

ODHAD č.02/01/2021

odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel exekučního řízení

Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt	ocenění stávajícího stavu
Bytová jednotka číslo:	3147/20	v bytovém domě č.p.: 3145,3146,3147
Na pozemku parc. č.:	176/5, 176/6, 176/7	s pozemky: 176/5, 176/6, 176/7
včetně spoluvlastnického podílu:	331 / 35 472 na společných částech domu a pozemku	
Katastrální území:	Dobětice	LV č.: 324, 1532
Kraj:	Ústecký	Okres: Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem	Část obce: Ústí nad Labem-Severní terasa
Ulice:	Kmochova	Číslo orientační: 15 PSČ: 40001



11

Vlastník jednotky: Vlastimil Dvořák, Kmochova 3147/15, 40011 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Vlastimil Dvořák, Kmochova 3147/15, 40011 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 331 / 35472

Objednatel: Exekutorský úřad Ústí nad Labem, JUDr. Vratislav Pospíšil **tel.:**

Adresa: Velká Hradební 2, 400 01 Ústí nad Labem

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely exekučního řízení (ocenění stávajícího stavu)
Č.j. 0136 EX 1518/20-18

Obvyklé ceny

Stav ke dni / Prohlídka: 19.01.2021 / 19.01.2021

Obvyklá cena stávající:
(cena dle stavu ke dni ocenění)

760 000 Kč

Pozn.: v současném stavu

Obvyklá cena budoucí:
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)

Pozn.:

Prodejnost nemovité věci: prodejná do 6 měsíců

Vypracoval: Václav Bukovič

tel.: +420 723 812 491

Adresa: Ve Struze 3493 / 3A, 40011 Ústí nad Labem

e-mail: v.bukovic@email.cz

Datum: 19.01.2021

Tento odhad obsahuje stran textu včetně 4 stran příloh.

.....
podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Ústecký	Obec, část obce: Ústí nad Labem, Ústí nad Labem-Severní terasa	Počet obyvatel: 93 040
KÚ: Dobětice	Ulice: Kmochova	Číslo popisné: 3145,3146,3147

Bytová jednotka	stávající stav	budoucí stav
Dispozice jednotky:	1+1	
Podlaží:	7. NP	
Orientace:	JZ	
Vytápění:	dálkové (zdroj mimo budovu)	
Podlahová plocha:	33,10 m ²	
Započitatelná plocha:	33,10 m ²	
Garáž v objektu (počet stání):	ne	
Stáří / další životnost:	36	44
Opotřebení celkové:	50,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	
Technický stav jednotky:	dobře udržovaná	
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> soc. zařízení <input type="checkbox"/> kuch. linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna	

Budova	
Počet podlaží PP / NP	1 / 8
Počet bytových / nebytových jednotek	72 / 0
Výtah	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Konstrukce budovy	montovaná (panelová, betonová)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	176/5, 176/6, 176/7
Celková výměra pozemku:	678 m ²
Energetický průkaz stavby:	
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2010
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	761 300 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	297 900 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota	595 800 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	760 000 Kč	

El. odesláno:	e-mail:	Počet souborů: 6
---------------	---------	------------------

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Nemovitost se nachází v Ústeckém kraji, krajském městě Ústí nad Labem s asi 93 tis. obyvateli, na levém břehu řeky Labe, městské části Severní Terasa, sídliště Dobětice. Severní okraj města s MHD. Jde o jedno z nejnovějších sídlišť panelové zástavby bytovými domy. Bez vyloučených skupin obyvatel. Bytové domy jsou poměrně blízko sebe, je zde malá zatravněná plocha se zelení. Problémový parking v celém sídlišti.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

BJ dispozice 1+1 v 7.NP typového, panelového, řadového, krajního, bytového domu o 1.PP a 8.NP s 3-vchody. Bytový dům z 80-tých let 20-tého století po revitalizaci. BJ nebyla zpřístupněna a tak je uvažovaný stav jako původní bez rekonstrukce. Orientace hlavní obytné místnosti k jihozápadu.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 8
Počet bytových/nebytových jednotek:	72 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 176/100		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věčným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Vlastník pozemku/komunikace - komentář		
176/100	ostatní komunikace	město Ústí nad Labem / chodník a silnice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

- jednotka nebyla majitelem zpřístupněna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Umístění nemovité věci v záplavovém území nebylo hodnoceno

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

- zástavní právo smluvní pro Českou Spořitelnu - bez vlivu na obvyklou cenu

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 324				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0427 Ústí nad Labem	
Obec:	554804 Ústí nad Labem	Katastrální území:	757772 Dobědice	
Ulice:	Kmochova	č.o.:	15	
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 731002/2896	Vlastimil Dvořák	Kmochova 3147/15, 40011 Ústí nad Labem	331 / 35 472
Stavby				
část obce Ústí nad Labem- Severní terasa		Bytový dům	č.p. 3145,3146,31 176/7	stavba je součástí pozemku na pozemku p.č. 176/5, 176/6, NE
Pozemky				
176/5	Pozemková parcela	Parcela KN	236 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
176/6	Pozemková parcela	Parcela KN	208 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
176/7	Pozemková parcela	Parcela KN	234 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1532				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0427 Ústí nad Labem	
Obec:	554804 Ústí nad Labem	Katastrální území:	757772 Dobědice	
Ulice:	Kmochova	č.o.:	15	
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 731002/2896	Vlastimil Dvořák	Kmochova 3147/15, 40011 Ústí nad Labem	1 / 1
Jednotky				
		Číslo jednotky: 3147/20	Spoluvlastnický podíl: 331 / 35 472	Byt

Výpočet věcné hodnoty staveb

BJ dispozice 1+1 v 7.NP typového, panelového, řadového, krajního, bytového domu o 1.PP a 8.NP s 3-vchody. Bytový dům z 80-tých let 20-tého století po revitalizaci. BJ nebyla zpřístupněna a tak je uvažovaný stav jako původní bez rekonstrukce. Okna plastová s izolačním dvojsklem, UT a TUV dálkové, kuchyně pravděpodobně s plynovým sporákem, koupelna s vanou a WC v umakartovém instalačním jádru, podlahy PVC, dveře náplňové. Orientace hlavní obytné místnosti k jihozápadu.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
užitná plocha	byt	33,10 m ²	1,00	33,10 m ²
Celková podlahová plocha		33,10 m²		33,10 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	zateplená ušlechtilá omítka
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	náplňové
Vrata	plastová
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	PVC
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
Výtahy	osobní výtah
Ostatní	domácí telefon
Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

Podlahová plocha	[m ²]	33
Započítatelná plocha	[m ²]	33,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	18 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	595 800
Stáří	roků	36
Další životnost	roků	44
Opotřeбенí	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	297 900

Výpočet hodnoty pozemků




Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek z většiny zastavěný bytovým domem, zbytek tvoří přístupový pruh s chodníkem k jednotlivým vchodům domu. Okolní pozemky města bez omezení. Parking u bytového domu v nedostatečné kapacitě. Okolní zástavba typové panelové bytové domy.

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	176/5	236	331 / 35 472
zastavěná plocha a nádvoří	176/6	208	331 / 35 472
zastavěná plocha a nádvoří	176/7	234	331 / 35 472
Celková výměra pozemků:		678	

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K_c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m^2	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/ m^2	Koeficient celkový K_c	Upravená cena Kč/ m^2
<p>Prodej bytu 3+kk 63 m²</p> <p>V exkluzivním zastoupení si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji bytovou jednotku v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem, na sídlišti Dobětice v ulici Kmochova. Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+kk, rekonstrukcí z původního 2+1 a nachází se v posledním patře, díky čemuž je z oken krásný výhled na Mariánský vrch a údolí Labe. Dům prošel revitalizací vč. nového osobního výtahu.</p> <p>Hodnocení:</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: BJ po rekonstrukci</p>						<p>Kmochova, Ústí nad Labem - Severní Terasa</p> 	
	63,00	8.NP	3+kk	1 550 000	24 603	0,90	22 143
<p>Prodej bytu 2+1 60 m²</p> <p>Prodám byt 2+1 v osobním vlastnictví, v 5. patře panelového domu, který se nachází ve vyhledávané a klidné lokalitě Ústí nad Labem, v ulici Kmochova, Dobětice. V místě je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, zastávka MHD, obvodní lékař, lékárna a další. Dům je po celkové rekonstrukci. Byt má nová plastová okna, v koupelně a kuchyni dlažba. Koupelna a kuchyňská linka je ve standardním, původním, stavu. K bytu je k dispozici balkon v mezipatře a kóje.</p> <p>Hodnocení:</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: BJ v lepším stavu</p>						<p>Kmochova, Ústí nad Labem - Severní Terasa</p> 	
	60,00	6.NP	2+1	1 560 000	26 000	0,90	23 400
<p>Prodej bytu 2+1 61 m²</p> <p>Nabízíme Vám k prodeji byt v osobním vlastnictví o celkové výměře 61 m², který je určený k rekonstrukci dle vlastních představ. Bytová jednotka se nachází ve druhém patře zatepleného panelového domu v Ústí nad Labem v ulici Kmochova. V této lokalitě je veškerá občanská vybavenost škola, školka, obchody a lékař a velmi dobrá dostupnost do centra města.</p> <p>Hodnocení:</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: stejný stav</p>						<p>Kmochova, Ústí nad Labem - Severní Terasa</p> 	
	61,00		2+1	1 425 000	23 361	1,00	23 361
Variační koeficient před úpravami:			4,37 %	Variační koeficient po úpravách:			2,54 %
Započitatelná plocha:				33,10 m ²			
Minimální jednotková cena:				22 143 Kč/m ²		Minimální cena: 732 933 Kč	
Průměrná jednotková cena:				22 968 Kč/m ²		Průměrná cena: 760 241 Kč	
Maximální jednotková cena:				23 400 Kč/m ²		Maximální cena: 774 540 Kč	
Stanovená jednotková cena:				23 000 Kč/m²		Porovnávací hodnota: 761 300 Kč	

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu:

Ze dne:

Nemovitost ve výhradním vlastnictví pana Dvořáka.

Nemovitost není předmětem prodeje.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

V Ústí nad Labem se s bytovými jednotkami běžně obchoduje. Lokalita Dobětic je oblíbenou pro bydlení a prodejnost je dobrá a rychlá. Ceny bytových jednotek neklesají a stále rostou. Růst cen se dá očekávat i v dalším sledovaném období. V současné době v okolí v nabídce větší jednotky než oceňovaná. Ze srovnání jsou dvě jednotky po celkové rekonstrukci a jedna v původním stavu. Všechny jsou větší dispozice a výměr. Momentálně není v místě podobně velká jednotka v nabídce.

Oceňovaná jednotka je v původním stavu bez rekonstrukce v předposledním podlaží bytového domu.

Jednotka nebyla majitelem zpřístupněna.

Cena současná stanovena dle porovnávací metod na 760 tis.Kč v současném stavu.

Prodejnost jednotky velmi dobrá.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	761 300 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	297 900 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	760 000 Kč	

Silné stránky nemovité věci

Mladé sídliště, bez vyloučených skupin obyvatel, bytový dům po rekonstrukci

Slabé stránky nemovité věci

Nedostatečná kapacita parkingu, málo zeleně a bytové domy blízko sebe, vysoké podlaží, malá výměra jednotky

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	760 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	760 000Kč
Započitatelná plocha:	33,10m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	22 961Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV č. 1532 z 8.12.2020	1
Mapa katastru nemovitostí z 19.1.2021	1
Foto domu	1
Mapa oblasti	1

Koncesní listina

Živnostenské oprávnění IČ 75551128 předmět podnikání : Oceňování majetku pro - věci nemovité, vydané Magistrátem města Ústí nad Labem 6.8.2010.

LV č. 1532 z 8.12.2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2020 08:52:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 138EX 1518/20 pro JUDr. Vraňslav Pospíšil
soudní exekutor

Exekutorský úřad v Ústí nad Labem

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 757772 Dobětice

List vlastnictví: 1532

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dvořák Vlastimil, Kmochova 3147/15; Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	731002/2896	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3147/20	byt		byt. z.	331/36472
Vymezeno v:				
Budova	Severní Terasa, č.p. 3145, 3146, 3147, byt.dům, LV 324 na parcele			
		176/5, LV 324		
		176/6, LV 324		
		176/7, LV 324		
Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří		236m2
	176/6	zastavěná plocha a nádvoří		208m2
	176/7	zastavěná plocha a nádvoří		234m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do celkové výše 260.000,00 Kč včetně příslušenství
- další pohledávky vzniklé do 20.03.2042 až do celkové výše 520.000,00 Kč dle smlouvy č. 0562437159

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 3147/20

Lístina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu scizení č.

ZN/0562437159 ze dne 02.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2016
11:09:15. Zápis proveden dne 31.03.2016.

V-1552/2016-510

Požádá k 09.03.2016 11:09

o Zákaz scizení

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

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.

strana 1

Foto domu



Mapa oblasti

