

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5517 - 057 / 15

O ceně nemovité věci, bytové jednotky č. 1183/1 a podílu na ceně stavební parcely 1258, 1259 a podílu na ceně společných prostor budovy č.p. 1183, 1184 ve výši 6854/112064. Katastrální území **STŘEKOV**, obec a okres **ÚSTÍ NAD LABEM**, kraj **ÚSTECKÝ**.



**Objednatel znaleckého posudku:**

**DRS IMMO a.s. dražební a realitní společnost**  
J.A.Bati 5520  
760 01 Zlín

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obecné ceny nemovité věci

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 14.07.2015 znalecký posudek vypracoval:

Žižkova 261



Jan Valentík

400 04 Trmice  
telefon: 602 59 39 09  
e-mail: odhady.nem@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává v 3 vyhotovení.

V Trmicích 18.07.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Ocenit bytovou jednotku č. 1183/1 s příslušenstvím

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 1183/1  
Adresa předmětu ocenění: Tolstého 1183/41  
400 03 Ústí nad Labem  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Střekov  
Počet obyvatel: 93 523  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 650,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.07.2013 za přítomnosti insolvenčního správce, p. Bohumila Vintricha.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem, LV č. 4356 a 2340 pro KÚ Střekov  
Kupní smlouva, vklad práva povolen pod č.j. 1164/06-510/1, právní účinky ke dni 27.03.2006  
Znalecký posudek č. 5242 - 092/13, který jsem vypracoval v r. 2013  
Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: pan Vladimír Bíma, Tolstého 1183/41, 400 03 Ústí nad Labem, vlastnictví:  
výhradní  
Vlastník pozemku: pan Vladimír Bíma, Tolstého 1183/41, 400 03 Ústí nad Labem, vlastnictví:  
výhradní

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla předložena, posudek vychází ze skutečností zjištěných na místě.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňována je bytová jednotka č. 1183/1, která je situována v 1.NP bytového panelového domu č.p. 1183, 1184. Dům je postaven v zástavbě dalších bytových domů v místní městské části města Ústí nad Labem - Střekov. Pozemek je svažitý. Dům je napojen na veřejný rozvod vody, elektřiny, plynu a kanalizace. Je zde i přípojka dálkového vytápění a dodávky TUV. Přístup je po místní, asfaltové komunikaci, ul. Tolstého. Je zde dobrá dopravní obslužnost, dům se nachází v přiměřeném dosahu obchodního a správního centra místní městské části.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

**1. Ocenění staveb 1. Hlavní stavby** 1.1.1. Bytová jednotka č. 1183/1



## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuční řízení	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - problémové obyvatelstvo v okolí	I	-0,15
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,890$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,863$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. bytová jednotka č. 1183/1

Oceňována je bytová jednotka č. 1183/1 která je situovaná v 1.NP domu č.p. 1183, 1184. Jedná se o zástavbu bytových domů v sídlištní zástavbě města Ústí nad Labem, sídliště Střekov.

Základy mají funkční izolaci proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou plošné panelové. Stropy jsou s vodorovným podhledem, prefabrikované. Střecha je rovná s živičnou svařovanou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou z vápenných štukových omítek, vnější Mnichovská na zateplovacím systému. Schody jsou dvouramenné, betonové, povrch teraso. Dveře jsou hladké plné a prosklené, okna plastová. Podlahy jsou s povrchem PVC. Elektroinstalace je světelná i motorová, bleskosvod je osazen. Vnitřní vodovod a vnitřní kanalizace je standardní, jsou osazeny měřiče vody. Vytápění je dálkové včetně dodávky TUV. Vnitřní hygienické vybavení (sprchový kout, umyvadlo a WC) odpovídá standardu a je osazeno ve zděném jádru. Kuchyně je bez vybavení. Výtah není osazen.

Dům byl uveden do provozu v r. 1980 a jeho stáří je 35 roků. Dům je udržován, bytovka je v původním stavu (mimo nového jádra a vnitřního hygienického vybavení) s mírně zanedbanou údržbou.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Stavební parcela č. 1258, 1259

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - další vlivy nejsou	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,890$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,990 * 0,890 = 0,855$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 650,-	0,855		1 410,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1258	180,00	1 410,75	253 935,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1259	181,00	1 410,75	255 345,75
Stavební pozemky - celkem			361,00	m <sup>2</sup>	<b>509 280,75</b>

**Stavební parcela č. 1258, 1259 - zjištěná cena = 509 280,75 Kč**

**Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

stavební parcela č. 1258, 1259 = 509 280,75 Kč  
509 280,75 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 509 280,75 Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	26 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	10 860,- Kč/m <sup>2</sup>

**Podlahové plochy bytu****koeficient dle typu  
podlahové plochy**

předsíň:	5,53 *	1,00 =	5,53 m <sup>2</sup>
šatna:	2,04 *	1,00 =	2,04 m <sup>2</sup>
kuchyň s jídelnou:	8,30 *	1,00 =	8,30 m <sup>2</sup>
pokoj 1:	16,35 *	1,00 =	16,35 m <sup>2</sup>
pokoj 2:	13,97 *	1,00 =	13,97 m <sup>2</sup>
pokoj 3:	12,14 *	1,00 =	12,14 m <sup>2</sup>
koupelna +WC:	4,13 *	1,00 =	4,13 m <sup>2</sup>
spíž:	0,86 *	1,00 =	0,86 m <sup>2</sup>
lodžie:	3,71 *	0,17 =	0,63 m <sup>2</sup>
sklepní kóje:	1,51 *	0,10 =	0,15 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>64,10 m<sup>2</sup></u>

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 26 let:

$$s = 1 - 0,005 * 26 = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,732}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,970**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,890**

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_v = 10\,860,- \text{ Kč/m}^2 * 0,732 = 7\,949,52 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 64,10 \text{ m}^2 * 7\,949,52 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,890 = 439\,906,80 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 439 906,80 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 509 280,75 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 854 / 112 064

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$509\,280,75 \text{ Kč} * 6\,854 / 112\,064 = 31\,148,36 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 31 148,36 Kč

**Bytová jednotka č. 1183/1 - zjištěná cena = 471 055,16 Kč**



## **Stanovení obecné (obvyklé) ceny nemovitosti:**

Stanovení obecné ceny je provedeno porovnávací metodou. Pro porovnání byly použity nabídky servru SREALITY.CZ a dále byla použita podpůrně cena vypočtena podle oceňovacího předpisu. Pro stanovení obecné ceny vycházím z předpokladu, že nemovitost bude i nadále využívána k účelu ke kterému je určena tj. k bydlení.

### **1. byt Střekov, Tolstého**

Byt v osobním vlastnictví, starší panelová zástavba - ul. Tolstého, napojení na veškeré inženýrské sítě. Jedná se o byt 3+1 o výměře 77 m<sup>2</sup>. Nabídková cena je 760.000,-- Kč, tj. cena 1 m<sup>2</sup> 9.870,-- Kč. Shodná lokalita. Shodné stáří. Mírně lepší stav, (nová střecha, plastová okna, zakázková linka, nová koupelna a instalace). Výhodnější je dispozice v objektu 2.NP ze 7.NP. ID zakázky 460392

### **2. byl Střekov, Nová**

Byt v osobním vlastnictví. Jedná se o starší panelovou zástavbu - ul. Nová. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Jedná se o byt 3+1 o velikosti 82 m<sup>2</sup>. Nabídková cena je 645.000,-- Kč tj. cena 1 m<sup>2</sup> 7.866,-- Kč. Shodná lokalita. Stáří domu je shodné. Bytovka v mírně lepším stavu, dům je ve srovnatelném stavu. Lepší je dispozice v objektu, 4.NP ze 7.NP. ID zakázky N00179

### **3. byt Střekov, Tolstého**

Byt v osobním vlastnictví, starší panelová zástavba - ul. Tolstého, napojení na veškeré inženýrské sítě. Jedná se o byt o velikosti 3+1 o velikosti 68 m<sup>2</sup>. Nabídková cena je 550.000,-- Kč tj. cen 1 m<sup>2</sup> 8.088,-- Kč. Lokalita je srovnatelná, stáří je shodné. Bytovka je ve srovnatelném stavu. Dispozice je výhodnější, byt v 2.NP z 5.NP. ID zakázky U64056.

### **4. byt Střekov, Nová**

Byt v osobním vlastnictví. Jedná se o starší panelovou zástavbu - ul. Nová, napojení na veškeré inženýrské sítě. Jedná se o byt o velikosti 2+1 o velikosti 62 m<sup>2</sup>. Nabídková cena je 450.000,-- Kč, tj. cena 1 m<sup>2</sup> 7.258,-- Kč. Lokalita srovnatelná, stáří shodné. Bytovka je ve srovnatelném stavu. Dispozice je lepší, 7.NP ze 12. NP. ID zakázky 005710.

## **úprava ceny váženým průměrem:**

<b><i>nemovitost č.</i></b>	<b><i>cena 1 m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>vážený průměr</i></b>	<b><i>cena po úpravě</i></b>
1. Tolstého	9.870,-- Kč	0,20	1.974,--- Kč
2. Nová	7.866,-- Kč	0,30	2.359,80 Kč
3. Tolstého	8.088,-- Kč	0,20	1.617,60 Kč
4. Nová	7.258,-- Kč	0,30	2.177,40 Kč

**cena po úpravě:**

**8.128,80 Kč**



**Tuto cenu budu snižovat na tyto okolnosti:**

- není patrné jestli je v cenách zahrnuta provize RK a právní servis	- 5 %
- nabídková cena, které zpravidla není dosaženo	- 10 %
- bytovka hůře situovaná, 1.NP.	- 5 %

-----  
snižení celkem: - 20 %

**Cena po snížení o 20 %: 8.128,80 Kč - 20 % = 6.503,04 Kč**

**Cena bytovky č. 1183/1: 68,54 m<sup>2</sup> \* 6.503,04 Kč = 445.718,36 Kč**

**z a o k r o u h l e n o : 445.000,- Kč**

**Z á v ě r:**

**a) obvyklá cena oceňované nemovitosti činí celkem včetně příslušenství**

bytové jednotky č. 1183/1, s příslušenstvím, a dále podílu na ceně stavební parcely č. 1258, 1259 a společných částech budovy č.p. 1183, 1184 ve výši 6854/112064, vše v katastrálním území Střekov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na listu vlastnictví č. 4356 - bytová jednotka a listu vlastnictví 2340 - bytový dům č.p. 1183, 1184, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, podle tohoto odhadu k datu ocenění tj. 14.07.2015 po zaokrouhlení na 445.000,-- Kč.

**b) cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí**

**v odhadu není zohledněno zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské a nařízená exekuce**

nájemní právo - nezjištěno  
věcná břemena - nezjištěno

**c) výsledná obvyklá cena oceňované nemovitosti činí celkem včetně příslušenství**

**dtto. odst. a tj. 445.000,-- Kč**

V Trmicích 18.07.2015



Jan Valentík  
Žižkova 261  
400 04 Trmice

**Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12.**

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.10.1980 pod č. j. Sprv. 2911/80 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5517 - 057 / 15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 057 / 15.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4356	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1

## výpis z KN, LV č. 4356 pro KÚ Střekov

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Stránka č. 1 z 1

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	1183/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 1183, 1184
Katastrální území:	Střekov [775258]
Číslo LV:	4356
Podíl na společných částech:	6854/112064

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bíma Vladimír, Tolstého 1183/41, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Nářízení exekuce - Bíma Vladimír
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bíma Vladimír
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.07.2015 08:11:53.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.2.0 build 1



## snímek katastrální mapy předmětného území

Publikace dat ISKN - 0s :984ms, 648 prvků.

Stránka č. 1 z 1



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=81...> 22.7.2013

byť č. 1183/1 - Střekov



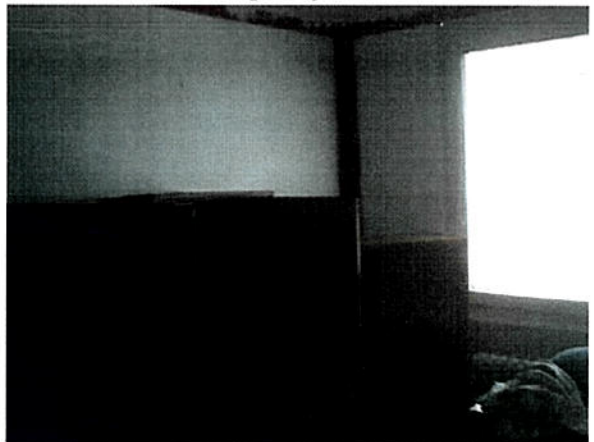
kuchyně



pokoj 1



pokoj 2



pokoj 3



koupelna



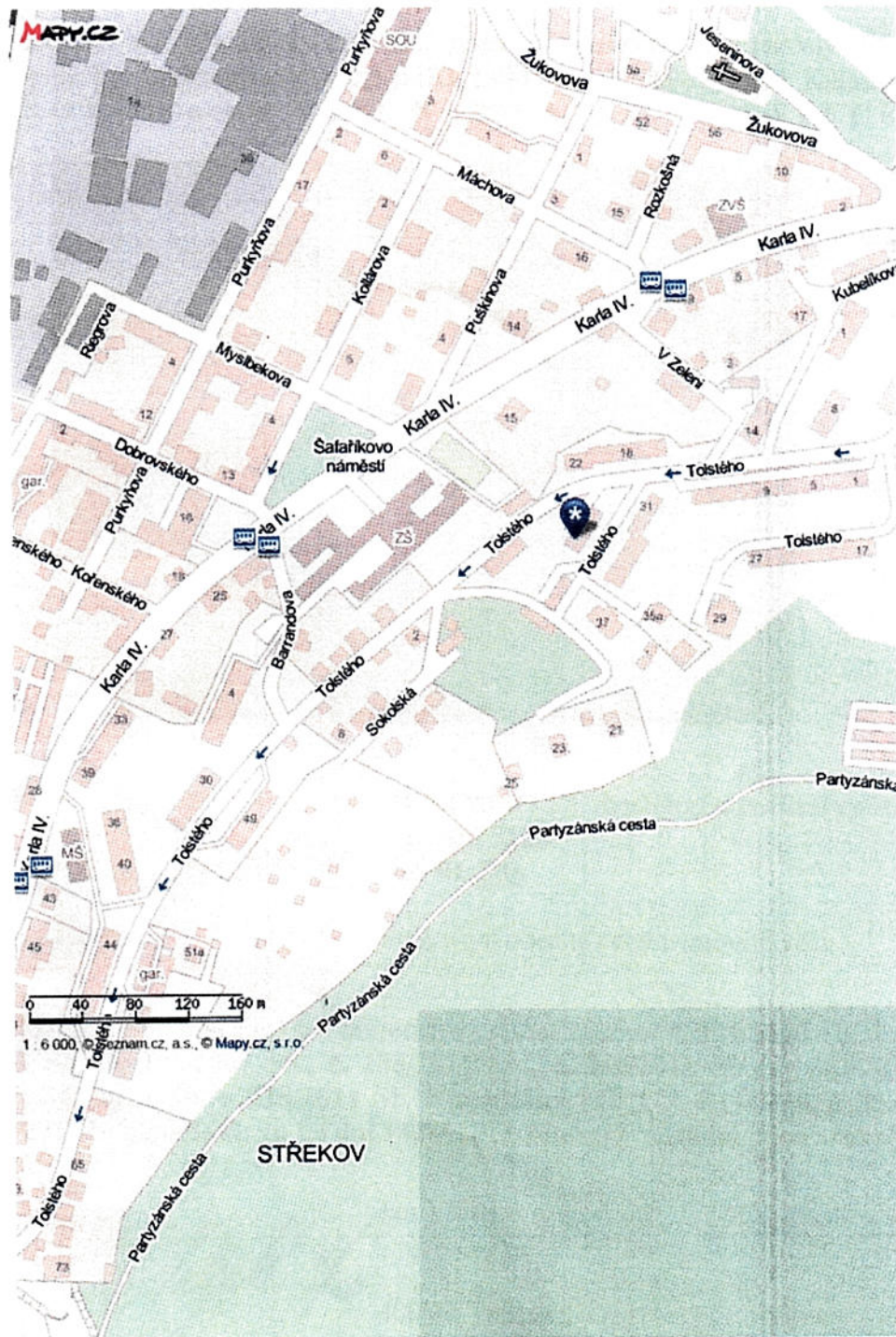
pohled



# mapa oblasti

ústí nad labem, tolstého 41 - Mapy.cz

Stránka č. 1 z 1



<http://www.mapy.cz/>

15.7.2013