

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLE číslo ZP-16931

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 2806/16 Severní Terasa

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem

Adresa nemovité věci: Maková 2806/10, 400 01 Severní Terasa

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 003 EX 17645/11 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

201 000 Kč

Datum místního šetření: 3.9.2018

Stav ke dni:

27.09.2018

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 27.09.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluúvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na jednotce č. 2806/16 (byt) v budově Severní Terasa č.p. 2805, 2806, 2807 (bytový dům, LV 4027) na pozemcích parc. č. 4949/314 (LV 4027), parc. č. 4949/315 (LV 4027), parc. č. 4949/316 (LV 4027) včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. 4949/314 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 4949/315 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 4949/316 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 335/35639 v kat. území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, část obce Severní Terasa, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 10470.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmu a popis metod ocenění:

1) 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 tisně 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 věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluúčastnických podílů.

V případě oceňování spoluúčastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluúčastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluúčastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluúčastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluúčastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluúčastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluúčastnický podíl, představuje pro případného zájemce o kupu nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluúčastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluúčastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluúčastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluúčastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejná cena spoluúčastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluúčastnického podílu – tedy například u spoluúčastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejná cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejná cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluúčastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluúčastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluúčastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluúčastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluúčastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluúčastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluúčastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluúčastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 20.8.2018 pod č.j. 003 EX 17645/11-69.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.9.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomap.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie částečného prohlášení vlastníka.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínekové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Severní Terasa je městskou částí Ústí nad Labem, které se nachází v Ústeckém kraji, cca. 16 km východně od města Teplice, cca. 15 km severozápadně od města Litoměřice a cca. 18 km jihozápadně od města Děčín. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nacházejí všechny stupně vzdělávacích zařízení. Zdravotnictví je zajištěno Masarykovo nemocnicí, odbornými ambulancemi a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, supermarketech a specializovaných obchodech. Ve městě se dále nachází muzeum, divadlo, knihovna, bazén, zimní stadion, restaurace a pošta. Dopravní obslužnost města zajišťují linky MHD, autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části města v ulici Maková č.p. 2806 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Mírová“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Ústí nad Labem - hl. n.“ se nachází cca 2,8 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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 - sidlištní zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace

nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

parc. č. 4949/317

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

parc. č. 4949/310

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

Celkový popis

Jedná se o řadový vnitřní bytový dům panelové konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových rošttech. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nachází jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálních schodišť. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Budova je částečně modernizovaná. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Fasáda je v dobrém stavu.

Oceněná jednotka č. 2806/16 se nachází v budově č.p. 2806 v 6. NP, její dispozice je 1+1.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj	16,00 m ²
předsíň	2,60 m ²
koupelna s WC	3,00 m ²
kuchyň	11,90 m ²
užitná plocha	33,50 m²

Užitná plocha jednotky je 33,50 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky parc. č. 4949/314 o velikosti 451 m², parc. č. 4949/315 o velikosti 396 m² a parc. č. 4949/316 o velikosti 452 m² jsou zčásti zastavěny bytovým domem s č.p. 2805, 2806 a 2807. Pozemky jsou nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v podílovém spoluвлastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemky ve vlastnictví města.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 3.9.2018. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je rádně 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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2806/16 Severní Terasa

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2806/16 Severní Terasa

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 33,50 m²

Zdůvodnění a popis použitych koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

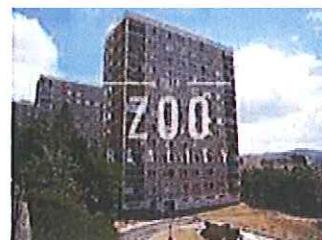
Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 1+1 Ústí nad Labem			
Lokalita:	Severní Terasa, Šrámkova			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází ve městě Ústí nad Labem v části Severní Terasa v ulici Šrámkova. Dům má 12 nadzemních podlaží. Budova je v původním udržovaném stavu. Jednotka se nachází v desátém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	40,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikost objektu	1,00			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	0,95			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
599 000	40,00	14 975	0,90	13 515



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00791

Název:	Byt 1+1 Ústí nad Labem			
Lokalita:	Severní Terasa, Ladova			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází ve městě Ústí nad Labem v části Severní Terasa v ulici Ladova. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. V budově je výtah. Jednotka se nachází v 6. nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je možné za domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	35,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,95			
K2 Velikost objektu	1,00			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
630 000	35,00	18 000	0,90	16 245



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 654985

Název:	Byt 1+1 Ústí nad Labem				
Lokalita:	Severní Terasa, Šrámkova				
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází ve městě Ústí nad Labem v části Severní Terasa v ulici Šrámkova. Dům má 11 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je v původním udržovaném stavu. Jednotka se nachází v jedenáctém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu náleží sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
Užitná plocha:	35,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,95				
K2 Velikost objektu	1,00				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	0,97				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
649 000	35,00	18 543	0,88	16 233	



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
01029

Název:	Byt 2+kk Ústí nad Labem				
Lokalita:	Severní Terasa, Ježkova				
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází ve městě Ústí nad Labem v části Severní Terasa v ulici Ježkova. Dům má 8 nadzemních podlaží. Budova je v po částečné rekonstrukci. Jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po částečné modernizaci - plastová okna, odhlučněné dveře, omítky. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu náleží sklepni kóje. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
Užitná plocha:	40,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Velikost objektu	1,00				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	0,97				
K6 Celkový stav	0,95				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
00174

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
669 000	40,00	16 725	0,88	14 641

Název:	Byt 1+1 Ústí nad Labem			
Lokalita:	Severní Terasa, Stavbařů			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází ve městě Ústí nad Labem v části Severní Terasa v ulici Stavbařů. Dům má 13 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve dvanáctém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	42,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	0,97			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
730 000	42,00	17 381	0,83	14 415



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
00175

Minimální jednotková porovnávací cena	13 515 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 010 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 245 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci		15 010 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		33,50 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		502 835
Velikost spoluúvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00 =	251 417,50
Nižší obchodovatelnost spoluúvlastnického podílu	* 0,80 =	201 134,00
Výsledná porovnávací hodnota		201 134 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2806/16 Severní Terasa

201 134,- Kč

Porovnávací hodnota

201 134 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 27 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena
201 000 Kč

slovy: Dvěstějedentisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluúčastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na jednotce č. 2806/16 (byt) v budově Severní Terasa č.p. 2805, 2806, 2807 (bytový dům, LV 4027) na pozemcích parc. č. 4949/314 (LV 4027), parc. č. 4949/315 (LV 4027), parc. č. 4949/316 (LV 4027) včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. 4949/314 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 4949/315 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 4949/316 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 335/35639 v kat. území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, část obce Severní Terasa, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 10470 v objektivní zaokrouhlené výši **201.000,- Kč**.

V Praze 27.09.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-16931 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<u>Podklady a přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10470	5
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2018 13:35:02

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

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1764511 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 10470

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

<i>Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
Javůrek Slavomír, č.p. 1, 43969 Tuchořice	561028/1424	1/2
Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	700624/2925	1/2

Nemovitosti

<i>ednotky</i>	<i>Č.p./ Č.jednotky</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>Typ jednotky</i>	<i>Podíl na společných částech domu a pozemku</i>
2806/16	byt			byt.z.	335/35639

Vymezeno v:

Budova	Severní Terasa, č.p. 2805, 2806, 2807, byt.dům, LV 4027
na parcele	4949/314, LV 4027
	4949/315, LV 4027
	4949/316, LV 4027

Parcela	4949/314	zastavěná plocha a nádvoří	451m ²
	4949/315	zastavěná plocha a nádvoří	396m ²
	4949/316	zastavěná plocha a nádvoří	452m ²

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

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

3 Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

○ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925
Jednotka: 2806/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Praha 10 č.j. 003 EX-17645/2011 -43 ze dne 01.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.09.2017.
Zápis proveden dne 15.09.2017.

Z-3868/2017-510

○ Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Kocián, Petr, JUDr.

Veverí 125

616 45 Brno

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 54 EXE-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2018 13:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 10470

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

1891/2011 -12 ze dne 26.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2017. Zápis proveden dne 25.09.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-4194/2017-510

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Jednotka: 2806/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Brno-venkov č.j.
137Ex-15791/2011 -77 ze dne 22.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni
22.09.2017. Zápis proveden dne 25.09.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-4195/2017-510

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-147/2012 10 ze dne 26.03.2012. Právní
účinky zápisu ke dni 26.09.2017. Zápis proveden dne 04.10.2017; uloženo na
prac. Praha

Z-43084/2017-101

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:
Fendrych, Jan, JUDr.
Hradecká 3
130 00 Praha 3

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 52 Nc-
10177/2009 -5 ze dne 11.03.2010. Právní účinky zápisu ke dni 07.11.2017. Zápis
proveden dne 07.11.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-4948/2017-510

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Jednotka: 2806/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Praha 2 č.j. 132
EX-3709/2010 -49 ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.11.2017.
Zápis proveden dne 08.11.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-4949/2017-510

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2018 13:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 10470

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Jícha, Lukáš, JUDr.
Komenského 38
750 00 Přerov

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 53 EXE-
3027/2012 -12 ze dne 11.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 09.11.2017. Zápis
proveden dne 13.11.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-5020/2017-510

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce , Exekutorský úřad Přerov č.j.
203 Ex-30146/2012 -23 ze dne 03.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni
09.11.2017. Zápis proveden dne 13.11.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-5020/2017-510

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Jednotka: 2806/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Přerov č.j. 203
Ex-30146/2012 -38 (k 53 EXE 3027/2012-12) ze dne 09.11.2017. Právní účinky
zápisu ke dni 09.11.2017. Zápis proveden dne 13.11.2017; uloženo na prac.
Ústí nad Labem

Z-5021/2017-510

o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz
26. dubna 10,
Cheb, 350 02

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 52 Nc-
9621/2009 -4 ze dne 11.11.2009. Právní moc ke dni 14.04.2010. Právní účinky
zápisu ke dni 31.01.2018. Zápis proveden dne 02.02.2018; uloženo na prac. Ústí
nad Labem

Z-516/2018-510

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Jednotka: 2806/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Cheb č.j. 074

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2018 13:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 10470

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

EX-03687/2010 -058 ze dne 26.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2018.
Zápis proveden dne 02.02.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-449/2018-510

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925
Jednotka: 2806/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Brno-venkov č.j. 137Ex-11003/2011 -80 ze dne 26.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2018.
Zápis proveden dne 07.02.2018.

Z-461/2018-510

- Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor:

JUDr. Petr Kocián

Příkop 6

Brno, 640 20

Povinnost k

Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 700624/2925

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 54 EXE-1095/2011 -15 ze dne 11.04.2012. Právní moc ke dni 18.07.2012. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2018. Zápis proveden dne 15.02.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-720/2018-510

Vlomy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Usnesení soudu o dědictví , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 46 D-436/2010 -37 ze dne 20.06.2011. Právní moc ke dni 14.07.2011.

Z-10621/2011-510

Pro: Javůrek Slavomír, č.p. 1, 43969 Tuchořice

RČ/IČO: 561028/1424

- Usnesení soudu o dědictví , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 46 D-738/2016 -41 ze dne 08.06.2017. Právní moc ke dni 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2017. Zápis proveden dne 07.08.2017.

V-5040/2017-510

Pro: Vondra Zdeněk, Tolstého 1220/38, Střekov, 40003 Ústí nad Labem RČ/IČO: 700624/2925

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

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2018 13:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 10470

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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.

Vyhodnotil:

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno: 20.08.2018 13:54:08

