

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 57-42/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Ledvice, obec Ledvice, okres Teplice, na ul. Polní cesta:
rodinného domu č.p. 58 na pozemku parc. č. St. 47,
s pozemky parc. č. St. 47, 334/1, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1701/05

Datum místního šetření: 15. září 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 24. dubna 2017 – k datu vyhotovení posudku

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 24. dubna 2017

Tento posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1701/05-301 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného pana Jiřího Šimona. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 24. dubna 2017.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 159 vyhotovený dne 7.3.2015 pro k.ú. Ledvice:

A: Vlastník: mmj.: Šimon Jiří, Teplická 598, 41801 Bílina Podíl 1/2

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské
 Omezení dispozičních práv
 Zahájení exekuce
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Nařízení exekuce
 Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ledvice z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

- Platný územní plán města Ledvice (10/2014)
- Vyjádření města Ledvice k oceňované nemovitosti a územnímu plánu ze dne 25.10.2016

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 15.9.2016. Nemovitost byla přístupná, prohlídka byla provedena bez účasti povinného, protože povinný pan J. Šimon si nepřevzal zásilku s oznámením o datu místního šetření. Pan Jiří Herškovíc (dle usnesení další povinný) si zásilku převzal, ale nedostavil se.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 58 na pozemku parc. č. St. 47
- Pozemek parc.č. St. 47 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 334 m²
- Pozemek parc.č. 334/1 – ostatní plocha (dobývací prostor) o 2456 výměře m²

Rodinný dům se nachází ve městě Ledvice, na ulici Polní cesta, číslo orientační 2. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími bytovými domy, na jižní straně se rozkládá průmyslový areál Ledvické elektrárny a povrchových dolů. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané vedlejší zpevněné komunikaci ve vlastnictví města.

Pozemek zahrady u domu je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – dobývací prostor. Podle platného územního plánu se nachází v návrhové ploše pro hromadné bydlení, což je i podle vyjádření paní starostky zájmem města.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	539
Poloha obce:	Město Ledvice se nachází asi 7 km jižně od Teplic. Nachází se v mírně zvlněné krajině, v průmyslové oblasti – město obklopují Severočeské doly Chomutov a Ledvická elektrárna. Severně a východně od města je území zalesněno.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Knihovna, lékař, klubovna s posilovnou, hřiště, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 100 m západně od středu města a současně na jižním okraji
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén mírně zvlněný, vlastní pozemek rovinatý, ale umístěný ve sníženině vedle silnice
Převládající zástavba:	Starší bytové domy, průmyslový areál
Parkovací možnosti:	Na silnici u domu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Vedlejší stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – ze dvora 2.NP – po vnitřním schodišti
Možnost dalšího rozšíření	Není

Technická hodnota	Objekt je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, dlouhodobě neobydlený, bez vnitřního vybavení, bez oken a dveří.
-------------------	--

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Objekt není v současné době připojen na žádné inženýrské sítě.

V místě je možné připojení na elektřinu a veřejný vodovod. Na veřejnou kanalizaci zatím není možné připojení.

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází ve městě Ledvice, na ul. Polní cesta, číslo or. 2. Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, se 2 nadzemními podlažími, se sedlovou střechou, bez obytného podkroví.

Nemovitost byla při místním šetření volně přístupná.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Přibližně obdélníkový
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Chybí
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených prům. tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pozinkovaný plech - do ulice, do dvora chybí
Klempířské konstrukce	Chybí
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční fasáda je orientována k východu. Vstup do domu je ze dvora ze západní strany do chodby, odtud do dalších místností v 1.NP a po schodišti do 2.NP a do půdního prostoru.

Půdorys domu je přibližně obdélníkový. Pozemek kolem domu není oplocený, je zcela zarostlý náletovými stromy a keři.

Dům je zděný z cihel pálených průměrné tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha je sedlová krytá pozinkovaným plechem (jen do ulice). Fasáda je vápenná, klempířské konstrukce chybí. Okna a dveře chybí. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké, podlahy místností tvoří prkna na sraz. Vnitřní vybavení chybí.

Objekt není v současné době připojen na žádné inženýrské sítě.

V místě je možné připojení na elektřinu a veřejný vodovod. Na veřejnou kanalizaci zatím není možné připojení.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1920 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- Z důvodu chybějící střešní krytiny na dvorní straně zatéká do domu dešťová voda. V tomto místě je narušena střešní konstrukce a stropní konstrukce ve 2.NP i 1.NP, je zde zvýšená vlhkost zdiva. - chybí okna, dveře i veškeré vnitřní vybavení
Celkový technický stav	Objekt je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, dlouhodobě neobydlený, bez vnitřního vybavení, bez oken a dveří. Dům je vhodný k demolici.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	12,10	11,70	3,62	141,57	512,48
	Celkem 1.NP				141,57	512,48

	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	12,10	11,70	3,45	141,57	488,42
	Celkem 2.NP				141,57	488,42

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	12,10	11,70		141,57	
- výška půdní nadezdívky			0,70		99,10
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		283,14
Celkem zastřešení					382,24

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	141,57	512,48
2. nadzemní podlaží	141,57	488,42
zastřešení		382,24
Celkem	283,14	1 383,14

2.2.5 Nákladová cena rodinného domu

Vzhledem ke zhoršenému stavebně-technickému stavu, narušené střešní i stropní konstrukci, neprováděné údržbě a chybějícímu vnitřnímu vybavení by eventuelní rekonstrukce domu nebyla ekonomická, **dům je vhodný k demolici.**

Cena stavby určené k odstranění se určí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu, případně i o náklady na úpravu terénu. Převýší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu, příp. i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.

V tomto případě je **cena stavby nulová**, protože materiály ze stavby (pálené plné cihly, dřevěné trámy, prkenné podlahy) budou z velké části nepoužitelné.

Náklady nutné k odstranění stavby budou odečteny od ceny pozemku stanovené porovnávacím způsobem.

Odborný odhad nákladů na odstranění stavby

Obestavěný prostor (m ³)	Demolice - jednotková cena (Kč/m ³ OP)	Demolice - cena (Kč)	Náklady na odvoz sutí (Kč)	Cena celkem (Kč)	Cena celkem zaokrouhleno (Kč)
1 383	350	484 050	60 000	544 050	540 000

2.3 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 04/2017.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 903 m², Hrob, okres Teplice

Nabízíme k prodeji pozemek na klidném místě v obci Hrob okr. Teplice. Jedná se o rovinný pozemek zahrnutý v územním plánu obce pro výstavbu RD. Celková plocha pozemku je 1903 m². Pozemek je dobře přístupný z přilehlé asfaltové obecní komunikace. Vzdálenost do Teplic cca 10 km.

- Celková cena: 437 690 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **421 000 Kč bez provize**
- Cena za m²: **221 Kč bez provize**
- Aktualizace: **20.4.2017**
- Plocha pozemku: **1903 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej stavebního pozemku 1 003 m², Dubí, okres Teplice

nabízíme k prodeji stavební parcely v Dubí, k.ú. Dubí-Bystřice. Výborná dostupnost do Teplic, Krupky a německého Altenbergu. Pozemky jsou rovinaté. Lze zakoupit např. 1003 m² (viz. přiložený návrh rozdělení parcel) a nebo jako celek. Cena od 330-400 Kč/ m².

- Celková cena: 389 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **374 000 Kč bez provize**
- Cena za m²: **373 Kč bez provize**
- Aktualizace: **19.4.2017**
- Plocha pozemku: **1003 m²**



Prodej stavebního pozemku 969 m², Dubí, okres Teplice

Nabízíme prodej stavebního pozemku v obci Dubí u Teplic o celkové rozloze 969 m² (LV 1850). Oplocený stavební pozemek s asfaltovou příjezdovou cestou je napojen na hranici pozemku na dálkový vodovod, veřejnou kanalizaci a elektro přípojku na 230V. Pozemek je ideální k výstavbě jak rodinného, tak i rekreačního domu, nachází se v klidné části obce.

Občanská vybavenost v dosahu

- Celková cena: 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **375 000 Kč bez provize**
- Cena za m²: **387 Kč**
- Aktualizace: **04.04.2017**
- Plocha pozemku: **969 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 104 m², Nerudův sad, Dubí - Běhánky

nabízíme k prodeji pozemek 1 104 m² v Běhánkách, městské části Dubí. Dle územního plánu obce se jedná se o pozemek určený k výstavbě RD. Pozemek se nachází v nádherné přírodě na konci ulice, s výhledem do okolní krajiny. Cca jedna polovina pozemku je v rovině, druhá

polovina je pod úrovní a protéká jím menší potůček, který je možné svést případně na jiné místo (není v ochranném pásmu). K pozemku přivedena elektrina, vodovodní přípojka, plyn cca 30 m. Letos možnost připojení k nově budované kanalizační síti (v případě koupení nemovitosti a napojení do 1 roku, přípojka hrazena obcí). Povolení vjezdu k pozemku zařízeno.

- Celková cena: 480 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **462 000 Kč bez provize**
- Cena za m²: **418 Kč bez provize**
- ID zakázky: **123701**
- Aktualizace: **20.4.2017**
- Umístění objektu: **Polosamota**
- Plocha pozemku: **1104 m²**
- Elektrina: **230V**



Prodej stavebního pozemku 1 106 m², Krupka-Bohosudov, okres Teplice

Nabízíme rovinný, slunný stavební pozemek o ploše 1106 m², inženýrské sítě na hranici pozemku. Pozemek se nachází v klidné lokalitě Krupka-Bohosudov. Veškerá občanská vybavenost v místě.

- Celková cena: 599 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **576 000 Kč bez provize**
- Cena za m²: **521 Kč bez provize**
- Aktualizace: **19.4.2017**
- Plocha pozemku: **1106 m²**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 221 - 521 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **400 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 47	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	334	400,00	133 600,00
334/1	ostatní plocha (dobývací prostor)	zahrada kolem domu	2 456	400,00	982 400,00
Celkem parcely			2 790		1 116 000,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 58	0,00
Náklady na odstranění stavby	-540 000,00
<i>Stavby celkem</i>	-540 000,00
<i>Pozemky :</i>	
St. 47	133 600,00
334/1	982 400,00
<i>Pozemky celkem</i>	1 116 000,00
Celkem	576 000,00
Celkem po zaokrouhlení	576 000,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz (04/2017).

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům s pozemky

Vzhledem ke zhoršenému stavebně-technickému stavu oceňovaného domu, narušené střešní i stropní konstrukci, neprováděné údržbě a chybějícímu vnitřnímu vybavení by eventuelní rekonstrukce domu nebyla ekonomická, **dům je vhodný k demolici - cena stavby je nulová** (viz kap. 2.2.5, str. 7).

Porovnávací hodnota nemovitosti je tedy stanovena jako **porovnávací cena stavebních pozemků, od které jsou odečteny náklady nutné k odstranění stavby.**

V tomto případě je porovnávací hodnota nemovitosti stanovena shodným způsobem jako její nákladová cena – viz kap. 2.3, str. 7 a kap. 2.4, str. 10 (rekapitulace).

Porovnávací cena pozemků	1 116 000
Náklady na odstranění stavby	-540 000
Porovnávací cena	576 000
Porovnávací cena - zaokrouhleno	576 000

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 159 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	576 000,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	576 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	576 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	288 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	230 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: pětsetšedesátšesttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: dvěstětricetisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 288 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 57-42/2017.

V Brně dne 24. dubna 2017

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 159 – str. 1, 10
Fotodokumentace nemovitosti
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti
Podací lístek a doporučený dopis
Vyjádření města Ledvice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1701/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567655 Ledvice
Kat.území: 679844 Ledvice List vlastnictví: 159
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Marešová Magdalena, Tyršova 359/2, 41772 Ledvice	725219/2871	1/2
Šimon Jiří, Teplická 598, Teplické Předměstí, 41801 Bílina	600219/0898	1/2

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 47	334	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Ledvice, č.p. 58, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47					
334/1	2456	ostatní plocha	dobývací prostor		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

k 1/2 nemovitosti, pohledávka ve výši 15.766,32 Kč s příslušenstvím

Intrum Justitia Czech, s.r.o., Marešová Magdalena, Tyršova 359/2, 41772 Ledvice,
Klimentská 1216/46, Nové Město, RČ/IČO: 725219/2871
11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971 Parcela: St. 47 V-710/2015-509
Parcela: 334/1 V-710/2015-509

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Litoměřice 124 EX-18868/2014 -22 ze dne 23.12.2014. Právní účinky zápisu ke
dne 29.01.2015. Zápis proveden dne 24.02.2015.

V-710/2015-509

Pořadí k 29.01.2015 16:24

o Zástavní právo exekutorské

k 1/2 nemovitosti, pohledávka ve výši 36.268 Kč

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Šimon Jiří, Teplická 598, Teplické Předměstí, 41801
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Bílina, RČ/IČO: 600219/0898
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: St. 47 V-7321/2014-509
41197518 Parcela: 334/1 V-7321/2014-509

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti ,
Exekutorský úřad v Teplicích 110 Ex-813/2014 -74 ze dne 05.11.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 10.11.2014. Zápis proveden dne 09.12.2014.

V-7321/2014-509

Pořadí k 10.11.2014 09:49

o Zástavní právo exekutorské

k 1/2 nemovitosti, pohledávka ve výši 8.500 Kč

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Marešová Magdalena, Tyršova 359/2, 41772 Ledvice,
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, RČ/IČO: 725219/2871
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: St. 47 V-2937/2014-509
41197518 Parcela: 334/1 V-2937/2014-509

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:15:02

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567655 Ledvice
 Kat.území: 679844 Ledvice List vlastnictví: 159
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Dražební vyhláška

Z-5126/2014-509

Listina Usnesení soudu o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti 35 E-2619/1998 -424 ze dne 23.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2014. Zápis proveden dne 18.08.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-5126/2014-509

D Jiné zápisy

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

- o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 334/1

Z-21681/2009-509

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1178/1992 kupní ze dne 3.10.91, dodatek ze dne 24.8.92, reg. dne 29.10.92.

POLVZ:5/1993

Z-4600005/1993-509

Pro: Šimon Jiří, Teplická 598, Teplické Předměstí, 41801 Bílina
 Marešová Magdalena, Tyršova 359/2, 41772 Ledvice

RČ/IČO: 600219/0898
 725219/2871

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.03.2015 09:31:34

Fotodokumentace nemovitosti

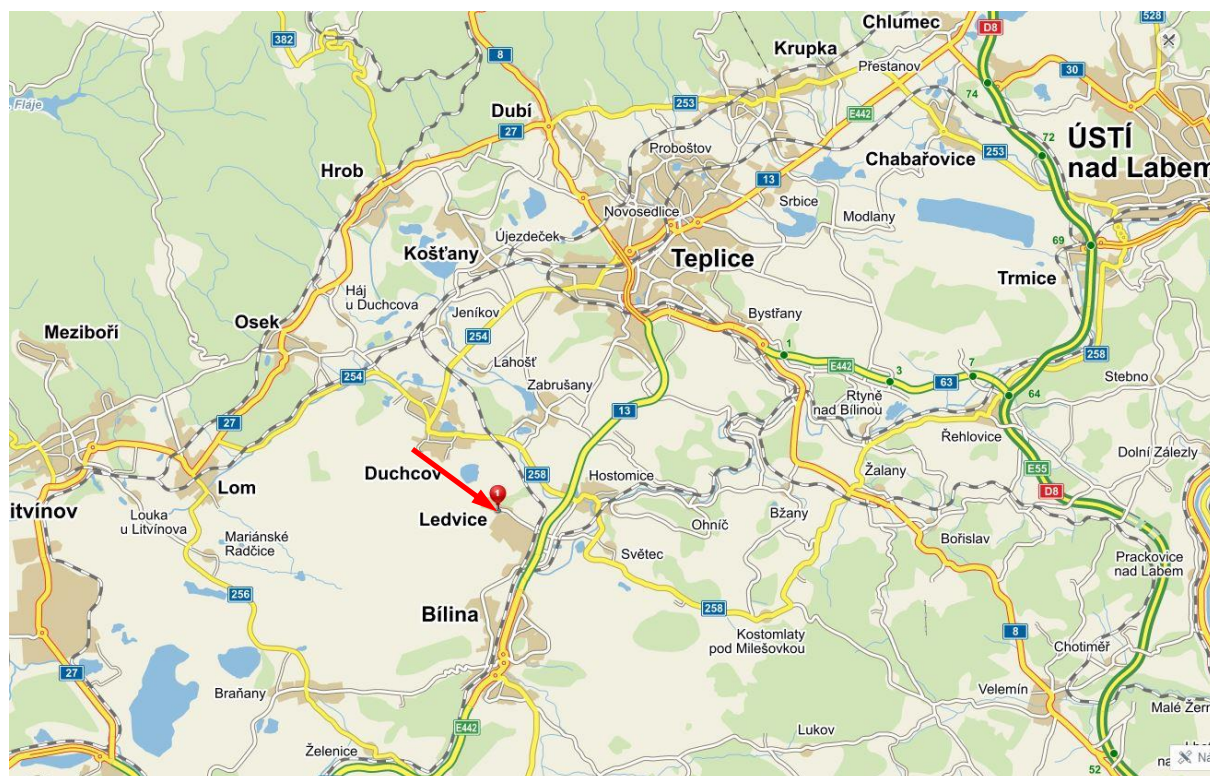
Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ledvice



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Ledvice



Mapa oblasti



Podací lístek a doporučený dopis

Podací lístek

Vyplní pošta: 612 00 Brno 12 231

RR475807539CZ 061 Cena služby: 61.00Kč

NL,DR 30.08.16 0.011kg 359964 78 110

Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč

Slava ZK: 0.00Kč K úhradě: 61.00Kč

Placeno v hotovosti: 61.00Kč

Odesílatel: **Ing. Tomáš HUDEC**
znalecká kancelář
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno
Tel.: 777 747 939, IČO: 474 05 163
E-mail: hudec.tomas@volny.cz

*Tel. číslo: +420: Kód zákaznicka (odesílatele)

*E-mail:

Adresát: Jiří Šimon Dobírka Kč 0.00
Teplická 598
Bílina Udáná cena Kč XXXXXXXX
418 01 Kód zákaznicka (adresáta)

*Tel. číslo: +420: Kód zákaznicka (adresáta)

*E-mail:

Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.011kg	61.00Kč

Podací číslo	Poznámka (opisitelné služby)	Placeno v hotovosti
RR475807539CZ	NL,DR	61.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

DOPORUČENÉ - NEPRODLOŽOVAT LHŮTU DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

612 00 Brno 12

RR 47580753 9 CZ

Odesílatel: **Ing. Tomáš HUDEC**
znalecká kancelář
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno
Tel.: 777 747 939, IČO: 474 05 163
E-mail: hudec.tomas@volny.cz

Adresát: pan v.
Jiří Šimon
Teplická 598
Bílina 418 01

Odesílatel: **Ing. Tomáš HUDEC** Oznáčení písemností:
znalecká kancelář
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno
Tel.: 777 747 939, IČO: 474 05 163
E-mail: hudec.tomas@volny.cz

DORUČENKA

Adresát: pan v.
Jiří Šimon
Teplická 598
Bílina 418 01

Prohlášení příjemce zásilky

Jméno a příjmení příjemce

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

Podpis

Užitý vzor křesťanských papírů a.s., číslo PUV 2005 - 17106

Podací lístek

Vyplní pošta: 612 00 Brno 12 231

RR475807542CZ 758 Cena služby: 61.00Kč

NL,DR 30.08.16 0.011kg 359964 78 111

Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč

Slava ZK: 0.00Kč K úhradě: 61.00Kč

Placeno v hotovosti: 61.00Kč

Odesílatel: **Ing. Tomáš HUDEC**
znalecká kancelář
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno
Tel.: 777 747 939, IČO: 474 05 163
E-mail: hudec.tomas@volny.cz

*Tel. číslo: +420: Kód zákaznicka (odesílatele)

*E-mail:

Adresát: Jiří Herškovice Dobírka Kč 0.00
Sídliště Za Chlumem 788
Bílina Udáná cena Kč XXXXXXXX
418 01 Kód zákaznicka (adresáta)

*Tel. číslo: +420: Kód zákaznicka (adresáta)

*E-mail:

Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.011kg	61.00Kč

Podací číslo	Poznámka (opisitelné služby)	Placeno v hotovosti
RR475807542CZ	NL,DR	61.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

DORUČENKA

Odesílatel: **Ing. Tomáš Hudec** Oznáčení písemností:
Riegrova 44
BRNO 612 00

Adresát: pan
Jiří Herškovice
Sídliště Za Chlumem 788
Bílina 418 01

Prohlášení příjemce zásilky

Jméno a příjmení příjemce

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

Podpis

Vyjádření města Ledvice

MĚSTO LEDVICE, ul. Mírová 422/42, 417 72, tel.: 471 821 125**Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV**

Ing. Tomáš Hudec

Riegrova 44

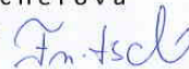
612 00 Brno

Vaše č.j.
13E2016Naše č.j.
498/2016Datum
25.10.2016Věc: Vyjádření se k Vašemu dotazu na pozemek p.č. st. 47 a 334/1, k.ú. Ledvice

Dle nového územního plánu platného od 17. 10. 2014, trváme zachovat plochy k hromadnému bydlení. I město mělo zájem tuto stavbu vydražit, ale jsou zde takové závazky, že nám bylo doporučeno právníkem se do toho nepouštět. V každém případě budeme spolupracovat s každým, kdo bude mít zájem o tuto stavbu, neboť ani nám se stav této nemovitosti nelíbí. Dobývací prostor, bohužel neřešíme, to je věc Báňského úřadu.

S pozdravem

Za Město Ledvice:

Zdeňka Fritscherová
starostka**Město Ledvice**
Mírová 422/42, 417 72 Ledvice
okres Teplice
IČ: 256424 (1)