

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2537 – 38/2017

o ocenění **Obvyklou cenou**

byt č. 186/11, vymezeno v budově **Mojžíř, č.p. 184,185, 186, byt. dům, LV 283**, na parcele **318/21, LV 283**, na parcele **318/22, LV 283**, na parcele **318/23, LV 283**, všechny tři druh parcely : zastavěná plocha a nádvoří o výměře : parcela č. 318/21 : 234 m², parcela č. 318/22 : 207 m², parcela č. 318/23 o výměře 233 m², včetně podílu na společenských částech domu a pozemku ve výši **353/36072** , katastrální území **698164 Mojžíř**, obec **554804 Ústí nad Labem**.

Ocenění provedeno dle : Usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice, č.j. 124 EX 27372/11- 141
ze dne 29.09.2017, se sídlem Masarykova 679/ 33, 412 01 Litoměřice

Vlastnické právo :

Kaleja Arpád, Jindřicha Plachty 186 , 40331 Ústí nad Labem, povinný
podíl 1/1

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 29.09. 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. 186/11** včetně podílu na společných částech domu ve výši **353/36072**, v části budovy č.p. **184, 185, 186, bytový dům, LV 283**, na parcele 318/21, 318/22 a 318/23, všechny evidovány na již uvedeném **LV 283** a všechny druh kultury zastavěná plocha a nádvoří, **LV 283**, katastrální území Mojžíř, obec Ústí nad Labem.

2, Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření bylo provedeno dne **18.09.2017** znalcem osobně, ale bez přítomnosti **po-
vinného**, vlastníka oceňovaného bytu ve výši podílu **1/1**.

Podkladem pro stručný popis oceňovaného bytu bylo " Prohlášení vlastníka" z 24.06.1998 a stručné sdělení několika obyvatelů sousedních obytných domů.

Oceňovaný byt je v bytovém domě stáří dle odborného cca 50 let.

Základní vybavení bytu č. **186/11** : byt o velikosti **1+1** umístěný ve IV nadzemní podlaží , celková plocha bytu s příslušenstvím je 35,3 m².

a, vybavení : kuchyňská linka 1 ks, sporák 1 ks, vestavěná skříň 2 ks, umyvadlo 1 ks, WC 1 ks, vana 1 ks , topná tělesa 2 ks.

Velikostí jednotlivých místností dle prohlášení vlastníka budovy z 24.06.1998.

kuchyně	13,4 m ²	koupelna	2,0 m ²	předsíň	2,9 m ²
pokoj č.2	16,1 m ²	WC	0,9 m ²		

3, Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Exekutorského úřadu LTM, č.j. **124 EX 27372 - 141**,

- EXEKUCNÍ PŘÍKAZ č.j. **124 EX 27372/11 - 69**

- Výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2017, LV 283,

- Kopie katastrální mapy s vyznačením budovy k bydlením č.p. 184, 185, 186. LV 283 stojící na parcele č. 318/21, č. 318/22, č. 318/23 všechny **LV 283**, všechny katastrální území Mojžíř, obec Ústí nad Labem

- Prohlášení vlastníka z 24.06.1998

- Informace sdělené znalci náhodným kolem jdoucím, obyvatelem místní části Mojžíř obce Ústí nad Labem,

- Informace o stavbě č.p. 186 , ul. Jindřicha Plachty/Nahlížení do katastru nemovitostí,

- Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, o oceňování majetku,

4, Vlastnické a evidenční údaje

Na listě vlastnictví dle evidovaného stavu k datu 08 . 09. 2017 je vlastnické právo jednotky se způsobem využití byt, včetně podílu na společných částech domu a parcel ve výši **353/36072** v budově :

Mojžíř, č.p. **184, 185, 186**, budova **k bydlení**
vymezeno v budově - bytový dům, **LV 283**.
stojící na parcele **st. 318/21, st. 318/22, st. 318/23** vše druh pozemku
zastavěná plocha a nádvoří, celkem o výměře (234 m² + 207 m² +
233 m²) **674 m²**

Vlastnické právo pro:

ARPÁD KALEJA , bytem Jindřicha Plachty 186, **Mojžíř , 40331 Ústí nad Labem**
povinný **podíl 1/1**

Na listě vlastnictví č. **č. 283** dle evidovaného stavu ke dni 27.07.2017, jsou uvedeny zápis o omezení vlastnického práva o zástavním právu exekutorském, nařízením exekuce zahájením exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

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

5, Dokumentace a skutečnost

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

Povinný nedoručil znalci dokumenty týkající se případných práv a závad s nemovitostí spojenými. Povinný neplnil součinnost k ohodnocení , nezpřístupnil vstup do oceňované nemovitosti, nepředložil nájemní smlouvy a nedoložil, jaká věcná práva váznou na oceňované nemovitosti.

Znalec zjistil, že součástí oceňované nemovitostí nejsou žádné vedlejší stavby, žádné venkovní úpravy ani žádné trvalé porosty.

6, Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o byt č. **186/11**, který je bytem v bytovém domě č.p. 182, č. 185 a č. 186, 270, na parcele č. p. st. 318/21, č. st. 318/22 a č. st. 3128/23, všechny **LV 283** o celkové měře **674 m²**, všechny druh kultury zastavěná plocha a nádvoří.

Byt je ve vlastnictví povinného, včetně příslušného podílu na společných částech domu a pozemku.

Město Ústí nad Labem má nyní **93 248** obyvatel a má výhodnou polohu u řeky Labe s říčním přístavem, se železnicí Praha - Drážďany a dále do Berlína a do dalších částí Německa.

Výhodnost polohy je navýšena je po letošním dokončení dálnice **D 8** Praha - Drážďany-Berlín, případně i s možným napojením na další části Německa i na severské státy.

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 - bytových jednotek 1 + 1 včetně příslušného podílu na společných částech domu a na parcelách dříve uvedených ve výši **353/36072**.

8, Ocenění bytu obvyklou cenou k bydlení č.p. 184,č.p. 185 a č.p. 186, v bytovém domě , ulice Jindřicha Plachty, Mojžíř,obec Ústí nad Labem. včetně podílu na společných částech domu a pozemků ve výši **353//36072.**

Znalec na internetu, na portálu Sreality nedohledal vhodné nabídky k prodeji bytových jednotek velikosti 1 + 1 , u kterých je celková plocha jednotky je cca 35,3 m² včetně podílu na společných částech domu a na parcelách dříve uvedených, druhu zastavěná plocha a nádvoří, které jsou jako předmětný byt v osobním vlastnictví, v okrajových lokalitách města Ústí nad Labem (Mojžíř, Krásné Březno , Neštětice, Předlice a podobně) , t.j. v lokalitách se zvýšeným podílem konfliktních skupin v okolí případně v okolních bytech .

Proto znalec pro porovnání bytů 1 + 1 nabízených k prodeji, vybral tři nabídky v lokalitě bývalého okresu Děčín (2 x Město Děčín a 1 * Jílové.

a, **prodej bytu 1+ 1**, o výměře 30 m²,

Přímá, Děčín - Děčín XXXII - Boletice n. Labem, panelové konstrukce, bez výtahu, vlastnictví osobní, 1 podlaží , sklep vytápění dálkové, energ.náročnost G budovy , dálkový vodovod, veřejná kanalizace, elektro 230 V

požadovaná cena **259 000,00 Kč**

b, **prodej bytu 1 + 1**, o výměře 35 m²

Na Pěšíně, Děčín - Děčín IX Býnov, panelové konstrukce, vlastnictví osobní, 4 podlaží, dálkový vodovod, vytápění ústřední, telefon, internet, kabelová televize, elektro 230 V, třída G - energ. náročnost budovy, výtah, sklep

požadovaná cena **410 000,- Kč**

c, prodej bytu 1 + 1, o výměře 36 m²

Sněžnická, Jílové, stavba panelová, vlastnictví osobní, 4. podlaží, sklep, výtah, dálkový vodovod, topení ústřední, plyn, telefon, internet, MHD, třída G en. get. náročnost budovy

požadovaná cena **385 000,- Kč**

Průměrná cena = (259 000,- Kč + 410 000,- + 385 000) /3 Kč
(po zaokrouhlení na koruny)

351 334,- 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 , ale se snížením na existenci konfliktních obyvatelů v místní části města Mojžíř o 10 % =

316 200,- Kč

Obvyklá cena nemovitých věcí bytu č. 186/11

domu č. p. 184,č.p. 185, č. p. 187, **Mojžíř**,
Jindřicha Plachty, **40331 Ústí nad Labem**

po zaokrouhlení na desetikoruny

podíl 1/1

316 200,- Kč

Obvyklá cena podílu ve výši 1/1 =
(po zaokrouhlení na desetikoruny)

316 200,- Kč

Razice dne 06.11.2017

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. 2537 – 38/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem

D, PŘÍLOHY

- kopie katastrální mapy