

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2550 – 11/2018

o stanovení **Ceny obvyklé** znaleckým posudkem - BJ Most - Objednávka 124 EX 3296/11 Exekutorského úřadu Litoměřice, Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice, **Pekárová**, ze dne 9.05.2018.

Bytová jednotka Most č. **3063/58**, zapsanou na **LV 14817**, včetně podílu na společných částech domu ve výši : **551/131398**, vymezeno : Budova Most, č.p. **3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066**, bytový dům, **LV 14316**, způsob využití : **byt** na parcele č. **6438, 6439, 6440, 6441, 6442, 6443, 6444, 6445, 6446, 6447, 6448, 6449**, všechny **LV 1** a vše katastrální území 699594 Most II, obec 567027 Most, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

Vlastnické právo : **SJM Pekár Jozef a Pekárová Ivona**, Moskevská 3063/17, 434 01 Most

Povinná : IVONA PEKÁROVÁ, Moskevská 3063/17, 434 01 Most

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

Posudek vypracován dle stavu ke dni 12. 04. 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. 3063/58 o velikosti 3 + 1**, s příslušenstvím. Tato jednotka v osmipodlažní budově panelové konstrukce č.p. 3063 stojící na parcele č. st. 6446, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, dříve označené jako blok 406, se skládá dle prohlášení vlastníka z dále uvedených místností : 3 pokoje, kuchyň, chodba, koupelna, záchod a komora, která je umístěná mimo byt na podestě vnitřního schodiště v sousedství výtahu o podlahové ploše jednotky = **55,1 m²**. Při prohlídce jak je uveden v bodě č. 2 tohoto posudku byla provedena v průběhu užívání bytu změna v dispozičním členění jednotlivých místností oceňované jednotky.

K vybavení jednotky 3063/58 : kuchyňská linka, kuchyňský sporák, umyvadlo, vana, mísa WC, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, poštovní schránka.

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. 3063/58 je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a vnějšími i vnitřními stěnami a do příslušenství mimo byt (komora na podestě).

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **551/131398** na společných částech budovy a potřebné konstrukce dle realizované příslušné části projektu v době výstavby celé budovy s úpravou v době užívání, dále právo vzniklého věcného břemene zastavěného pozemku pod budovou č, 6446 ve výši dříve uvedeného spoluvlastnickém podílu.

2, Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka oceňované nemovité věci byla provedena znalcem osobně za přítomnosti povinné.

Při prohlídce zjištěny změny v dispozičním členění bytu tak, že odstraněním některých příček, byla zrušena vstupní chodba do bytu a zrušena kuchyně. Uvedená chodba a kuchyně jsou v den prohlídky nedílnou součástí obývacího pokoje..

Povinná nepředložila znalci souhlas příslušného úřadu se změnou dispozice bytu s porovnáním bytu uvedeného v Prohlášení vlastníka z roku 1999.

Povinná znalci nepředložila znalci projektovou dokumentaci, nepředala žádné nájemní smlouvy (kopie) o právech a závadách váznoucích na nemovité věci a nesdělila a nedoložila jaké věcná břemena váznou na nemovitosti.

3. Stručný popis jednotky a okolí

Oceňovaná bytová jednotka je situovaná nedaleko vnitřního schodiště a výtahu v budově č.p. 3063/17, která je situovaná nedaleko centra města Most s dobrým spojením do místních velkoobchodů, bankovních domů, Finančního úřadu, Katastrálního úřadu, na autobusové i železničního nádraží, na Městský úřad, do škol všech stupňů a podobně,

Město Most je statutárním městem na řece Bílina v severozápadních Čechách a má 66 768 obyvatel.

V 70 - 80 letech minulého století bylo původní město až na výjimky celé zbořeno z důvodu ústupu těžbě uhlí a bylo vybudované město nové.

Turistickým lákadlem je kostel na Nanebevzetím P.M., který byl přesunut v roce 1975 na současné místo a hrad Hněvín na kopci , z kterého je velká část města dobře viditelná.

Bytový dům je situován též nedaleko zalesněného vrchu Šibeník , za místní komunikaci Moskevská a je stojící na pozemku jiného vlastníka - viz **LV 1**.

4, Podklady pro stanovení obvyklé ceny

- Objednávka 124 EX3296/11 **Pekárová**, ze dne 09.5.2018
- Usnesení č.j. 124 EX 3296/11 - 245 ze dne 12.4.2018
- Exekuční příkaz č.j. 124 EX 3296/11 - 16 ze dne 17.06.2011
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2018, **LV 14817**
- Informace sdělené znalci při prohlídce oceňovaného bytu povinnou
- Informace o parcele č. st . 6446, LV 1
- Informace o jednotce 3063/58, LV 14817
- Prohlášení vlastníka bytové jednotky 3063/58 - bytu o velikosti 3 + 1 umístěného v 6.NP
- Informace sdělené znalci povinnou v průběhu prohlídky bytu,
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a v průběhu studia podkladů,

C. O C E N 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 typu : exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, nařízení exekuce: **Pekárová Ivona**, věcného užívání, zahájení exekuce : **Pekár Jozef**, zahájení exekuce: **Pekárová Ivona**, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Dle uvedeného zákona se majetek oceňuje obvyklou cenou, t.j. cenou, která by byla dosažena 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 oblíbenosti tak, jak je uvedeno v textu zákona.

Znalec proto hledal zveřejněné nabídky na internetu prodeje bytů o velikosti 3 + 1 celkové výměry bytu panelové konstrukce jako je byt č.j. **3063/58** v Mostě, umístěný v 6. NP budovy 3063/17, Moskevská ulice.

Na internetu na portálu Sreality znalec dohledal k porovnání nabídku bytu k prodeji v panelovém bytovém domě v ulici Jaroslava Vrchlického, Most.

Jedná se o nabídku bytu o velikosti 3 + 1 o podlahové ploše 54 m², v pátém nadzemním podlaží, modernizovaném v tiché části města nedaleko tramvajové zastávky a tím i s výhodným spojením do centra města a na autobusové i železniční nádraží a na jiné důležité úřady, školy, jak je uvedeno v předcházející části posudku a nedaleko zalesněné části bývalého lomu Hrabák.

Z dalších zjištěných rozdílů znalec uvádí, že nabízený byt k prodeji má v porovnání s bytem, který je předmětem ocenění navíc balkon a sklep a je na rozdíl od oceňovaného bytu na vlastním pozemku (na spoluvlastnickém podílu). Oceňovaný byt je na cizím pozemku a je zatížen omezením vlastnického práva.

požadovaná cena bytu uvedeného v nabídce k prodeji = **549 000,- Kč**

Proto znalec upravuje požadovanou cenu snížením o 15%, která bude podkladem pro stanovení **obvyklé ceny** oceňovaného bytu č.j. **3063/58**, t.j. na cenu **466 650,- Kč**

Obvyklá cena bytu č. 3063/58 po zaokrouhlení na 100,- Kč

= **466 700,- Kč**

Razice dne 11.05.2018

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. **2550 - 11/2018** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatným dokladem

D, PŘÍLOHY

- kopie výřezu katastrální mapy