

ZNALECKÝ POSUDEK

2551 – 12/2018

o ocenění **Obvyklou cenou** parcelu č. st., 17/2, o výměře 447 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je dle stávající evidence jiná stavba č.e. 101 (informace o pozemku) a stojící stavba bez č.p/č.e. , zem. stavba (dle výpisu z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2018) ulice Hlavní, Kostomlaty pod Milešovkou, se způsobem ochrany památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území, vše v katastrálním území 670669 Kostomlaty pod Milešovkou, obec 567612 Kostomlaty pod Milešovkou, tak jak je evidováno na LV č. 371 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice .

Součástí oceňované nemovitosti není žádná jiná parcela. Sousední parcely jsou jiného vlastníka a **povinným** jsou užívány dle jeho sdělení na základě smluv o nájmu a pronájmu. Možný přístup případně příjezd je pouze přes sousední parcely.

Objednatel posudku : **Exekutorský úřad** Litoměřice, Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice
Usnesení 124 EX 2661/07-230

Vlastnické právo . **SJM Taška Jan a Tašková Jaroslava**
bytem : **Taška Jan**, Lhenická 310, 417 54 Kostomlaty p.
Milešovkou

Tašková Jaroslava, Hlavní č.ev. 101,
417 54 Kostomlaty p.
Milešovkou

Povinný : **Taška Jan**, Lhenická 310, 417 57 Kostomlaty pod Milešovkou

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

Posudek vypracoval dle stavu ke dni 14. 05. 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 dvojím vyhotovení a 1 * elektronicky.

A. N Á L E Z

1, Znalecký úkon

Jedná se o ocenění obvyklou cenou parcely č. st. 17/2, o výměře 447 m², součástí je jiná stavba, bývalý kravín - zemědělská stavba, která je postupně formou rekonstrukce a modernizace přestavována na Rodinný dům s vedlejší stavbou. Rodinný dům má dle sdělení povinného obsahovat jeden byt o velikosti 1 + 2, s předsíní a sociálním zařízením a dále vedlejší stavbu stavebně srostlou s rodinným domem tak, jak je zakresleno v neověřené projektové dokumentaci z roku 2001.

Vyjádření Stavebního úřadu je pouze v Rozhodnutí o změně užívání zemědělské stavby na byt vydané pod č.j. MgMT/056099/ 2015/Maz ze dne 12.5. 2015.

Z porovnání zapůjčené části neověřené projektové dokumentace se skutečností znalec uvádí, že povinný znalci zapůjčil půdorys přízemí na rekonstrukci kravína na prodejnu a na údrž - bářskou dílnu včetně skladu.

Znalci nebyla předložena úplná a ověřená projektová dokumentace včetně stavebního povolení. Též nebylo předložen přehled požadavků a připomínek dotčených organizací a vlastníků sousedních parcel včetně vyjádření správců památkově chráněného území a rozsáhlého chráněného území.

Povinný dle jeho sdělení do dne prohlídky nepodal žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí, případně kolaudačního souhlasu.

Dle sdělení povinného - stavebníka ke dni prohlídky je zejména nutná oprava komína, výměna kotle etážového topení, odstranění průniku vody pod základy a napojení domu na venkovní rozvody plynu.

2, Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka byla provedena dne 14. 05. 2018 znalcem osobně, za přítomnosti povinného .

3, Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení soudního exekutora č.j. 124 EX 2661/07 - 230,
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující evidovaný stav k datu 22.03.2018, LV 371, katastrální území 670669 Kostomlaty pod Milešovkou, obec 567612 Kostomlaty pod Milešovkou
- Informace o pozemku p.č. st. 17/2, k.ú. Kostomlaty pod Milešovkou ze dne 24.05.2018, LV 371,
- Informace zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 14.05.2018, včetně stručného sdělení majitele oceňované nemovitosti, povinného Tašky Jana.
- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku.

- Mapa místní části obce Kostomlaty p. Milešovkou, týkající se předmětu ocenění,
- Kupní smlouva o prodeji st. p.č. 17/2 ze dne 17.4.2002 na kterou byl vklad práva povolen rozhodnutím č.j. V 2607/02

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví č. **371**, katastrální území Kostomlaty p. Milešovkou, dle evidovaného stavu k datu 22.03.2018 je vlastnické právo uvedeno pro **povinného Tašky Jana**, bytem Lhenická 310 a pro **Taškovou Jaroslavu**, bytem Hlavní č.e. 101, oba obec Kostomlaty pod Milešovkou, PSC 417 54 a oba formou SJM.

Znalci nebyly povinným předloženy žádné smlouvy týkající věcných břemena a nájmu a pronájmu.

Dům č.e. 101 je po provedené částečné rekonstrukci a modernizaci řadový, koncový, přízemní, ale s přístupem vedeným přes parcely jiného vlastníka.

5, Stručný popis 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.

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

Z vydaného rozhodnutí Stavebního úřadu výše uvedeného a ze zjištění na místě samém lze uvést, že rekonstruovaná část původní zemědělské stavby v přízemní části je již vhodná k užívání jako byt s doplněním o vydáním souhlasu o trvalém užívání a po odstranění závad zjištěných při revizi komína a při revizi kotle etážového topení na tuhá paliva a po provedení drobných dokončujících prací.

Komín i kotel jsou umístěny v prostorách vedlejší stavby.

Součástí oceňovaného již rekonstruovaného domu je vedlejší stavba - část původní zemědělské stavby - kravína. Ve vztahu na využití původní zemědělské zděné stavby je přízemní část rozdělena na dvě stavby : rodinný dům o zastavěné ploše 160 m² a údržbářská dílna včetně skladu o zastavěné ploše 287 m².

Budoucí Rodinný dům i vedlejší stavba jsou přístupné přes sousední parcely, které jsou jiného vlastníka.

6, Dokumentace a skutečnost

Ověřená projektová dokumentace nebyla znalci předložena. Nebylo znalci předloženo stavební povolení s vyznačením dne nabytí právní moci.

Proto porovnání dokumentace se skutečností nebylo provedeno.

7, Celkový popis nemovitých věcí

Při místním šetření bylo znalcem zjištěno, že objekt k bydlení - budoucí Rodinný dům i vedlejší stavby jsou přízemní, vznikající z původní zemědělské stavby s krovem soustavy skružové se stávající krytinou .

Oceňovaná nemovitost je napojena na venkovní rozvody elektro, vody a kanalizace, na jiné rozvody napojena není. Přístup i přístup je přes parcely jiných vlastníků.

Obec Kostomlaty má 865 obyvatel, je situována nedaleko dálnice Praha - Drážďany.

Z kulturních památek lze uvést kostel sv. Vavřince ze 13. století.

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. 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. Znalec uvádí, že se nepodařilo dohledat žádnou nabídku k prodeji rekonstruované zemědělské stavby na byt s vedlejší stavbou, obě zděné a přízemní.

Výběr nabídek k porovnání na internetu s oceňovaným Rodinným domem a vedlejší stavby budovaných z původní stavby znalec vybral z nabídek nejvíce vhodných v obcích z nedalekého okolí.

8, Ocenění objektu k bydlení ev. č. 101, ulice Hlavní, na parcele č. st. 17/2

Objekt dům č.e..101 je dle předpokladu, svým vybavením a dispozičním uspořádáním užíván jako rodinný dům na parcele č. st. 17/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 447 m2 .

Jako podklad pro stanovení obvyklé ceny znalec vybral z dostupných nabídek zveřejněných na portále Sreality dále uvedených :

- 1, v obci Budyně nad Ohří - Vrbka : Objekt je rodinný dům o výměře 60 m2 s pozemkem
ele bez koupelny s chemickým WC, s topením lo-

kálním a se zahrádkou , celkem o výměře 201 m², požadovaná cena za m² 16 000 Kč/m² domu. Tuto cenu znalec snižuje pro stanovení obvyklé ceny pro ocenění domu č.e. 101 o 30 % (malá - výměra, není koupelna , lokální vytápění)

upravená cena **11 200,- Kč/m²**

2, v obci Terezín - Nové Kopisty

dům je o velikosti 150 m², s pozemkem 2 534 m², se sklepem a s garáží, tří podlažním . vytápění kondeuzačním kotlem, na pozemku je vlastní studna,

Požadovaná cena domu za m² 24 000,- Kč

Pro porovnání s oceňovaným domem se cena snižuje o 40 % za (vybavení, vel. pozemku , sklep, garáž)

upravená cena **14 400,- Kč/m²**

3, v obci Lkáň

dům je 60 m² velikosti s pozemkem 450 m², se zahradou 145 m², vytápění lokální a ústřední na tuhá paliva, požadovaná cena 14 500,- Kč/m² domu.

Pro porovnání a pro stanovení domu ev. č. 101 tuto cenu snižuje o 15 % zejména na velikost pozemku, na prostor k parkování a na garáž,

upravená cena na ocenění domu č.e. 101

12 325,- Kč/m²

Průměrná cena za m² domu :

(11 200,- + 14 400,- + 12 325) =

po zaokrouhlení **12 640,- Kč**

Součástí oceňované nemovitosti je i vedlejší stavba, využívána ke dni ocenění jako sklad o zastavěné ploše 287 m²

Ke stanovení obvyklé ceny znalec vybral k porovnání tyto vhodné nabídky k prodeji skladů v dostupném okolí domu ev.č. 101 a obce Kostomlaty p. Milešovkou :

1, v obci Štětí - Hněvice - požadovaná cena 968 Kč/m² - ve skladovém prostoru

2, v obci Terezín - České Kopisty - požadovaná cena 1 834,- Kč/m² s pozemkem

3, v obci Velké Chvojno - Malé Chvojno - požadovaná cena 2 250,- Kč/m² s pozemkem

Průměrná požadovaná cena : (968,- /m² + 1834,- Kč/m² + 2 250,-) = 1684,- Kč/m²

Jako podklad ke stanovení obvyklé ceny za m² skladu u RD č.e. 101 se tato cena upravuje snížením o 25 % z důvodu možného přístupu pouze přes pozemky jiného vlastníka.

upravená cena za m² objektu skladu = **421,- Kč/m²**

Stanovení obvyklé ceny stojící na parcele st. 17/2, k.ú. Kostomlaty pod Milešovkou

Dům k bydlení : m² 160,- Kč * 12 640,- Kč/m² = 2 022 400,- Kč,

Takto vypočtenou cenu znalec snižuje o 30 % z důvodu výstavby bez vyjádření příslušných orgánů a organizací, bez ověřené projektové dokumentace, bez stavebního povolení, a bez zajištěné revize spalinových cest a zajištěné revize etážového zdroje vytápění na tuhá paliva.

Upravená obvyklá cena domu ev.č. 101 = po snížení o 30 % = 1 415 680,- Kč

Obvyklá cena vedlejší stavby = 287 m² * 421,- Kč/m² = 120 827,- Kč

Obvyklá cena celkem nemovité věci e.č. 101 = 1 536 507,- Kč

**Obvyklá cena po zaokrouhlení objektu k bydlení
a vedlejší stavby = 1 536 510,- Kč**

Razice dne 22.06.2018

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. 2551 – 12/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem.

D, PŘÍLOHY

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

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **110609834-28769-180821155548**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z 7 listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 21.08.2018



110609834-28769-180821155548

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.