

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2555 – 16/2018

o stanovení **Ceny obvyklé** znaleckým posudkem - bytové jednotky - Byt č. 1133/1 Jirkov.

Objednávka 124 EX 6119/12 - 134 Exekutorského úřadu Litoměřice, Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice, ze dne 24.08.2018.

Bytová jednotka č. **1133/1, Jirkov**, způsob využití **byt**, zapsáno na **LV 3808**, včetně podílu na společných částech domu ve výši : **521/14022**, vymezeno : Budova, č.p. , **1132, 1133**. bytový dům, **LV 3446**, na parcele **2280, 2281, obě LV 3446**, obě se způsobem využití zastavěná plocha a nádvoří, obě o výměře **210 m²** (celkem obě 420 m²), katastrální území 660761 Jirkov, obec 563099 Jirkov, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov..

Vlastnické právo : **Žaneta Gáborová, Borová 5143, 430 04 Chomutov**

Povinná : ŽANETA GÁBOROVÁ, Borová 5143, 430 04 Chomutov

Lokalita oceňované nemovité věci : **K. H. Máchy, 434 11 Jirkov, byt č. 1133/1**

Ocenění provedeno dle : § 2, odst. 1, **Zákona č. 151/1997 Sb.** o oceňování majetku v aktuálním znění

Posudek vypracován dle stavu ke dni 24.08.2018 znalcem :

Ing. Dobromír Kaplan
Spr. 2909/80
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 č. 1133/1 o velikosti 2 + 1**, s příslušenstvím. Tato jednotka ve čtyřpodlažní budově panelové konstrukce č.p. 1132, 1133, stojící na parcele č. st. 2280 a 2281, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří (dům č.p. 1133 stojí na parcele č. č.st. 2281, byt č. 1133/1 je v budově č.p. 1133).

Protože povinná neumožnila znalci vstup do oceňovaného bytu a nespnila žádnou z povinností uvedeno v Usnesení č.j. 124 EX 6119/12 - 134 použil znalec potřebné údaje pro ocenění z Prohlášení vlastníka a ze Smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky č. 1133/1.

Dle uvedených listin ze dne 20.03.2003 a ze dne 21.02.2004 je jednotka č. 1133/1 - byt, která je v I.NP a která obsahuje tyto místnosti: 2 pokoje o ploše 34,6 m² (13,7 m² + 20,9 m²), kuchyň o ploše 9,8 m², předsín o ploše 4,7 m², koupelna o ploše 2,1 m², WC o ploše 0,9 m² a sklepní kóje o ploše 2,5 m², celkem celý byt má plochu (mimo sklepní kóji) 52,1 m² a spoluvlastnický podíl na budově a na parcelách č. st. 2280 a č. st. 2281 ve výši 521/14022.

K vybavení jednotky 1133/1: kuchyňská linka, kuchyňský sporák, umyvadlo, vana, mísa WC, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, poštovní schránka, vodoměr SV a vodoměr TUV.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, vytápění, odpady a elektroinstalace), podlahová krytina, stropní vystrojení, příčky, dveře vnitřní i vstupní do BJ a vnitřní strany vnějších oken.

Bytová jednotka č. 1133/1 je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a vnějšími i vnitřními stěnami.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **521/14022** na společných částech budovy a potřebné konstrukce dle realizované příslušné části projektu v době výstavby celé budovy, bleskosvody a další dle Prohlášení vlastníka ze dne 20.03.2003 a dle Smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky č. 1133/1 ze dne 21.07.2004.

Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. V - 4219/2003 - 503 Katastrálním úřadu v Chomutově.

2, Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka oceňované nemovité věci byla provedena znalcem osobně bez přítomnosti povinné, která se na prohlídku bez omluvy nedostavila a nenavrhla jiný termín prohlídky.

Povinná neumožnila prohlídku vnitřních prostor oceňované bytové jednotky, neposkytla znalci požadovanou součinnost, nepředložila znalci žádnou dokumentaci, nesdělila práva a závazky váznoucí na nemovitosti, nepředala znalci nájemní smlouvy a nesdělila a nedoložila věcná břemena váznoucí na nemovitosti, neinformovala znalce o závadách na nemovitosti.

V den prohlídky byly vchody do domu č.p. 1132 i č.p. 1133 uzavřeny vchodovými dveřmi a oba vchody uzavřeny ocelovou mříží.

Dle zjištění znalcem, je celá budova neobydlena. Užívané je pouze část sklepního prostoru jako prodejna potravin se samostatným vchodem.

3. Stručný popis jednotky a okolí

Podkladem pro popis oceňované bytové jednotky je Prohlášení vlastníka a Smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky č. 1133/1. Žádné další informace, které by mohly být podkladem pro popis jednotky znalec od vlastníka neobdržel.

Město Jirkov je lokalizované v severozápadních Čechách a má 19 595 obyvatel a je součástí chomutovské aglomerace, S městem Chomutov je téměř stavebně srostlé a je lokalizované v prostoru pod Krušnohořím.

Ve městě je několik velkoobchodů, vlaková zastávka a několik zastávek autobusových.

Město má dobré vlakové i autobusové spojení v prostoru pod Krušnohořím v Ústeckém kraji a s výhodným dopravním napojením na kraj Karlovarský.

Výhodou je dopravní spojení se Statutárním Městem Chomutov,

Z kulturních památek lze uvést Červený Hrádek

4, Podklady pro stanovení obvyklé ceny

- Objednávka 124 EX 6119/12 - 134 GÁBOROVÁ , ze dne 24.8.2018
- Usnesení č.j. 124 EX 6119/ 12 - 134 ze dne 24.8.2018
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2018, **LV 3808**
- Prohlášení vlastníka bytové jednotky 1133/1 - bytu o velikosti 2 + 1 umístěného v 1.NP
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a v průběhu studia podkladů,
- Fotodokumentace

C. O C E Ň Ě N Í

5, Stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je stanovena dle § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění .

V evidenci Katastrálního úřadu je evidováno omezení vlastnického práva z důvodů probíhajícího exekučního řízení, které není předmětem ocenění.

Dle uvedeného zákona se majetek oceňuje obvyklou cenou, t.j. cenou, která by byla dosa-

žena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby tak, jak je uvedeno v textu zákona.

Znalec proto hledal zveřejněné nabídky na internetu prodeje bytů o velikosti 2 + 1 celkové výměry bytu panelové konstrukce jako je byt č.j. 1133/1 v Jirkově, umístěný v I. NP budovy 1133/1, uú- K.H. Máchy.

Znalci se nepodařilo dohledat zveřejněné nabídky k prodeji bytů o velikosti 1 + 2 ke stanovení podkladů k výši **obvyklé ceny**.

Žádná nabídka k prodeji bytu o velikosti 1 + 2 se netýkala srovnatelného bytu v neobydleném domě bez uvedených důvodů, proč byt v domě č.p. 1133, případně i č.p. 1132 není obydlen., jak dlouho je dům neobydlen a případně i jiné důvody stavu ke dni prohlídky..

Ze zveřejněných nabídek znalec vybral nabídky bytů v osobním vlastnictví :

- | | |
|--|---------------------|
| - prodej bytu 2 + 1 o ploše 60 m ² , požadovaná cena
byt je lokalizován v Chomutově, ulice Kamenná | 360 000,- Kč |
| - prodej bytu 2 + 1 o ploše 58 m ² , požadovaná cena
byt je lokalizován v Mostě, ulice Obránců míru | 380 000,- Kč |
| - prodej bytu 2 + 1 o ploše 54 m ² , požadovaná cena
byt je lokalizován v Sídlišti u Nového nádraží v Bílině | 390 000,- Kč |

Průměrná cena z výše uvedených nabídek k prodeji :

$$(360\,000,-\text{ Kč} + 380\,000,-\text{ Kč} + 390\,000,-\text{ Kč}) / 3 = 376\,666,67\text{ Kč}$$

Protože průměrná cena je vypočtena z nabídek cen bytů k prodeji bytů k užívání k bydlení, upravuje vypočtenou průměrnou cenu snížením o 10 % na předpokládané náklady na znovu zprovoznění k bydlení bytu - bytové jednotky č. 1133/1 v budově 1133.

Takto upravená průměrná cena je podkladem pro stanovení ceny obvyklé bytové jednotky č. 1133/1.

$$\text{Stanovení ceny obvyklé po snížení o 10 \%} = \mathbf{339\,000,-\text{ Kč}}$$

CENA OBVYKLÁ bytu č. 1133/1 = 339 000,- Kč

Razice dne 19.09.2018

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. **2555 - 16/2018** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem

D, PŘÍLOHY

- kopie výřezu katastrální mapy