ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 098113/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 192/20 umístěné v 5.NP bytového domu č.p. 192 v ulici Jindřicha Plachty v části obce Mojžíš na pozemku parcela č. 318/24 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 669/22691 zapsané na LV 424 a bytový dům a pozemek na LV 280 vše pro katastrální území Mojžíš a obec Ústí nad Labem.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

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

Číslo jednací: 081/2024-D

TRŽNÍ HODNOTA	**660 000 Kč**

Počet stran: 28 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 13.1.2025 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 18.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 192/20 umístěné v 5.NP bytového domu č.p. 192 v ulici Jindřicha Plachty v části obce Mojžíš na pozemku parcela č. 318/24 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 669/22691 zapsané na LV 424 a bytový dům a pozemek na LV 280 vše pro katastrální území Mojžíš a obec Ústí nad Labem vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.1.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka bytu pana Miloslava Podroužka.

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, z databází znalce 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.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.stredoceskereality.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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace

- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 424 ze dne 8.10.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Prohlášení vlastníka budovy č.p. 192 nebylo předloženo
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 13.1.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka bytu pana Podroužka, který umožnil provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření výměr bytu a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. 337/2023 b, č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Mojžíř
Adresa nemovité věci: Jindřicha Plachty 192, 403 31 Ústí nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Podroužek Miloslav a Podroužková Pavla, Jindřicha Plachty 192, 403 31 Ústí nad Labem, LV: 424, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 13.1.2025 mezi 16:00 a 16:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka bytu pana Podroužka**.** Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem, byla provedena prohlídka bytu, přeměření podlahových plocha a fotodokumentace.

Místopis

Statutární město Ústí nad Labem je správním centrem Ústeckého kraje v severních Čechách. Počet obyvatel cca 92000 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura a kompletní občanská vybavenost. Ve městě převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura i občanská vybavenost, městský úřad v rozšířenou působností. Je sídlem řady institucí (např. katastrální úřad, finanční úřad, stavební úřad, služebna policie apod.), škol (základní školy, gymnázium) i kulturních a sportovních zařízení (kino, sportovní areál, muzeum).

Bytový dům č.p. 192 se nachází v části obce Mojžíš východně od centra města v ulici Jindřicha Plachty v lokalitě zastavěné převážně obytnou panelovou zástavbou. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy.

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	☒ dálkové vytápění	

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

318/66 Statutární města Ústí nad Labem
318/69 Statutární města Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 192 na pozemku parcela č. 318/24 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 382 m^2. Objekt je samostatně stojící obdélníkového půdorysu, je podsklepený, má celkem 8 nadzemních podlaží a plochou střechu. Celý objekt je tvořen jednou sekcí tj. hlavním vchodem. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, předložené schodiště a zpevněné plochy. Oceňovaný byt se nachází v 5. nadzemním podlaží (4. patře). Bytový dům č.p. 192 byl vystavěn, dle údajů RUIANu, na konci 80. let minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektu je průměrný, technický stav bytové jednotky je též průměrný po částečné rekonstrukci. Běžná údržba bytu je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu, ke dni místního šetření je by užívaný k bydlení. Objekt bytového domu je zateplen.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah části 4.2. ocenění

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Bytová jednotka č. 192/20
2. **Porovnávací hodnota**
   2.1. Bytová jednotka č. 192/20
3. **Hodnota pozemků**
   3.1. Oceňovaný pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 192/20

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená o 8 nadzemních podlažích, má jeden hlavní vchod (sekci) přibližně obdélníkového půdorysu a plochou střechu. Stavba domu č.p. 192 má klasickou dispozici bytového panelového domu s centrálním schodištěm ve středu dispozice s výtahem. Celkem je v objektu 32 bytových jednotek, po čtyřech na každém běžném podlaží. Oceňovaný byt je vel. 3+1 a je umístěn v 5.NP objektu. U bytu je nezasklená lodžie a v 1.PP je ve výhradním užívání jedna sklepní kóje.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný. Technický stav oceňované bytové jednotky je dobrý s původním umakartovým bytovým jádrem a je po částečné rekonstrukci např. nová okna, podlahy, obklady stěn v sociálním zařízení, byla vyměněna okna a vyměněna kuchyňská linka. Objekt byl celkově zateplen.
Nosná konstrukce svislá : panelová
Nosná konstrukce vodorovná : panelová
Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém
Schodiště : teracové
Střecha : plochá
Střešní krytina : povlaková z PVC
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Bleskosvod : je instalován
Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, teplovod

Popis vybavení bytu č. 192/20
Úprava stěn : vápenná štuková omítka
Podlaha : plovoucí, koberec, dlažba
Okna : plastová zdvojená
Dveře : foliované
Vrata : nevyskytují se
El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
Vytápění : dálkové
Rozvod vody : teplé i studené
Rozvod plynu : proveden
Zdroj teplé vody : centrální
Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC
Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a el. spotřebiči a plynovým sporákem
Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsíň	Obytné prostory	8,75 m^2	1,00	8,75 m^2
šatna	Obytné prostory	1,85 m^2	1,00	1,85 m^2
kuchyně	Obytné prostory	12,20 m^2	1,00	12,20 m^2
obývací pokoj	Obytné prostory	16,20 m^2	1,00	16,20 m^2
pokoj	Obytné prostory	12,35 m^2	1,00	12,35 m^2
pokoj	Obytné prostory	12,15 m^2	1,00	12,15 m^2
koupelna	Obytné prostory	2,50 m^2	1,00	2,50 m^2
WC	Obytné prostory	0,90 m^2	1,00	0,90 m^2
lodžie	Obytné prostory	3,45 m^2	0,50	1,73 m^2
sklepní kóje	Obytné prostory	1,50 m^2	0,50	0,75 m^2
Celková podlahová plocha		**71,85 m^2**		**69,38 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
10. Schody	teracové
11. Dveře	hladké a foliované
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	plovoucí, koberec, dlažba
15. Vytápění	dálkové topení
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem, sporákem, digestoří
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	původní umakartové jádro

Jednotková cena	27 000 Kč/m^2
Podlahová plocha	69,38 m^2
Reprodukční cena	1 873 260 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	101 156	101 156	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	340 933	340 933	18,20
3. Stropy	8,40	157 354	157 354	8,40
4. Krov, střecha	4,90	91 790	91 790	4,90
5. Krytiny střech	2,30	43 085	43 085	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	13 113	13 113	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	106 776	106 776	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	54 325	54 325	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	24 352	24 352	1,30
10. Schody	2,90	54 325	54 325	2,90
11. Dveře	3,30	61 818	61 818	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	99 283	99 283	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	56 198	56 198	3,00
15. Vytápění	4,80	89 916	89 916	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	95 536	95 536	5,10
17. Bleskosvod	0,40	7 493	7 493	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	59 944	59 944	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	58 071	58 071	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	7 493	7 493	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	41 212	41 212	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	35 592	35 592	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	73 057	73 057	3,90
24. Výtahy	1,30	24 352	24 352	1,30
25. Ostatní	5,70	106 776	106 776	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	69 311	69 311	3,70

Upravená reprodukční cena		1 873 260 Kč
Podlahová plocha		69,38 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	27 000 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	69,38
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	27 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 873 260
Stáří	roků	36
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 217 619**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 192/20

Oceňovaná nemovitá věc

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu byla zjištěna měřením při místním šetření a v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace. K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % nezasklené lodžie a 50 % plocha sklepní kóje mimo byt tj. 66,90 m^2 + 0,50 * 3,45 m^2 + 0,50 * 1,50 m^2 = 69,38 m^2 .

Užitná plocha:	69,38 m^2
Zastavěná plocha:	281,36 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	766,00 m^2
Výměra pozemku:	382,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt vel. 2+1 v obci Ústí nad Labem**

Lokalita: část města Mojžíš, ul. Jindřicha Plachty

Popis: Byt vel. 2+1 v osobním vlastnictví na adrese Jindřicha Plachty, Ústí nad Labem - Mojžíř. Byt je vhodný zejména pro investora, je zde dlouhodobý slušný nájemník, který by rád zůstal i po prodeji. Měsíční výnos z nájmu je 7.000,- Kč. Byt je v udržovaném stavu, bez nutnosti investic. U domu dostatek parkovacích míst, dále 3 větší parkoviště. V blízkosti zastávka MHD, škola, školka, obchody.
Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 62 m^2 celkem - 0,50 * 3,50 m^2 lodžie + 0,50 * 1,5 m^2 sklep = 61,00 m^2

Podlaží: 3.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m^2
Užitná plocha: 61,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně meší	0,97
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 17.1.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
750 000	61,00	12 295	0,79	**9 713**

Název: **Byt vel. 2+1 v obci Ústí nad Labem**

Lokalita: část města Mojžíš, ul. Jindřicha Plachty

Popis: Byt vel. 2+1 v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem - sídliště Mojžíř. Je pronajatý řádně platícím nájemníkům s měsíčním výnosem cca 7.000,- Kč. V případě zájmu mohu zajistit správu bytu. V blízkosti domu dostatek parkovacích míst, 3 velká parkoviště, škola, školka, obchody, služby, zastávka MHD, vlaková zastávka.
Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 62 m^2 celkem - 0,50 * 3,50 m^2 lodžie + 0,50 * 1,5 m^2 sklep = 61,00 m^2

Podlaží: 3.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m^2
Užitná plocha: 61,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně meší	0,97
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 17.1.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
739 000	61,00	12 115	0,79	**9 571**

Název: **Byt vel. 3+1 v obci Ústí nad Labem**

Lokalita: část města Mojžíš, ul. Jindřicha Plachty

Popis: Byt vel. 3+1 v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem na sídlišti Mojžíř. Byt je vhodný jak pro vlastní bydlení tak i jako investice se zajímavým výnosem a návratností. Nyní je pronajatý a nájemníci mají zájem zde zůstat i po prodeji. V bytě je potřeba menších úprav - zejména položení podlahy v pokojích (investice pouze několika tisíc). V místě škola, školka, obchody, služby, dostatek parkovacích míst. V blízkosti domu zastávka MHD.
Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 78 m^2 celkem - 0,50 * 3,50 m^2 lodžie + 0,50 * 1,5 m^2 sklep = 77,00 m^2

Podlaží: 2.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m^2
Užitná plocha: 77,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 17.1.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
650 000	77,00	8 442	1,09	**9 202**

Minimální jednotková porovnávací cena	9 202 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 495 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	9 713 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**9 495 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	69,38 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**658 763 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňovaný pozemek

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Ústí nad Labem Mojžíš se pohybuje v rozmezí 2 000 - 3 000,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 2 500 Kč/m^2. Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	318/24	382	2 500,00	669 / 22 691	28 156
Celková výměra pozemků		**382**	**Hodnota pozemků celkem**		**28 156**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 192/20	1 217 619,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 192/20	658 763,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňovaný pozemek	28 156,- Kč

Porovnávací hodnota	**658 763 Kč**
Věcná hodnota	**1 245 775 Kč**
z toho hodnota pozemku	28 156 Kč

Tržní hodnota	**660 000 Kč**

slovy: Šest set šedesát tisíc Kč

Silné stránky

+ v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
+ zateplený objekt
+ parkování u domu
+ lodžie a sklep

Slabé stránky

- lokalita s problémovými skupinami obyvatel v okolí
- nevyhledávaná část města
- původní umakartové jádro

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek ve městě Ústí nad Labem v části Mojžíš. Objekt bytového domu č.p. 192 z konce 80. let minulého století je v průměrném technickém stavu a je zateplen. Technický stav bytové jednotky je dobrý, udržovaný, ale s původním umakartovým jádrem. O obdobné byty je v místě podprůměrný zájem. Lokalita není vyhledávaná k bydlení především z důvodu existence problematických skupin osob v okolí. V docházkové vzdálenosti či pomocí linek MHD je dostupná potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo u objektu na veřejném místě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - 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 oceňovaných nemovitostí 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 obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 660 000,- Kč.

Tržní hodnota	**660 000 Kč**
slovy: Šest set šedesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 424 ze dne 8.10.2024	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.1.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 13.1.2025	6

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 098113/2024.

V Českých Budějovicích 18.1.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 098113/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 424 ze dne 8.10.2024	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.1.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 13.1.2025	6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.10.2024 14:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **554804 Ústí nad Labem**

Kat.území: **698164 Mojžíř** List vlastnictví: **424**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Podroužek Miloslav a Podroužková Pavla, Jindřicha Plachty 192, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem	[redacted]	
SJM = společné jmění manželů		

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
192/20	**byt**		**byt.z.**	**669/22691**

Vymezeno v:

Budova **Mojžíř, č.p. 192, byt.dům, LV 280**

na parcele **318/24, LV 280**

Parcela **318/24** **zastavěná plocha a nádvoří** **382m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  - existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do celkové výše 275.000,00 Kč včetně příslušenství

  - další pohledávky vzniklé do 20.11.2035 až do celkové výše 550.000,00 Kč dle smlouvy č. ZN/0531500119

  Oprávnění pro

  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k

  Jednotka: 192/20

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.j. SAÚ ZN/0531500119 ze dne 27.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2015 09:34:01. Zápis proveden dne 20.05.2015.**

  V-3535/2015-510

  Pořadí k **28.04.2015 09:34**

- **Zákaz zcizení**

  nemovitosti podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro

  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k

  Jednotka: 192/20

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.j. SAÚ ZN/0531500119 ze dne 27.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2015 09:34:01. Zápis proveden dne 20.05.2015.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.10.2024 14:35:02*

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **554804 Ústí nad Labem**

Kat.území: **698164 Mojžíř** List vlastnictví: **424**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-3535/2015-510

Pořadí k **28.04.2015 09:34**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  k zajištění pohledávky:
  jistina 61.402,80 Kč a její příslušenství, tj. úroky z prodl. 15 % ročně ode dne 30.07.2022 do zaplacení z částky 61.402,80 Kč, smluvní pokuta ve výši 15.350,70 Kč.

  Oprávnění pro
  Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

  Povinnost k
  Jednotka: 192/20

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti , Exekutorský úřad Olomouc, č.j. 185EX-795/2022 -12. Právní moc ke dni 05.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2023 14:26:57. Zápis proveden dne 24.03.2023.**

  V-1174/2023-510

  Pořadí k **08.11.2022 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: Pánek, Zdeněk, Mgr., Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

  Povinnost k
  Podroužek Miloslav, Jindřicha Plachty 192, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce , Exekutorský úřad Děčín čj. 112 EX-2577/2023 -14 ze dne 27.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 22:29:05. Zápis proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

  Z-570/2024-510

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k
  Podroužek Miloslav, Jindřicha Plachty 192, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]
  Jednotka: 192/20

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Děčín čj. 112 EX-2577/2023 -34 ze dne 08.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 22:29:05. Zápis proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

  Z-569/2024-510

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k
  Podroužková Pavla, Jindřicha Plachty 192, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.10.2024 14:35:02*

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **554804 Ústí nad Labem**

Kat.území: **698164 Mojžíř** List vlastnictví: **424**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Podroužek Miloslav, Jindřicha Plachty 192, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 07.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2015 13:31:10. Zápis proveden dne 15.07.2015.**

V-5370/2015-510

Pro: **Podroužek Miloslav a Podroužková Pavla, Jindřicha Plachty 192, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* [redacted]

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

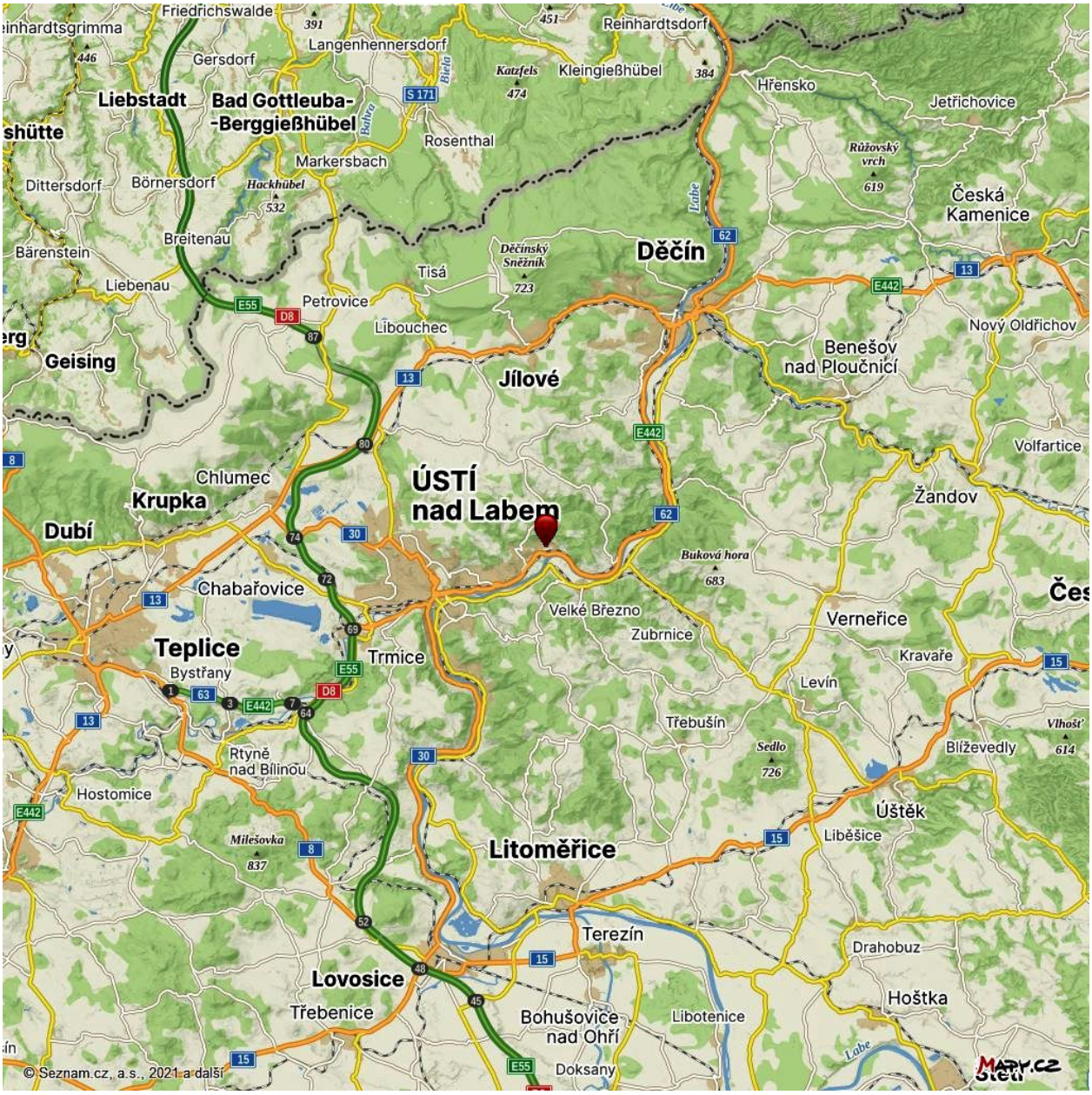
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.10.2024 14:52:48

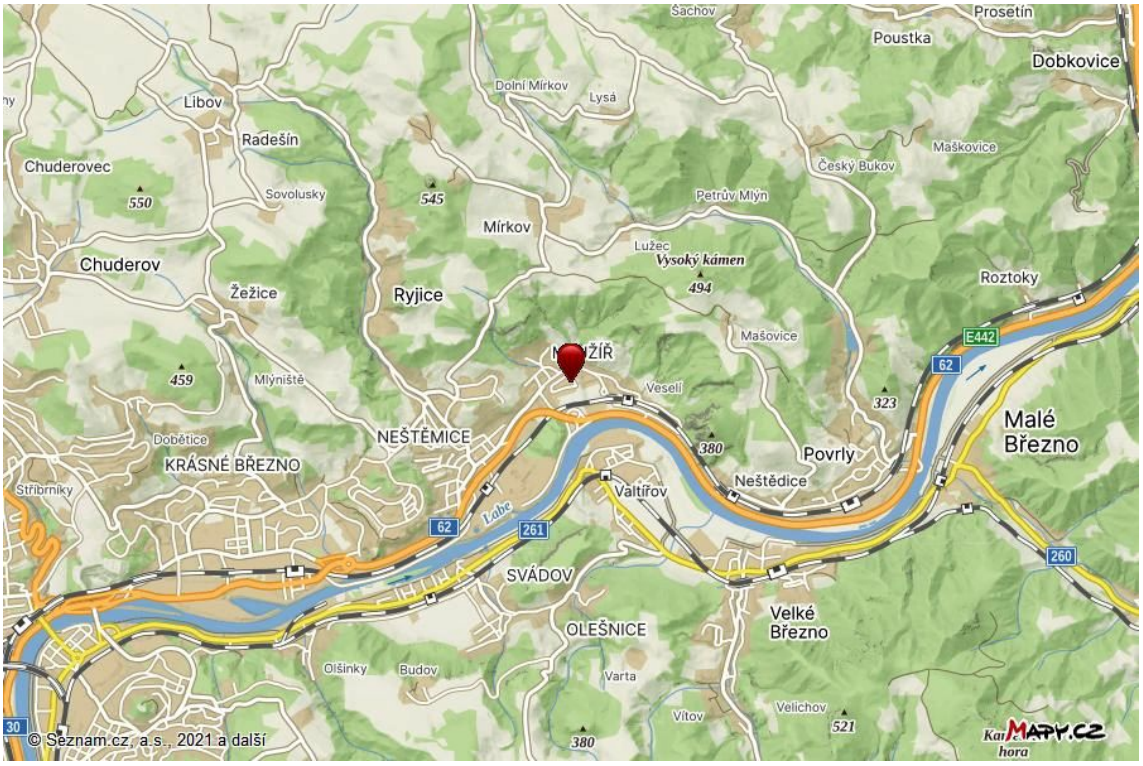
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

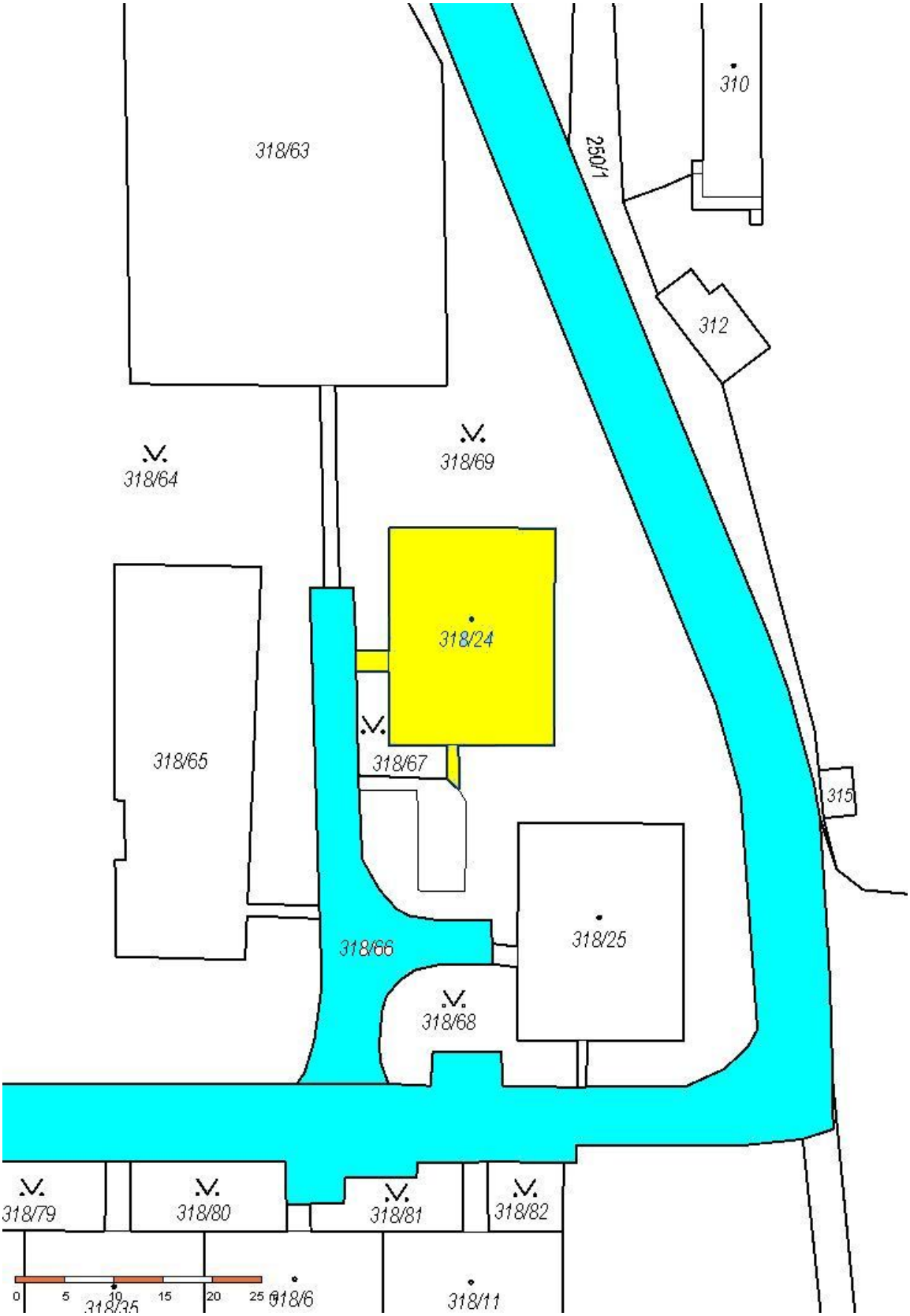


mapa oblasti

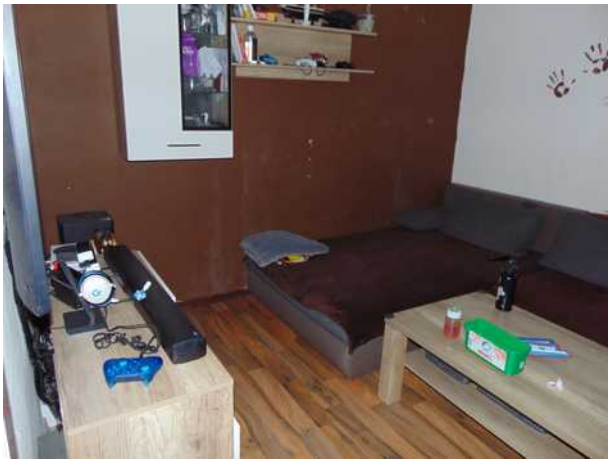


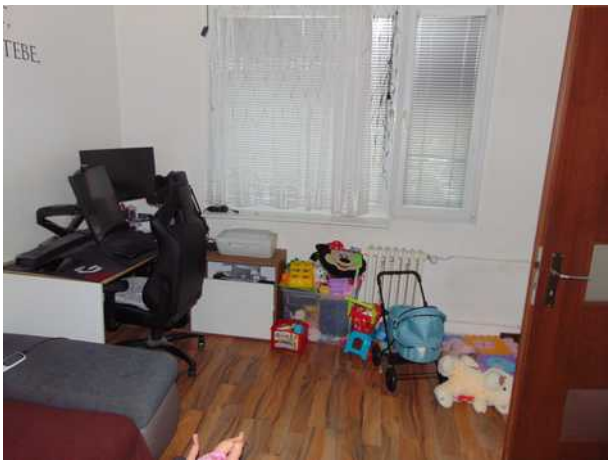
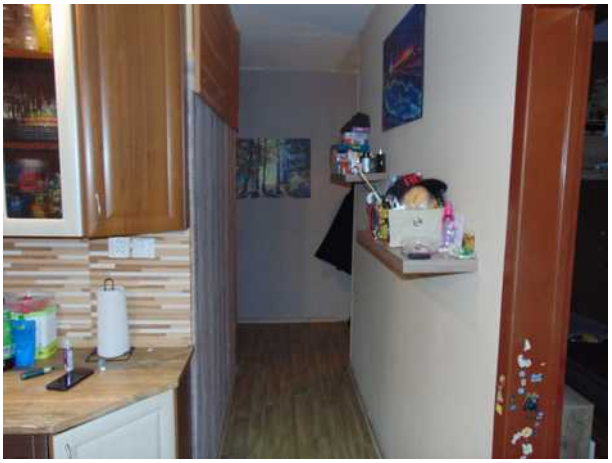
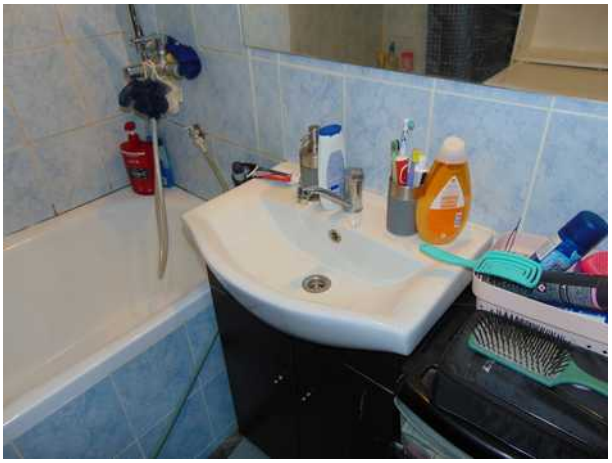
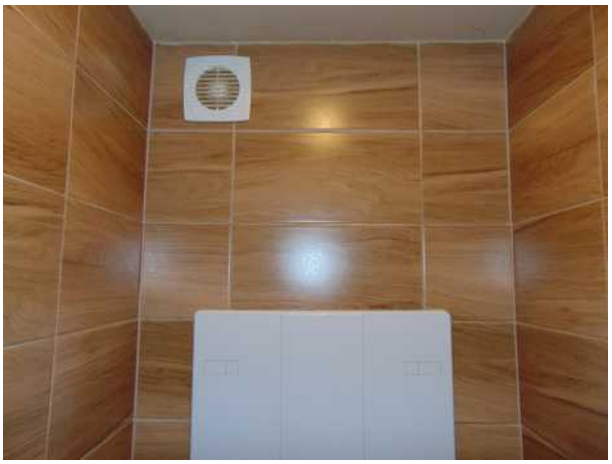
mapa lokality

mapa místa



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný příjezd - modře




TEBE