

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1172-8/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 374/9 zapsaná na listu vlastnictví č. 1418, vymezená v budově Neštěmice, č.p. 374, 375, zapsané na LV č. 858, stojící na parcele č. 843 a 844, zapsané na LV č. 858 **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 676/19233** na společných částech bytového domu č.p. 374, 375, zapsaného na LV č. 858 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 676/19233** na parcele č. 843 o výměře 212 m² a parcele č. 844 o výměře 216 m², obě vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 858.

To vše v k.ú. Neštěmice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/9
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 22 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.1.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 18.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytové jednotky č. 374/9** zapsané na listu vlastnictví č. 1418, vymezené v budově Neštěmice, č.p. 374, 375, zapsané na LV č. 858, stojící na parcele č. 843 a 844, zapsané na LV č. 858 **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 676/19233** na společných částech bytového domu č.p. 374, 375, zapsaného na LV č. 858 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 676/19233** na parcele č. 843 o výměře 212 m² a parcele č. 844 o výměře 216 m², obě vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 858.

To vše v k.ú. Neštěmice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k veřejné dražbě.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka předmětu ocenění byla provedena dne 21.12.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, cap.cz - povodňová situace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do BJ. Vzhledem k této skutečnosti, jsou výše uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou. Pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Neštěmice
Adresa nemovité věci: Sibiřská 374, 403 31 ÚL - Neštěmice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Kirš Rudolf a Matějovská Tereza, podíl 1 / 1
Kirš Rudolf, Sibiřská 374, 403 31 Ústí nad Labem - Neštěmice
Matějovská Tereza, Seifertova 196, 403 31 Ústí nad Labem - Neštěmice
Číslo jednotky 374/9
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití: byt
Budova: č. p. 374, 375
Katastrální území: Neštěmice [703869]
Číslo LV: 1418
Podíl na společných částech: 676/19233

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 21.12.2021. Vlastníkem nebyla umožněna prohlídka interiéru. Vzhledem k této skutečnosti jsou uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení bytové jednotky. Pro ocenění se vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření, informací získaných z KN, a dalších veřejně dostupných informací.

Místopis

Krajské město Ústí nad Labem patří mezi významná města České republiky (91 982 obyvatel), leží v severozápadní části České republiky, přibližně 85 km od centra hlavního města Prahy a přibližně 65 km od města Drážďany v SRN. Statutární město Ústí nad Labem má veškerou občanskou vybavenost, je zde dostupnost všech úřadů, všechny stupně školských zařízení, včetně univerzity, velmi dobrá infrastruktura.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

840/2 Společenství vlastníků jednotek domu Sibiřská 374, 375, Ústí nad Labem,
Sibiřská 374, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 374/9 je situována ve 4. NP bytového domu č. p. 374, 374, stojícího na parcele č. 843, 844, k.ú. Neštětice, obec Ústí nad Labem. K bytu náleží podíl o velikosti 676/19233 na společných částech domu a na pozemcích. Oceňovaný byt je o velikosti 3+1, je pravděpodobně v původním stavu a má k dispozici lodžii přístupnou z bytu a sklepní prostor v 1.PP. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované, panelové, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je teraco. Okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy zateplené kontaktní izolací s barevnou omítkou. V bytovém domě je k dispozici výtah. Byt má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově. Zdravotně-technické vybavení bytu je pravděpodobně v bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu pravděpodobně tvoří vnitřní dveře, vana, umyvadlo, záchod, kuchyňská linka, sporák, digestoř, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, plynu, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu pravděpodobně tvoří dlažba nebo pvc. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z poloviny 80. tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 35 let. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je po revitalizaci, dobře udržován.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Vstup přes pozemky ve vlastnictví SVJ.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
NE Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Ústí nad Labem, Neštětice, nepříliš vyhledávaná lokalita, byty často využívány k pronájmu.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu,
Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Kirš Rudolf, Nařízení exekuce - Matějovská Tereza, Zahájení exekuce - Kirš Rudolf, Zahájení exekuce - Matějovská Tereza

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 374/9
2. Podíl na pozemcích

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č. 374/9
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 374/9

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Adresa předmětu ocenění:	Sibiřská 374 403 31 ÚL - Neštěmice
LV:	1418
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Neštěmice
Počet obyvatel:	91 982
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 977,00 Kč/m²	

Oceňovací předpis

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. a č. 424/2021 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 spoluhl. 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Bytová jednotka č. 374/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně	koeficient dle typu podlahové plochy	
Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů:	63 * 1,00 =	63,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		63,00 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					94,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9430

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]: = 8 020,-
 Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 1,0370

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9430
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 507,-
Plná cena: 63,00 m ² * 21 507,- Kč/m ²	=	1 354 941,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 100 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 35,0 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,650
=	880 711,65 Kč
*	1,071
=	943 242,18 Kč

Bytová jednotka č. 374/9 - zjištěná cena

= **943 242,18 Kč**

2. Podíl na pozemcích

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 1,050 = **1,050**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	977,-	1,050		1 025,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	843	212	1 025,85	217 480,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	844	216	1 025,85	221 583,60
Stavební pozemky - celkem			428		439 063,80
Podíl na pozemcích - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	439 063,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	676 / 19 233
Podíl na pozemcích - zjištěná cena celkem				=	15 432,18 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 374/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně

koeficient dle typu podlahové plochy

Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů:

63 * 1,00 = 63,00 m²

Započítaná podlahová plocha bytu:

63,00 m²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_A

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střeš	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů 94,30
Koeficient vybavení K₄: **0,9430**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]: = 8 020,-
Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 1,0370
Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,9430
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4930

Základní cena upravená [Kč/m²] = **21 507,-**

Plná cena: 63,00 m² * 21 507,- Kč/m² = **1 354 941,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 100 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100) * **0,650**

Bytová jednotka č. 374/9 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **880 711,65 Kč**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 676 / 19 233

Bytová jednotka č. 374/9 - zjištěná cena = **880 711,65 Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 374/9

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	63,00 m ²
Zastavěná plocha:	63,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka		
Lokalita:	Picassova, Ústí nad Labem		
Popis:	3+1 o celkové ploše 76m ² , ve druhém nad zemním podlaží ve městě Ústí nad Labem, ulice Picassova. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, zděná koupelna se sprchovým koutem, na podlahách pvc, v okolí spousta zeleně. Nemovitost je vhodná jako investice, v bytě je možno ponechat dlouhodobé platící nájemníky.		
Podlaží:	2.		
Dispozice:	3+1		
Typ stavby:	panelový		
Užitná plocha:	76,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny			1,00
K2 Velikosti objektu			1,00
K3 Poloha			1,00
K4 Provedení a vybavení			1,00
K5 Celkový stav			1,00
K6 Vliv pozemku			1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Menší BD. BJ po částečné rekonstrukci.		
Cena k 1.12.2021	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 200 000 Kč	1,00	2 200 000 Kč	



Zdroj: INEM.cz

Název:	Bytová jednotka		
Lokalita:	Neštěmická, Ústí nad Labem		
Popis:	BJ po celkové rekonstrukci o dispozici 3+1+L, 73 m ² , Ústí nad Labem – Krásné Březno. Podlahy v celém bytě jsou PVC. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (vestavěná mikrovlnná trouba, vestavěná trouba, sklokeramická deska, digestoř.) Celková rekonstrukce bytu proběhla v 8/9 měsíci 2021. V okolí veškerá občanská vybavenost. Vhodné pro rodinu. Byt se nachází 6NP v panelovém domě po celkové revitalizaci. Sklepní koje je samozřejmostí.		
Podlaží:	6.		
Dispozice:	3+1		
Typ stavby:	panelový		
Užitná plocha:	73,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny			1,00
K2 Velikosti objektu			1,00
K3 Poloha			1,00
K4 Provedení a vybavení			1,00
K5 Celkový stav			0,95
K6 Vliv pozemku			1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c:	BJ po celkové rekonstrukci.		
Cena k 29.11.2021	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 490 000 Kč	0,95	2 365 500 Kč	



Zdroj: INEM.cz

Název:	Bytová jednotka		
Lokalita:	Opletalova, Ústí nad Labem		
Popis:	3+1 v osobním vlastnictví, Ústí nad Labem, Neštětice, ul. Opletalova. Bytová jednotka, o výměře 78 m2, se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového domu s výtahem a jeho součástí je lodžie, sklepní kóje a komora v bytě. V bytě jsou plastová okna, žaluzie, v kuchyni plovoucí podlaha, v obytných místnostech krytina PVC. V rohové kuchyni je linka, kombinovaný sporák a prostor na jídelnu. Koupelna a WC jsou společné v novém zděném jádru. Jsou zde nové rozvody vody a elektřiny, celé v keramickém obkladu. Je zde snížený strop s bodovými světly, přípojka na pračku. Dům je po kompletní revitalizaci bez problémových nájemníků.		
Podlaží:	2.		
Dispozice:	3+1		
Typ stavby:	panelový		
Užitná plocha:	78,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		Zdroj: INEM.cz
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc: Po částečné rekonstrukci.			
Cena k 16.8.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 999 000 Kč	1,00	1 999 000 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	1 999 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 188 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 365 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 188 167 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 188 167 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 374/9	943 242,20 Kč
2. Podíl na pozemcích	15 432,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **958 674,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **958 670,- Kč**

slovy: Devětsetpadesátosmtisícšestsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
958 670 Kč

slovy: Devětsetpadesátosmtisícšestsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 374/9 880 711,70 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 374/9 2 188 167,- Kč

Porovnávací hodnota	2 188 167 Kč
Věcná hodnota	880 712 Kč

Silné stránky

- + bytová jednotka v osobním vlastnictví
- + dobrá občanská vybavenost krajského města

Slabé stránky

- nepříteliš vyhledávaná lokalita

Obvyklá cena
2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytové jednotky č. 374/9** zapsané na listu vlastnictví č. 1418, vymezené v budově Neštěmice, č.p. 374, 375, zapsané na LV č. 858, stojící na parcele č. 843 a 844, zapsané na LV č. 858 **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 676/19233** na společných částech bytového domu č.p. 374, 375, zapsaného na LV č. 858 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 676/19233** na parcele č. 843 o výměře 212 m² a parcele č. 844 o výměře 216 m², obě vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 858.

To vše v k.ú. Neštěmice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice - České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovceva 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1172-8/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 18.1.2022

OTISK ZNALCKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	2

Kopie katastrální mapy ze dne 18.1.2022



Pozemek p.č. 843, p.č. 844 v k.ú. č. 703869

Mapa oblasti





