

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 016319/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Kamil Stupka, dražebník Velká Hradební 484/2, 400 01 Ústí nad Labem
Číslo jednací:	004024
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova č.p. 701/183, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.02.2024
Zpracováno ke dni:	09.02.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.02.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 701/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 481/3066 na společných částech budovy č.p. 701 a pozemku parc. č. 644, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4106, pro katastrální území Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 701/1 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Masarykova č.p. 701/183, Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Ulice: Masarykova
Katastrální území: Klíše
Počet obyvatel: 91 963
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 700,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 09.02.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Bejbl Viktor, předseda SVJ.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Valentová Jarmila, Masarykova 701/183, Klíše, 40001 Ústí nad Labem.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 701/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 481/3066 na společných částech budovy č.p. 701 a pozemku parc. č. 644, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4106, pro katastrální území Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu se v části nachází půda a má vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené (předp. kámen / beton), stropy jsou dřevěné trámové a betonové, střecha je mansardová, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky z průčelí jsou původní vápenocementové, v zadní části obnovené (2023) fasádní škrábané a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, sklepy, schodiště.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1936.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

zdivo: zastaralý prvek – fasáda v zadní části domu opravená (2023)

rozvody: bez vad – stoupací vedení 2018

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad – původní krytina vyměněna za lepenkové šablony stáří odhadem 20 let

okna: částečně plastová bez vad (cca 2010), částečně původní kastlová dožitá

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Výměry bytu:		
Pokoj	Ložnice	17,17 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	14,05 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,52 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	2,55 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,26 m ²
Koupelna, WC	WC	1,03 m ²
Podlahová plocha		48,18 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		48,18 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou v části kastlová, v části bytu plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. V koupelně se nachází klasická vana a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: koberce

koupelna, wc: lino

kuchyně: lino

místnosti: koberce, prkenná podlaha

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Elektřina v bytě je odpojena od distribuční sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je do bytu zaveden – odpojeno od distribuční sítě. Vytápění je řešeno lokálně plynovými topidly (pouze 1x WAF), ohřev TUV zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: zcela dožitý prvek
vybavení: zcela dožitý prvek
podlahy: zcela dožitý prvek
okna: plastová bez vad, původní kastlová dožitá
zdivo: omítky původní vápenné, dožité

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je mírně svažité. Trvalé porosty.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví je zapsáno omezení vlastnického práva – typ: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, a dále jsou na listu vlastnictví uvedeny jiné zápisy – typ: Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Valentová Jarmila. Tyto uvedené závady se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

Tabulkový popis		
	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	4
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1936

Popis bytového domu	Rozsah rekonstrukce domu	střešní krytina, stoupací vedení, částečně okna, fasáda zadní stěny domu	
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	dřevěné trámové, betonové	
	Střecha	mansardová	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	vápenocementové, v zadní části fasádní škrábané	
	Vnitřní omítky	vápenné	
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, sklepy, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	zdivo: bez vad, zastaralý prvek rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: bez vad okna: bez vad, zastaralý prvek	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1	
	Podlaží bytové jednotky	2	
	Bytové jádro	zděné	
	Typ oken v jednotce	kastlová, plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad	
	Koupelna(y)	klasická vana	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměry bytu:	
		Pokoj	Ložnice 17,17 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 14,05 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 9,52 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 2,60 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň 2,55 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 1,26 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,03 m ²
		Podlahová plocha 48,18 m ²	

	Elektřina	odpojeno
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	1x plynové WAW
	Topná tělesa	- - -
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler
	Podlahy v bytě	chodba: koberce koupelna, wc: lino kuchyně: lino místnosti: koberce, prkenná podlaha
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	- - -
Popis pozemku	Vady bytové jednotky	rozvody: zcela dožitý prvek vybavení: zcela dožitý prvek podlahy: zcela dožitý prvek okna: plastová bez vad, původní kastlová dožitá zdívo: omítky původní vápenné, dožitě
	Trvalé porosty	ano
	Sklon pozemku	mírně svažité
Širší vztahy	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví je zapsáno omezení vlastnického práva – typ: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, a dále jsou na listu vlastnictví uvedeny jiné zápisy – typ:

		Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Valentová Jarmila. Tyto uvedené závady se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.
--	--	--

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.02.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,224}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	88 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 262,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Výměra bytové jednotky:	48,18 * 1,00 = 48,18 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	48,18 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - sklepní prostory	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00

5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 88 let:

$$s = 1 - 0,005 * 88 = \mathbf{0,560}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,536}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 33\,262,- \text{ Kč/m}^2 * 0,536 = 17\,828,43 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,18 \text{ m}^2 * 17\,828,43 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 910\,512,18 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 910 512,18 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,060}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 700,-	1,060		2 862,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	644	383	2 862,00	1 096 146,-
Stavební pozemek - celkem			383		1 096 146,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = **1 096 146,- Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

1.3. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Typ			30 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %		9 825,-
Součet:				19 650,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,150
Celkem - okrasné rostliny			=	16 948,12 Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **16 948,12 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 1 096 146,- Kč

1.3. Porosty = 16 948,12 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 113 094,12 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **910 512,18 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 113 094,12 Kč

Spoluvlastnický podíl: 481 / 3 066

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 113 094,12 Kč * 481 / 3 066 = 174 624,36 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 174 624,36 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **1 085 136,54 Kč**

Rekapitulace dle oceňovacího předpisu

1. Oceňované nemovitosti	1 085 137,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	910 512,18 Kč
1.2. Pozemek	171 965,50 Kč
1.3. Porosty	2 658,83 Kč
	= 1 085 137,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **1 085 137,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 085 140,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 701/1, Masarykova č.p. 701/183, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Masarykova č.p. 701/183, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	48 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	společná zahrada / dvůr	
1	Masarykova č.p. 800/185, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	43 m ²	cihlová	dobrý	společná zahrada, balkon	
2	Masarykova č.p. 1487/60, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	59 m ²	cihlová	dobrý	společný dvůr	
3	Masarykova č.p. 112/192, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	42 m ²	cihlová	velmi dobrý	společná zahrada / dvůr	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	34 511,63 Kč	1	34 511,63 Kč	1	1.01	1	1.15	1.01	1	1.173115	29 418,80 Kč
2	37 288,14 Kč	1	37 288,14 Kč	1	0.98	1	1.1	1	1	1.078	34 590,11 Kč
3	35 714,29 Kč	1	35 714,29 Kč	1	1.01	1	1.22	1	1	1.2322	28 984,17 Kč
Celkem průměr										30 997,69 Kč	
Minimum										28 984,17 Kč	
Maximum										34 590,11 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3 118,71 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										27 878,98 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										34 116,40 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, komora, sklep apod.). K6 bez vlivu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$30\,997,69 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 48 \text{ m}^2$$

$$= 1\,487\,889 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1\,488\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.085.140,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.488.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 701/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 481/3066 na společných částech budovy č.p. 701 a pozemku parc. č. 644, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4106, pro katastrální území Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

1.490.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřistadevadesát tisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.02.2024

.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 016319/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o jednotce

Číslo jednotky	701/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 701
Katastrální území:	Klíše [775053]
Číslo LV:	4106
Podíl na společných částech:	481/3066

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Valentová Jarmila, Masarykova 701/183, Klíše, 40001 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Valentová Jarmila

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 701
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Část obce:	Klíše [175056]
Katastrální území:	Klíše [775053]
Číslo LV:	4080
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 644
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

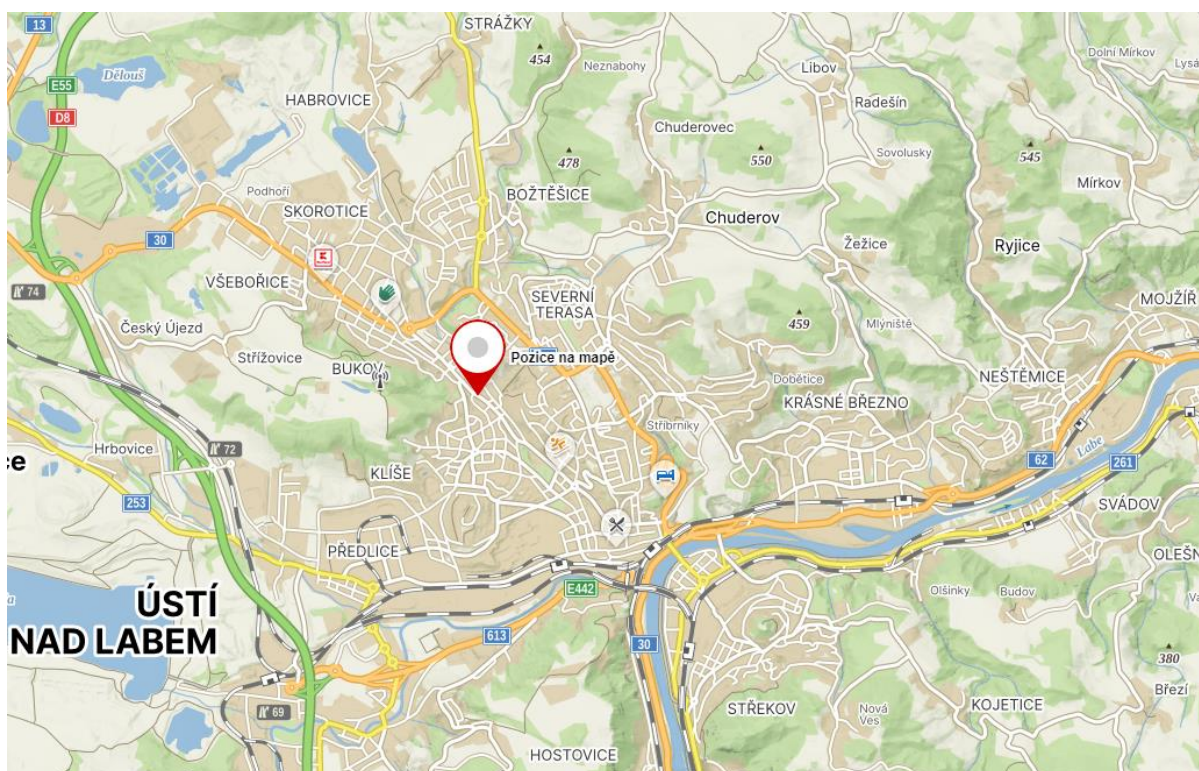
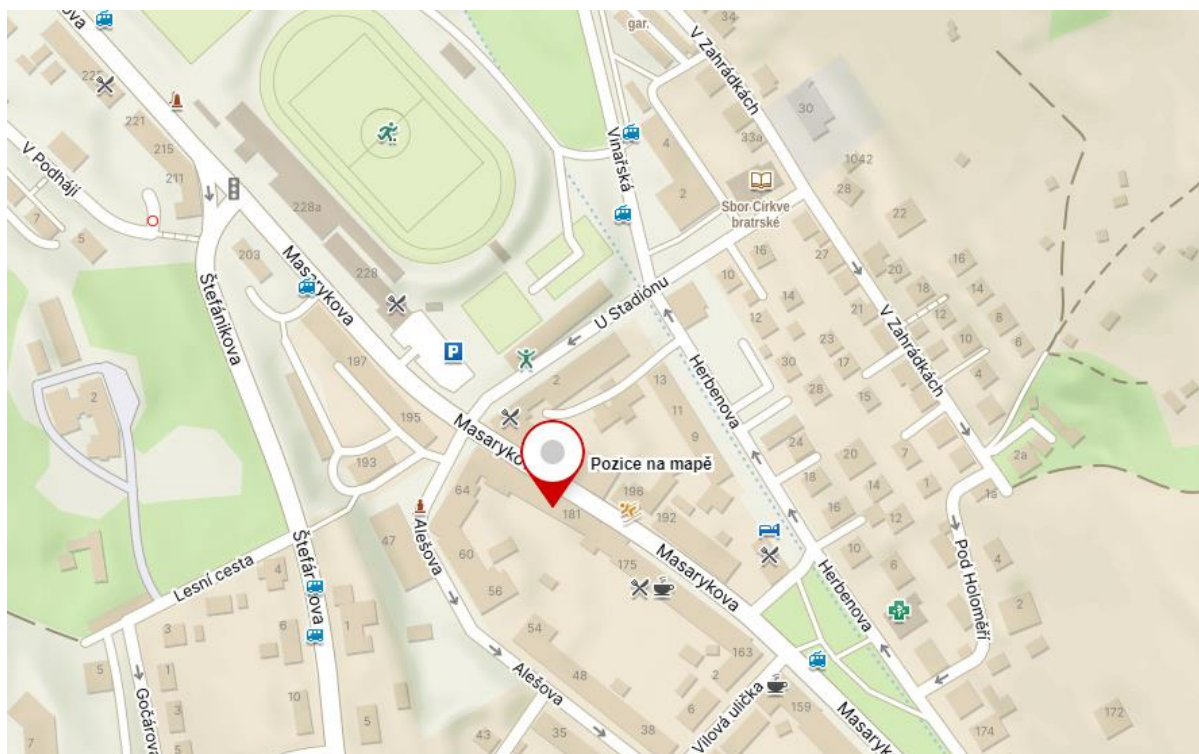
701/1 , 701/2 , 701/3 , 701/4 , 701/5 , 701/6 , 701/7 , 701/8

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	644
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Klíše [775053]
Číslo LV:	4080
Výměra [m²]:	383
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 701



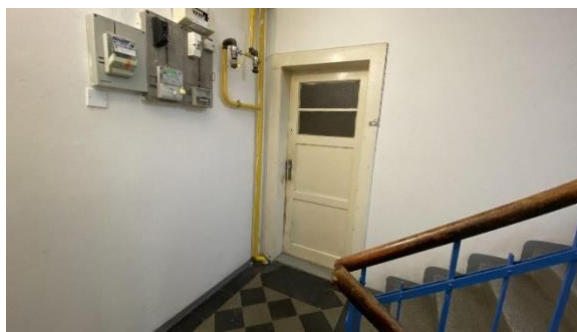
Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



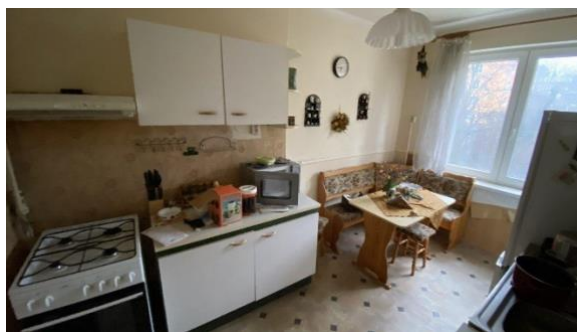
Celkový pohled na bytový dům



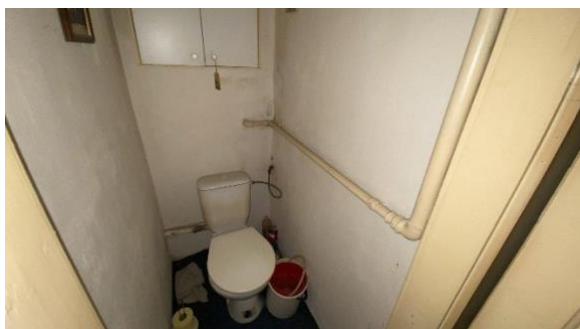
Vstupní dveře do bytu



Předsíň



Kuchyně



WC



Koupelna



Obývací pokoj



Ložnice

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

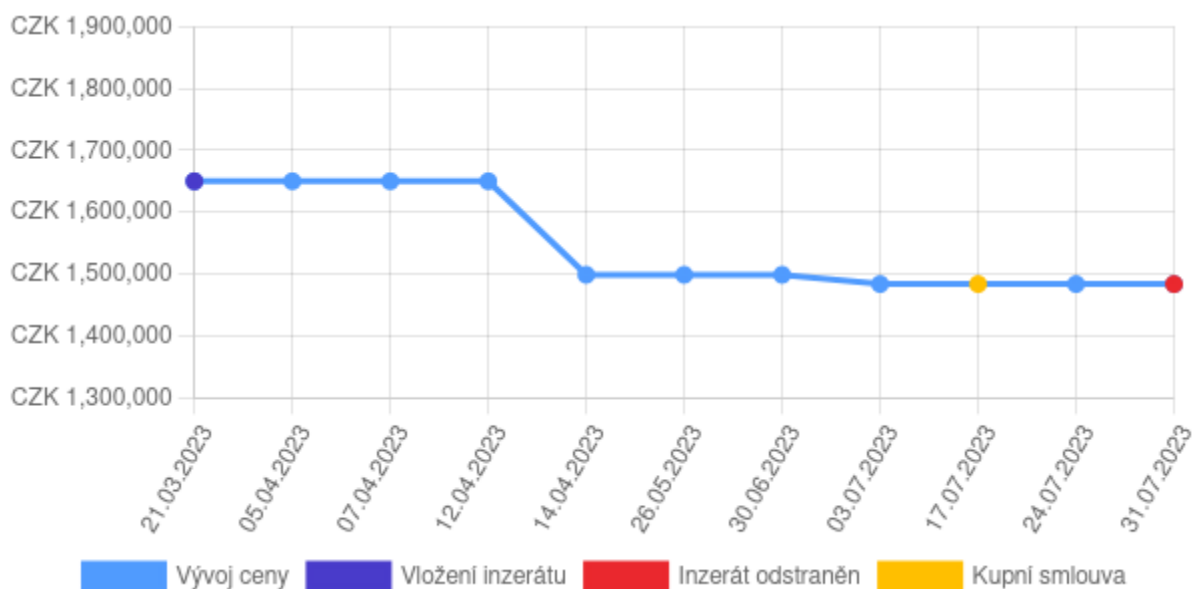


Byt, 43 m², Masarykova č.p. 800/185, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 1 484 000 Kč

Lokalita: Masarykova č.p. 800/185, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

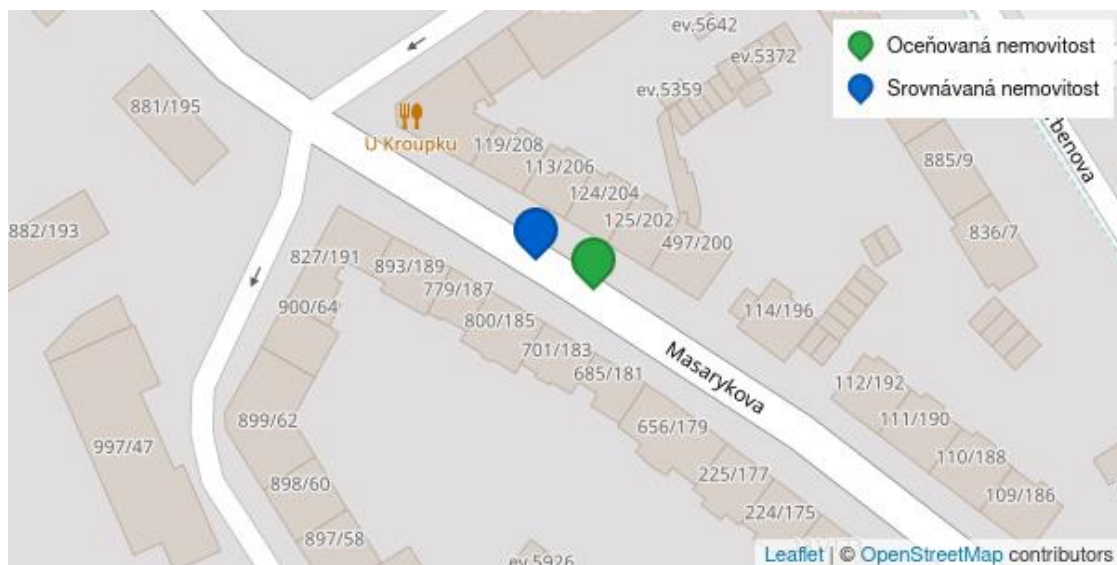
Lokalita	Masarykova č.p. 800/185, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	1 484 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.07.2023	Číslo řízení	V-3819/2023-510
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	43 m ²	Užitná plocha	43 m ²
Dispozice	1+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet NP	5
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme Vám ke koupi byt s balkonem na Klíši v Ústí nad Labem na Masarykově ulici. Předností této nabídky je též možnost užívání společné zahrady za domem a nízké měsíční náklady. Byt je dispozičně řešen jako 1+1 s výměrou 43 m² a je umístěn v menším cihlovém domě v jeho vyvýšeném přízemí. Bytová jednotka je světlá a vhodná k okamžitému nastěhování, bytové jádro je zděné. Součástí bytu je též balkon umístěný u kuchyně. K dispozici je sklep. Měsíční náklady spojené s užíváním bytu činí 1.322 Kč, z toho fond oprav pouze 854 Kč. Dům je ve velmi dobrém stavu a nemovitost umístěna ve skvělé lokalitě s veškerou občanskou vybaveností (mateřská i základní škola, restaurace, obchody, pošta, zastávka MHD).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

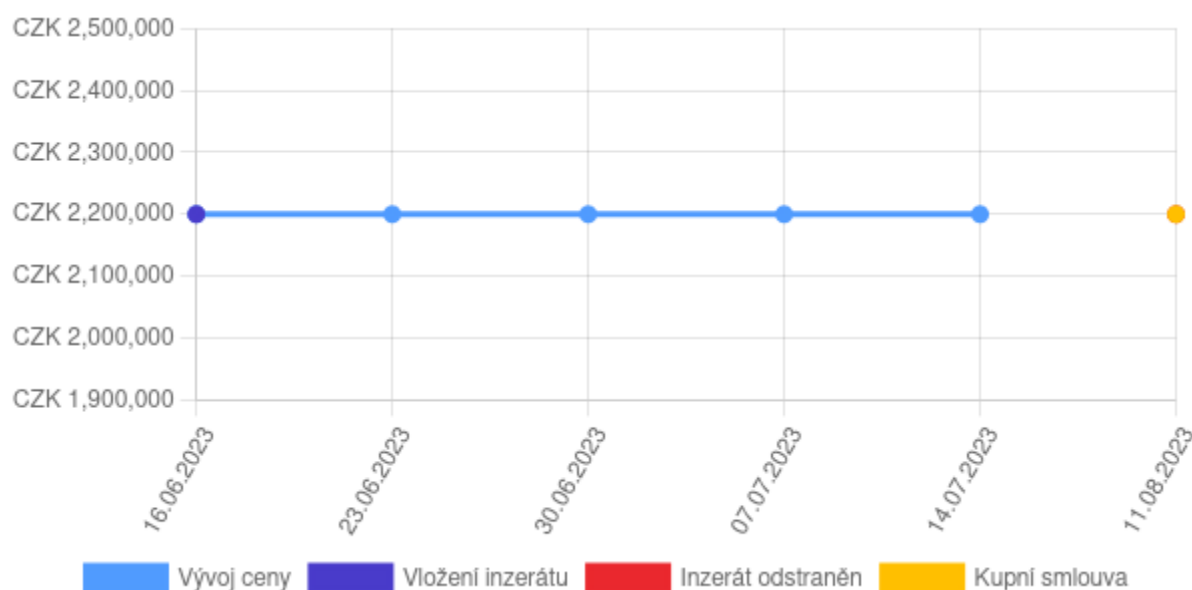


Byt, 59 m², Masarykova č.p. 1487/60, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 2 200 000 Kč

Lokalita: Masarykova č.p. 1487/60, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Masarykova č.p. 1487/60, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	2 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.08.2023	Číslo řízení	V-4282/2023-510
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Nejnižší podání.
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	2	Užitná plocha	59 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace		

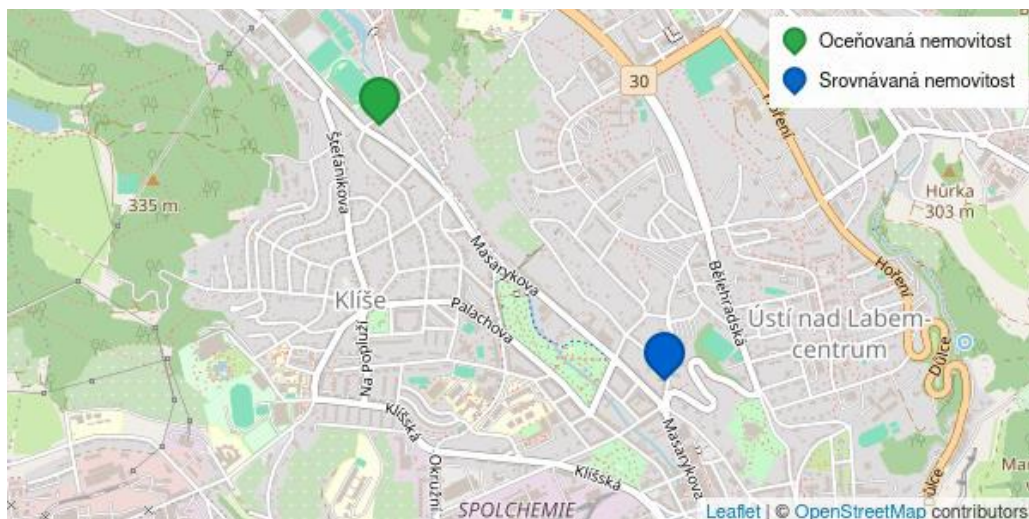
Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout nenáročný byt v Ústí nad Labem. Tento byt se nachází v centru města. Co se týče rozlohy tohoto bytu, tak se jedná o 3+1 a je v nadzemním podlaží budovy. Celková plocha bytu je 59 m². Budova, v které se nachází, je starší, ale zachovalá a jedná se o cihlovou stavbu. V bytu nebyla provedená

rekonstrukce. Je se společným dvorem budovy. Co se týče polohy a okolí, tak se nachází v samotném centru Ústí nad Labem. Blízko bytu je spousta obchodů, restaurací, škol atd. Lokalita tohoto bytu je v dění celého města. Byt je v ulici Masarykova s číslem popisným 1487/60. Jedná se o prodej v rámci insolvenčního řízení. V případě dotazů a zájmu nás neváhejte kontaktovat na uvedený mail nebo číslo.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

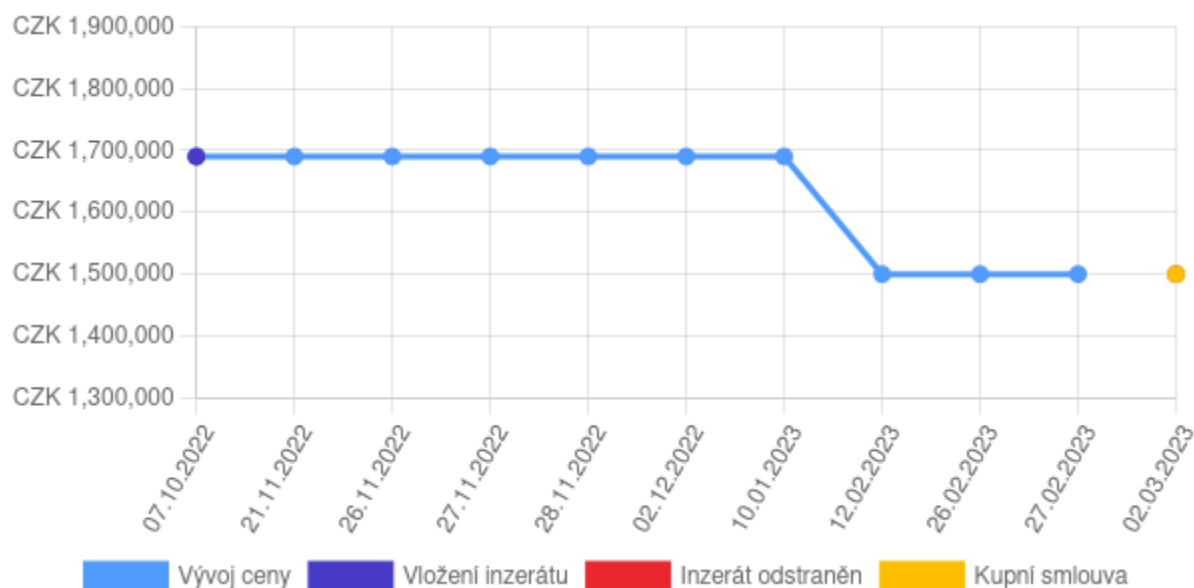


Byt, 42 m², Masarykova č.p. 112/192, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 1 500 000 Kč

Lokalita: Masarykova č.p. 112/192, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

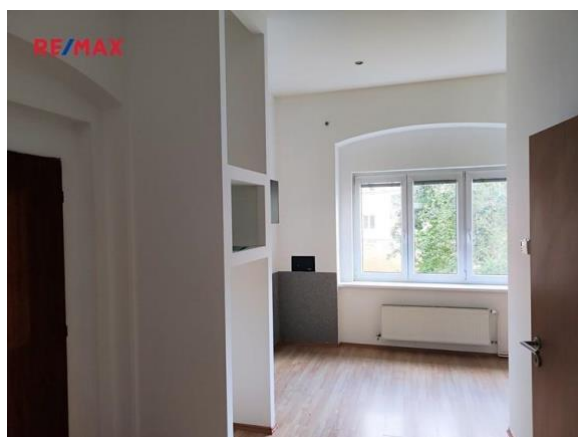


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Masarykova č.p. 112/192, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.03.2023	Číslo řízení	V-1163/2023-510
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý	Podlaží bytu	1
Podlahová plocha	42 m ²	Užitná plocha	42 m ²
Dispozice	1+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod		

Hledáte vhodnou investiční příležitost, prostory k podnikání nebo jen menší byt? Nabízíme Vám pěkný byt 1+1 o výměře 42 m² na Masarykově ulici. Byt se nachází v přízemí třípatrového cihlového domu, prošel kompletní rekonstrukcí, koupelna je zděná se sprchovým koutem, okna plastová, jsou zde kompletně nové rozvody vody, elektřina a plyn je v mědi. K bytu náleží sklep. Jedná se o klidný a udržovaný dům po revitalizaci nachází se zde pouze 5 bytových jednotek. Vytápění a ohřev vody je zajištěn vlastním plynovým kotlem. Veškerá občanská vybavenost v místě. Výborná dostupnost do centra města. Parkování před domem. Za domem je k dispozici společná zahrada. V tuto chvíli je byt pronajatý, v případě zájmu můžeme předat byt i s prověřeným nájemníkem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

