

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2543 – 02/2018

o ocenění **Obvyklou cenou** parcelu č. st., 283, o výměře 76 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba : Rodinný dům č.p. 243/2, parcely č. p. 1236/2 o výměře 84 m² druh pozemku ostatní plocha , se způsobem využití ostatní komunikace a dále parcela č. 1236/6 , druh pozemku zahrada, se způsobem ochrany zemědělský půdní fond, vše v katastrálním území 686573 Lom u Mostu, obec 567264 Lom, tak jak je evidováno na LV č. 21 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

Součástí oceňované nemovitosti je i parcela č.p. 2695/2, o výměře 323 m², druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha, katastrální území 686042 Horní Litvínov, obec 567256 Litvínov, jak je evidováno na LV č. 2761 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

Objednatel posudku :
3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice
Usnesení 124 EX 7678/17-68

Vlastnické právo .

Stehlík Miroslav, Podkrušnohorská 243/2, 435 11 Lom
povinný
nemovitě věci k.ú. Lom u Mostu podíl : **10/12**
nemovitě věci k.ú. H. Litvínov podíl : **8/12**

Ocenění provedeno **cenou obvyklou** dle § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni 29.01.2018

Posudek vypracoval dle stavu ke dni 29. 01. 2018

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

Posudek obsahuje 7 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 parcely č. st. 283, o výměře 76 m², součástí je stavba určená k bydlení - Rodinný dům, č.p. 243/2, parcely č.p. 1236/2 o výměře 84 m², parcely č. p. 1236/6, o výměře 133 m², vše katastrální území Lom u Mostu, evidované na LV 21, vše podílu 10/12 a parcely č. p.2695/2 o výměře 323 m², katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov podílu 8/12 tak, jak je evidováno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

2, Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka byla provedena dne 29. 01. 2018 znalcem osobně, ale bez přítomnosti povinného i bez přítomnosti ostatních podílových spoluvlastníků Rodinného domu a příslušných parcel .

3, Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení soudního exekutora č.j. 124 EX 7678/17 - 68 ,
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující evidovaný stav k datu 22.12.2017, LV 21, katastrální území Lom u Mostu
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující evidovaný stav k datu 22.12.2017, LV 2761, katastrální území Horní Litvínov,
- Informace o pozemku p.č. st. 283, k.ú. Lom u Mostu ze dne 10.01.2018, LV 21,
- Informace o pozemku p.p. č, 1236/2, k.ú. Lom u Mostu ze dne 10.01.2018, LV 21,
- Informace o pozemku p.p. č. 1236/6, k.ú. Lom u Mostu ze dne 10.01.2018, LV 21,
- Informace o pozemku p.p. č. 2695/2, k.ú. Horní Litvínov ze dne 28.01.2018, LV 2761,
- Informace zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 29.01.2018, včetně stručného sdělení majitele sousedního Rodinného domu a jednoho náhodně potkaného zahrádkáře z úseku zahrádkářské osady č. 1216.
- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku.
- Mapa místní části Lomu a Litvínova, týkající se předmětu ocenění,

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví č.21, katastrální území Lom u Mostu a na listě vlastnictví č. 2761, katastrální území Horní Litvínov, dle evidovaného stavu k datu 22.12.2017 je vlastnické právo uvedeno i pro **povinného** Stehlíka Miroslava a pro další spoluvlastníky evidované na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

5, Silné stránky oceňovaných nemovitých věcí

Na uvedených podkladech pro ocenění nejsou uvedena žádná jiná práva o způsobu ochrany nemovitosti. Též nejsou uvedena žádná věcná břemena a nájemní smlouvy.

Dům č.p. 243/2 je volně stojící, přízemní, ale s přístupem vedeným přes parcelu jiného vlastníka, která je oplocena. Prostor je uzavřen vraty a vrátky

6, Slabé stránky oceňovaných nemovitých věcí

V evidenci vedené Katastrálním úřadem je uvedeno omezení vlastnických práv z důvodů zástavního práva exekutorského, exekučních příkazů, o zahájení exekuce, a podobně.

Zápis týkající se exekučního řízení, zástavních práv nejsou předmětem ocenění.

Rodinný dům je přístupný přes parcelu jiného vlastníka, která je oplocená. Z porovnání tvaru parcely č. st. 283, zakreslenou v mapě Katastrálního úřadu se skutečností znalec zjistil, že k Rodinnému domu byly přistaveny tři přestavky, vybudované na parcele č.p. 1252/1, jiného vlastníka, a která je oplocena. Přístup do domu č.p. 243/2 je možný vraty a vrátky, které jsou součástí oplocení též dle předpokladu jiného vlastníka.

Součástí oceňovaného domu jsou i tři vedlejší stavby dřevěné konstrukce, obdobně jako přestavky, nejsou zakreslené v mapě evidované Katastrálním úřadem.

Pozemkové parcely č. 1236/2 . 1236/6 (obě k.ú. Lom u Mostu) a p.p. č. 2695/2 (k.ú. Horní Litvínov) nejsou dle § 9, odst.a. část 3 v jednom funkčním celku s parcelou č. st. 283. Uvedené parcely jsou situované cca 55 - 75 m vzdušnou čarou od parcely č. st. 283 s domem na ní stojící.

Do objektu k bydlení- Rodinný dům stojící na parcele č. st. 283 , číslo popisné 243/2 , nebyl v den prohlídky znalci umožněn přístup a proto znalec při ocenění postupoval z dostupných zaměřených částí oceňované nemovité věci, .

7 Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla znalci předložena a proto nebylo možno provést porovnání dokumentace se skutečností. Vlastník znalci neuvedl popis dispozičního řešení oceňovaného rodinného domu, velikost jednotlivých místností a další potřebné údaje pro ocenění.

Povinný nepředložil znalci žádnou nájemní smlouvu a žádnou smlouvu o věcném břemeni.

Prohlídka domu, dle předpokladu o velikosti 2 + 1 , byla znalci umožněna pouze vizuální, z prostoru za plotem, na místní nezpevněné komunikaci na parcele č. 1236/1. k.ú. Lom.

Obdobně prohlídka pozemkových parcel byla znalci umožněna jen vizuální , bez vytyčení jednotlivých parcel (k.ú. Lom u Mostu i k.ú. Horní Litvínov).

6 , Celkový popis nemovitých věcí

Při místním šetření bylo znalcem zjištěno, že objekt k bydlení - Rodinný dům č.p. 243/2 je přízemní, se sedlovou střechou a s krytinou ze šablon, nezjištěného stáří, vyzdívaný.

Prohlídka byla znalcem provedena pro nepřítomnost povinného jen vizuální. z parcely č. 1252/1, která je oplocená a která je jiného vlastníka. provedena vizuálně z parcely č. 1236/1, Součástí domu jsou tři přestavky, ke kterým nebyla znalci předložena projektová dokumentace, a které nejsou zaměřeny Geometrickým plánem.

Tři pozemkové parcely , které jsou součástí oceňovaného rodinného domu č.p. 243/2 a které jsou evidované na LV 21 (katastrální území Lom u Mostu) a na LV 2761 (katastrální území Horní Litvínov) se nacházejí cca 65 m od rodinného domu. Vytýčení hranic předmětných parcel i parcely č. st. 283 nebylo znalcem bez přítomnosti žádného z podílových spoluvlastníků včetně **povinného** na místě samém dohledáno. Parcely byly identifikovány dle zákresu v katastrální mapě dané lokality a z informací o příslušném pozemku.

Znalec předpokládá, že dům je napojen na inženýrské sítě (voda, elektro, kanalizace) . Přístup je po místní nezpevněné komunikaci a po oplocené parcele jiného vlastníka .

Přístup na tři výše uvedené parcely je po místní komunikaci z veřejného prostoru a dle předpokladu z areálu Koupaliště.

B. O C E Ň 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. č.1 uvedeného zákona, zjištěnou z prodeje stejné nebo obdobné nemovité věci.

Obvyklá cena dle již uvedeného § odst. 1, se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale bez vlivů mimořádných okolností , osobních poměrů prodávajícího i kupujícího ani vliv zvláštní obdoby.

Proto znalec provedl šetření z dostupných zdrojů ve věci nabídek prodeje zveřejněných na internetu stejných, případně obdobných nemovitých věcí. z nabídek.

Výběr nabídek k porovnání na internetu s oceňovaným Rodinným domem postaveném na parcele č. st 283 je pro znalce omezen tím, že vlastník domu znalci neuvedl žádné údaje týkající se oceňovaného domu a zejména znalci neumožnil prohlídku oceňovaného domu a znalci nepředložil projektovou dokumentaci oceňovaného domu k bydlení včetně přestavek a vedlejších staveb na parcele jiného vlastníka a nepředložil aktuální Geometrický plán.

8, Ocenění objektu k bydlení bez čp 243/2, Podkrušnohorská ulice, na parcele č. st. 283

Objekt Rodinný dům č.p. 243/2 je dle předpokladu užíván svým stavebním uspořádáním jako rodinný dům na parcele č. st. 283, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře :76 m2 .

Jako podklad pro stanovení obvyklé ceny znalec vybral z dostupných nabídek dále uvedených :

1, v obci Bílina - Teplická : Objekt je řadový rodinný dům na pozemku o výměře 95 m2 s
m2 500 dvorkem, na který navazuje obecní pozemek, který lze pronaj-
mout, dům je velikosti 1 + 2

požadovaná cena za m2 529 000,- Kč

2, v obci Lkáň, okres objekt je o velikosti 1 + 3, o výměře 120 m2, s pozemkem
Litoměřice o výměře 652 m2, s několika vedlejšími stavbami, včetně
garáže s vytápěním na tuhá paliva

požadovaná cena 690 000,- Kč

Z důvodu, že součást nemovitosti ve Lkáni je další pozemek o výměře 652 m2, upravuje znalec požadovanou cenu, která je podkladem pro stanovení obvyklé ceny snížením o 10 % na

upravená cena 621 000,- Kč

3, v obci Zbýšov, Klucké Jedná se o Rodinný dům 155 m2, s pozemkem 701 m2,
Chvalovice z toho zahrada 201 m2, stavební 500 m2, zdivo smíšené,
dům je přízemní, topení na tuhá paliva, septik, pod-
sklepení, dálkový vodovod,

požadovaná cena 650 000,- Kč

Z důvodu, že součástí nemovitosti ve Zbýšově je dům o zastavěné ploše 155 m2, a plocha zahrady 102 m2 upravuje znalec požadovanou cenu, která bude podkladem pro stanovení ceny obvyklé, snížením o 12 %

upravená cena 572 000,- Kč

Průměrná cena nemovité věci ke stanovení
obvyklé ceny Rodinného domu č.p. 243/2 Lom

(529,- Kč + 621,- Kč + 572,- Kč) /3 = **574 000,- Kč**

Výpočet podílu 10/12 = **478 333,34 Kč**

9, <u>Obvyklá cena parcel pozemkových č. 1236/2</u> -	o výměře 84 m2, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace , pouze vyjeté koleje, bez úprav a bez sypaného vrchní vrstvy
č. 1236/6 -	o výměře 133 m2 druh pozemku zahrada

Jedná se o neoplocené pozemky, včetně pozemku č.p. 2695/2 k.ú. Horní Litvínov, vydané dle předpokladu znalce v rámci restitucí, které nejsou v den prohlídky užívané, případně užívané jen omezeně.

S odvoláním na zakres uvedených parcel v katastrální mapě a hranice areálu Koupaliště Koldum Litvínov znalec odvozuje, že předmětné parcely byly součástí areálu Koupaliště. Na místě samém se nachází Oplocení z ocelových trubek, část jedné parcely je před plotem areálu, část další parcely je za plotem. Bez vytyčení parcel a oplocení nelze přesnou polohu jednotlivých parcel na místě samém dohledat (v k.ú. Lom u Mostu, k.ú. Horní Litvínov), proto je oce nění provedeno dle výpisů z Katastru nemovitostí jednotlivých parcel.

10, Obvyklá cena pozemkových parcel k.ú. Lom u Mostu LV 21

Znalec vybral z několika nabídek k prodeji na internetu - portálu Sreality tyto nabídky :

10.1. Zahrady : za m2 : obec - město Lom	257,66 Kč/m2
obec - město Bílina	122,75 Kč/m2
obec Lom - Loučná	282,61 Kč/m2

Průměrná cena, kterou znalec upravuje snížením o 15 % z důvodu, že na místě samém nejsou žádné stavební objekty v porovnání na objekty, které jsou součástí zahrad nabízených k prodeji

Upravená cena ke stanovení obvyklé ceny zahrady za m2 : (257,66 Kč/m2 + 122,75 Kč/m2 + 282,61 Kč/m2)/3 = 221,01 Kč/m2

úprava ceny * 0,85 = 187,86 Kč/m2

Obvyklá cena parcely č. 1226/6 - zahrada : 133 m2 / 187,86 Kč/m2 = 24 985,38 Kč

Výpočet podílu 10/12 (parcely k.ú. Lom) 20 821,15 Kč

10.2. Místní komunikace, p.p. 1226/2 - 84 m2

Obvyklá cena zjištěná z ceny uvedené v nabídce k.ú. Měrunice

m2 84 * 49 Kč/m2 , úprava úpdílem povinn=hp 10/12 =

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem (k.ú. Lom)

3 430,- Kč
502 584,49 Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení na desetikoruny (k.ú. Lom) **502 580,- Kč**

10.3. Obvyklá cena p.č. 2695/2, Horní Litvínova

Jedná se o stanovení obvyklé ceny uvedené parcely - podílu 8/12, druh pozemku ostatní plocha, se způsob využití sportoviště a rekreační plocha.

Znalec předpokládá, že vlastník této parcely nezajistil souhlas Stavebního úřadu se změnou využití této parcely, obdobně jako u parcel k.ú. Lom (p.č. 1236/2 a p.č. 1236/6).

Ocenění podílu 8/12 parcely č. 2695/2 o výměře 323 m²

Z několika nabídek obdobného pozemku znalec vybral k porovnání obdobný pozemek k prodeji v obci Újezdeček u Teplic, s požadovanou cenou 220 Kč/m².

Ocenění : 323 m² * 220,- Kč/m² = 71 060,- Kč

Obvyklá cena podílu 8/12, k.ú. Horní Litvínov = **47 373,34 Kč**

Obvyklá cena po zaokrouhlení na desetikoruny, k.ú. H. Litvínov **47 370,- Kč**

Obvyklá cena nemovitých věcí (k.ú. Lom u M. + k.ú. H. Litvínov) = **549 950,-Kč**

Razice dne 07.02.2018

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

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. 2543 – 02/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem.

D, PŘÍLOHY

- výřez části katastrální mapy (k.ú. Lom u M. + k.ú. H. Litvínov)