

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2572 – 12/2019

o ocenění parcely č. st. 7/1 o výměře 906 m², druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba : **Domaslavice, č.p. 6, k bydlení**, a parcely **č.p. 16/3** o výměře 410 m², druh pozemku zahrada se způsobem ochrany **zemědělský půdní fond**, vše katastrální území Domaslavice, obec **Háj u Duchcova**, místní část Domaslavice, **LV 41**.

Povinná : **Miluše Jeřábková**, trvale bytem Tržní náměstí č.p. 20, 417 04 Hrob

Povinná převzala pozvánku na prohlídku a zaměření oceňované nemovité věci na adrese: Domaslavice č.p. 6, 417 22, Háj u Duchcova dne 5.08.2019, Dle České pošty na adrese : Tržní náměstí č.p. 20, 417 04 Hrob , je adresát **neznámý**

Přestože **povinná** pozvánku na prohlídku a zaměření od znalce dle České pošty převzala, v době prohlídky nebyla na místě samém přítomná.

Oprávněný : **Český Triangl,a.s.** se sídlem Heršpická 800 / č.o. 6 Brno – Štýřice
639 00, IČ: 25864106

Právní zástupce **JUD. Josef Čejka, advokát** se sídlem nám.3. května 1606, Otrokovice 765 02, pozvánku na prohlídku a zaměření převzal dne 31.7.2019

Vlastnické právo : **Jeřábková Miluše**, Tržní náměstí 20, 417 04 Hrob, podíl **1/8**
Sklenář Ladislav, Domaslavice 6, 417 22, Háj u Duchcova, podíl **1/8**
Sklenář Miroslav, Domaslavice 6, 417 22, Háj u Duchcova, podíl **5/8**
Sklenářová Danuše, Pelikánová 528, 582 22 Přibyslav **1/8**

Ocenění **nemovitých věcí** provedeno **Cenou obvyklou** v souladu s příslušným ustanovením § 66, odst.5 zákona č. 120/2001 Sb. specifikovaných výše , tj. ocenění nejen **nemovitých věcí**, ale i jejich **příslušenství**, a jednotlivých **práv a závad** s nemovitými věcmi **spojených**.

Cenový předpis pro výpočet ceny obvyklé je §2,. odst. 1 zákona č. **151/1997 Sb. v aktuálním znění**.

Ocenění provedeno ustanoveným znalcem ke dni 26.07.2019

Razice dne 26.07.2019

Ing. Dobromír Kaplan, Razice 25, 418 04 Bílina

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulní stránky a dvou příloh a předává se ve dvojím vyhotovení, (1 * v papírově formě a 1 * v elektronické podobě včetně fotografií emailem).

A. N Á L E Z

a, Stručný popis

Jedná se o volně stojící objekt k bydlení **č.p. 6**, který je postaven na parcele č. st. 7/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je i pozemková parcela č. 16/3, druh pozemku zahrada, vše katastrální území Domaslavice, obec Háj u Duchcova **LV 41**, jak je evidováno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.

Celý areál, včetně stavby k bydlení, je neudržovaný, na nezastavěné části parcely č. st. 7/1 jsou zbytky několika nákladních vozidel, poházené pneumatiky a jiné. Parcela č. p. 16/3 je též neudržovaná.

Venkovní úpravy nejsou provedeny (zejména přístupové chodníky, oplocení a jiné). Znalec na místě samém nedohledal žádnou vedlejší stavbu i garáže.

Vizuálně znalec zjistil v areálu tři vzrostlé trvalé porosty

Stavba je odpojena od přívodu vody, plynu a elektro a není napojena na místní kanalizaci, dle sdělení majitelů sousedních nemovitých věcí.

V den a hodiny prohlídky byly vstupní dveře uzamčeny, okna otevřená. Dle zjištění na Obecním úřadě jsou obyvatelé stavby č.p. 6 k bydlení se zvláštním přístupem k ostatním obyvatelům i k okolí včetně k pracovníkům a zastupitelům obce.

Stavba k bydlení je dvoupodlažní a je užívána dle sdělení jednoho souseda **Sklenářem Miroslavem (5/8)** a **Jeřábkovou Miluší (1/8)**.

Šetření pobytu zbývajících spoluvlastníků není obsahem úkolu pro pověřeného znalce.

Projektová dokumentace nebyla znalci předložena, obdobně jako doklady týkající se příslušenství, jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojenými.

Po vizuální prohlídce znalec uvádí, že část stavby, pravděpodobně veranda se do dne prohlídky nedochovala. V stávající katastrální mapě pořízené z internetu je ale stále zakreslena.

Projektová dokumentace nebyla dohledána na Obecním úřadě obce Háj u Duch-

cova i na Odboru stavebního úřadu a ŽP Městského úřadu Duchcov.

Potřebné výměry pro ocenění znalec odměřil z již dříve uvedené katastrální mapy, z důvodu nepřítomnosti žádného podílového vlastníka včetně **povinné**.

b, Prohlídka a zaměření

Na prohlídku byla znalcem pozvána **povinná** a **právní zástupce oprávněného** na **7.08.2019**, od **15.00. hod.**

Povinná se na prohlídku bez omluvy nedostavila, **právní zástupce oprávněného** se znalci z účasti na prohlídce telefonicky omluvil dne 6.08.2019.

Potřebná prohlídka byla provedena pouze **vizuální** a jen pověřeným znalcem, bez přítomnosti potřebných osob a z volně přístupných hranic areálu č.p. 6 Doma - slavice.

c, Silné stránky nemovité věci

Jedná se o dvoupodlažní vyzdívanou stavbu volně stojící v Podkrušnohoří, přístupnou po místní komunikaci se zpevněným povrchem Hrob - Křížanov – Domaslavice – Háj u Duchcova s možností napojení na dostupnou infrastrukturu : (voda, elektro, plyn a kanalizace včetně již uvedené komunikace).

Znalec kladně hodnotí i relativně velkou výměru obou pozemků : č.st. 7/1, zastavěná plocha a nádvoří , p.p. č. 16/3 zahrada, o celkové výměře **1 316 m²**, v mírném spádu k místní komunikaci na pozemkové parcele č. 348/1 a č. 369/2.

Polohu celého areálu č.p. 6 na okraji místní části Domaslavice, v Podkrušnohoří lze též hodnotit kladně.

d, Slabé stránky nemovité věci

Jedná se o stavbu, u které není prováděná běžná, ani základní údržba, u stavby a v jejím okolí nejsou provedeny venkovní úpravy a je užívána bez napojení na dostupnou infrastrukturu.

Na stavbu – na objekt k bydlení **č.p. 6** Domaslavice byla dle výpisu z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu **12.06.2019** – **nařízená exekuce** s povinností pro : **Jeřábkovou Miluší** a též dne 06.05.2019 byl proveden zápis **Exekučního příkazu k prodeji nemovitosti k 1/8 nemovitosti**

Řešení exekuce se netýká pověřeného znalce.

B, OCENĚNÍ

Cenou obvyklou dle § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb. nemovitých věcí, tj. dle § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění s cenou uvedenou na internetu v portálu S reality.

Způsob oceňování majetku se oceňují **obvyklou cenou**, tj. cenou, kterou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., aktuálním znění rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

a, Ocenění uvedenou obvyklou cenou :

1, Přímo zastavěné části parcely č. st. **17/1** : 17 m * 10 m = 170,00 m²

Část parcely č. st. 17/1, která by měla být při obvyklém užívání se zpevněným povrchem (minimálně)

Okapový chodník u stavby k bydlení 54 m * 0,60 m = 32,40 m²

Přístupový chodník k domu č.p. 6 z p.p. 13/1

k přednímu i zadnímu vstupu do stavby č.p. 6 : 40 m * 0,75 = 30,00 m²

součet **232,40 m²**

2, Nezastavěná část parcely č.st. **17/1** : 906 m² – 232,40 m² = **673,60 m²**

3, Pozemková parcela – zahrada p.č. **16/3** = **410,00 m²**

celkem výměra parcel 1 316,00 m²

Jedná se o parcelu č.p. 16/3 která je evidovaná v druhu pozemku jako zahrada, která souvisle navazuje na pozemek č. st. **17/1**, který v katastru nemovitostí je evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou k bydlení č.p. 6 Domaslavice , se společným účelem jejich využití.

b, Ocenění trvalých porostů – dřevin

Způsob ocenění je uveden v textu o ocenění druhu dřevin.

c.1 Ocenění obvyklou cenou - podílu 1/8

areálu stavby k bydlení č.p. 6 Domaslavice, katastrální území Domaslavice, **LV 41**, obec Háj u Duchcova .

a.1. Ocenění stavby k bydlení – dvoupodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou, stojící v obci Háji u Duchcova, s počtem obyvatel cca 1 250, volně stojící v mísdtní část Domaslavice, katastrální území Domaslavice č.p. 6 stojící na parcele č. st. **17/1, druhu zastavěná plocha a nádvoří včetně parcely p. č. **16/3** v lokalitě v Podkušnohoří o celkové výměře obou parcel **1 316 m²**.**

Pro stanovení **obvyklé ceny** dle § 2, odst.1 znalec použil z portálu Sreality , nabídku k prodeji zveřejněné na internetu rodinného domu v obci

Domašín – Louchov , Okres Chomutov, situovaný též v Podkušnohoří cca 4 km nad Kláštercem nad Ohří směrem Měděnec, Kovářská.

Nabízený rodinný je samostatně stojící s pozemkem o výměře 1174 m², obdobného technického stavu a dle předpokladu i vybavení jako oceňovaný dům.

Požadovaná cena je **1 100 000,- Kč**

Protože je provedeno porovnání pouze s jednou nabídkou domu k prodeji znalec uvádí, že v současném období lze nabídky rodinných domů se zanedbanou údržbou i v Severočeském kraji jen obtížně dohledat.

Již většina nabídek k prodeji obsahuje již rodinné domy v různém stupni rekonstrukce a modernizace.

Z nabídky domu k prodeji v Domašíně - Louchov znalec odvozuje, že součástí nabídky k prodeji jsou i vzrostlé stromy – dřeviny, a proto již nejsou předmětem dalšího ocenění v rámci **obvyklé ceny** ve výši požadované ceny = **obvyklé ceny = stavby =**

Obvyklá cena stavby č.p. 6 Domaslavice = 1 100 000,- Kč

Obvyklá cena podílu povinné Jeřábkové Miluše, ve výši podílu 1/8 = areálu stavby č.p. 6 Domaslavice k bydlení , včetně dříve uvedených parcel , katastrální území Domaslavice, tak, jak je evidováno na listě vlastnictví č. 41 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.

O b v y k l á c e n a podílu ve výši 1/8 , Jeřábkové Miluše , bytem

Tržní náměstí 20, 417 04 Hrob =

137 500,- Kč

C, Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.10.1980, č.j. 2909/80 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 2572 – 12/2019

podpis znalce :

D, Přílohy : - výřez katastrální mapy

- nabídka k prodeji RD Domašín - Louchov