.p. 649 , Národního odboje je situován též nedaleko centra u mostu E Beneše přes řeku Labe.

Průměrná obvyklá cena nabízených nemovitých věcí k prodeji =

(/ 2 100 000,- Kč + 2 500 000,- Kč + 4 200 000,- Kč /3 = podklad pro stanovení
obvyklé ceny včetně parcel = 8 800 000,- Kč /3 = 2 933 333,33 Kč , 1

Obvyklá cena nemovitých věcí -

Rodinného domu č.p. 649. Střekov, Ústí nad Labem

rod. dům 2 933 333,33 Kč

obvyklá cena - podíl 1/6 488 888,89 Kč

Obvyklá cena - podíl 1/6 po zaokrouhlení **488 890,- Kč**
(na desetikoruny Kč)

Razice dne 16.08.2017

Vypracoval : ing. Dobromír Kaplan
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. 2531 – 32/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem

D, PŘÍLOHY

- kopie výřezu katastrální mapy