

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5516 - 056 / 15

O ceně nemovité věci, řadové garáže na stavební parcele č. 457/2. Katastrální území STŘEKOV, obec a okres ÚSTÍ NAD LABEM, kraj ÚSTECKÝ.  
**Stanovení obecné (obvyklé) ceny nemovitosti.**



**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:



Jan Valentík  
Žižkova 261  
400 04 Trmice  
telefon: 602 59 39 09  
e-mail: odhady.nem@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává v 3 vyhotovení.

V Trmicích 16.07.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Stanovit obvyklou (obecnou cenu) nemovitosti, garáže se stavební parcelou, obojí v KÚ Střekov

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: garáž na stavební parcele č. 457/2  
Adresa předmětu ocenění: Truhlářova  
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 23.10.2012 a 14.07.2015 za přítomnosti jen znalce.

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

Výpis z katastru nemovitostí, vyhotoveno dálkovým přístupem, LV č. 699 pro KÚ Střekov  
Snímek Katastrální mapy předmětného území  
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 řadová středová garáž situovaná v ul. truhlářova v Ústí nad Labem - Střekově. Jedná se o místo v přiměřeném dosahu centra obce, zastávka MHD 500 m. Příjezd je z ulice Truhlářova. Pozemek je svažité.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Garáž na st.p.č. 457/2

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Stavební parcela č. 457/2

## **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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### **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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. garáž na st.p.č. 457/2

Oceňována je řadová středová garáž. Je situována v místní části Ústí nad Labem, na Střekově v ul. Truhlářova. Z této ulice je také přístup ke garáži.

Základy jsou betonové, svislé konstrukce zděné, vrata výklopná, ocelová. Střeška je rovná s živičnou krytinou. Omítky jsou standardní. Podlaha je betonová a instalace nejsou zavedeny. Je patrné, že je zde zanedbána údržba. Stáří odhadují na 40 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 217,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 6,10 * 3,10 \quad = \quad 18,91 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	18,91 m <sup>2</sup>	2,70 m

#### Obestavěný prostor

$$1.NP: \quad 18,91 * 2,70 \quad = \quad 51,06 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad \underline{51,06 \text{ m}^3}$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby - řadová	I	-0,01
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00

6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - III 0,85  
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = 0,800$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,800 = 0,632$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$**

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

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,217,- \text{ Kč/m}^3 * 0,632 = 769,14 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 51,06 \text{ m}^3 * 769,14 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 41\,235,90 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 41 235,90 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. stavební parcela č. 457/2

Jedná se o stavební parcelu č. 457/2 s garáží.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,04
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - další vlivy nejsou	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,960 * 1,050 = 1,008$**

## Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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,-	1,008		1 663,20	
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	457/2	19,00	1 663,20	31 600,80
Stavební pozemek - celkem			19,00 m <sup>2</sup>		<b>31 600,80</b>

**Stavební parcela č. 457/2 - zjištěná cena = 31 600,80 Kč**

## Stanovení obecné (obvyklé) ceny nemovitosti:

Stanovení obecné ceny je provedeno porovnávací metodou. Pro porovnání byly použity nabídky z realitního serveru SREALITY.CZ, REALITY.IDNES.cz a dále byla podpůrně použita cena vypočtená podle platného oceňovacího předpisu. Protože srovnávané nemovitosti jsou ve stejné nebo obdobné lokalitě neporovnatelné některé skutečnosti, které mají jinak vliv na cenu, protože jsou shodné. Jedná se např. o pracovní příležitosti, infrastrukturu, dopravní obslužnost, životní prostředí, skladba obyvatel a pod.

### 1. Ústí n.L. - Střekov, Marie Hübnerové

Jedná se o zděnou garáž shodných rozměrů, 19 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Garáž je v osobním vlastnictví. Inženýrské sítě, pouze elektro 220 V, ostatní nejsou zavedeny. Nabídková cena je 55.000,- Kč. číslo zakázky IDNES-next148d6rg49482. Jedná se o mírně horší nemovitost ve srovnatelné lokalitě.

### 2. Ústí n.L. - Střekov, V Pískovně

Jedná se o zděnou garáž srovnatelných rozměrů, 18 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Garáž je v osobním vlastnictví. Je zde zaveden světelný proud. Nabídková cena je 80.000,- Kč. Stavebně-technický stav je srovnatelný. ID zakázky 008N036397. Jedná se o srovnatelnou nemovitost ve srovnatelné lokalitě.

### 3. Ústí n.L. - Střekov, Žukovova.

Jedná se o zděnou garáž větších rozměrů, 23 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Garáž je v osobním vlastnictví. Je zde světelný proud, jinak bez instalací. Nabídková cena je 80.000,- Kč. ID zakázky 441680. Jedná se o srovnatelnou nemovitost ve srovnatelné lokalitě.

### 4. Ústí n.L. - Klíše, Na Drahách

Jedná se o zděnou garáž srovnatelných rozměrů, zastavěná plocha je 18 m<sup>2</sup>. Garáž je v osobním vlastnictví. Je bez instalací, ale elektřina je přiveden, není přihlášen elektroměr. Nabídková cena je 90.000,- Kč. ID zakázky 563214. Jedná se o srovnatelnou nemovitost v lepší lokalitě.

### úprava ceny váženým průměrem:

<u>nemovitost č.</u>	<u>cena</u>	<u>vážený průměr</u>	<u>cena po úpravě</u>
1. ÚL - M. Hübnerové	55.000,-- Kč	0,30	16.500,-- Kč
2. ÚL - V Pískovně	80.000,-- Kč	0,30	24.000,-- Kč
3. ÚL - Žukovova	80.000,-- Kč	0,20	16.000,-- Kč
4. ÚL - Na Drahách	90.000,-- Kč	0,20	18.000,-- Kč

-----  
**cena po úpravě:** **74.500,-- Kč**

Vzhledem k tomu, že se jedná o nabídkové ceny kterých nemusí být a často ani není, dosaženo a dále z nabídek není patrné jestli zde není započtena provize RK uvažuji se snížením ceny o 10 %.  
Cena po celkovém snížení o 10 %.

67.050,--Kč

**z a o k r o u h l e n o:**

**67.000,-- Kč**

### Z á v ě r:

Předmětné hodnocení vyjadřuje subjektivní názor zpracovatele na tržní hodnotu majetku, jako by byl nabídnut k volnému prodeji na trhu.

Oceňovaný majetek patří mezi nemovité věci, které jsou nabízeny běžně a jsou často předmětem obchodu. Na současném trhu je dostatek obdobných nemovitých věcí a je tedy použita porovnávací metoda. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda ocenění vyjadřuje nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po obdobných nemovitých věcech. Porovnávací metodu proto považuji za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 100 %.

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči předmětu ocenění. Vycházel jsem plně z údajů uvedených v listu vlastnictví č. 699 pro KÚ Střekov.

### Omezující podmínky a předpoklady:

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná zodpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k oceňované nemovité věci je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo v budoucnu něco jiného.

Případné informace z jiných zdrojů, na nichž je založena část nebo celá zpráva jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká správnosti a přesnosti takové informace.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým šetřením na místě, z projektové dokumentace nebo z veřejně přístupných registrů jako je např. Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy jednotlivých nemovitých věcí jsou v ocenění uvedeny pouze k identifikačním účelům a neslouží k jiným účelům, např. pro výpočet daně z převodu nemovité věci. Také by neměly být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce nebyly zaznamenány, žádné nedostatky, nemovitý majetek nejeví ani ekologickou zátěž tj. materiály jako je azbest, močovino formaldehydová pojiva, nebo jiné potenciálně škodlivé materiály, které by mohly v případě jejich výskytu nepříznivě ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Rovněž nebyly provedeny žádné rozborů půdy, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

Nepřebírá se žádná zodpovědnost za případné změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by byl nějaký závazek důvodem k přezkumu tohoto ocenění, kde by se zohlednily jakékoliv události, které by vznikly po datu ocenění.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví i správa vlastnických práv

Pokud by se zjistilo něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými zákony a nařízeními.

Toto ocenění je zpracováno pouze za účelem zjištění tržní (obecné) hodnoty nemovitého majetku.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoli potřebu a použití, na nichž je postaven odhad hodnoty nemovitého majetku obsažený v tomto ocenění.

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

garáže na stavební parcele č. 457/2, s příslušenstvím tj. stavební parcely č. 457/2, vše v katastrálním území Střekov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV č. 699, 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 67.000,-- Kč.

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

**V posudku není zohledněno exekuční řízení**

nájemní právo	-	nezjištěno
věcná břemena	-	nezjištěno

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

**dtto. odst. a tj. 67.000,-- Kč**

**slovy: šedesátseptisícikorun českých.**

V Trmicích 16.07.2015

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. 5516 - 056 / 15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 056 / 15.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 699	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1

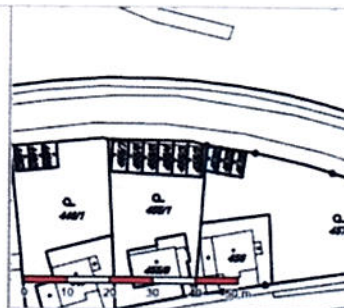
# výpis z KN, LV č. 699 pro KÚ Střekov

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitosti

Stránka č. 1 z 1

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">457/2</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Labem [554804]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Střekov [775258]</a>
Číslo LV:	<a href="#">699</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">457/2</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## 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

## 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 17.07.2015 12:10:48.

© 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](#).

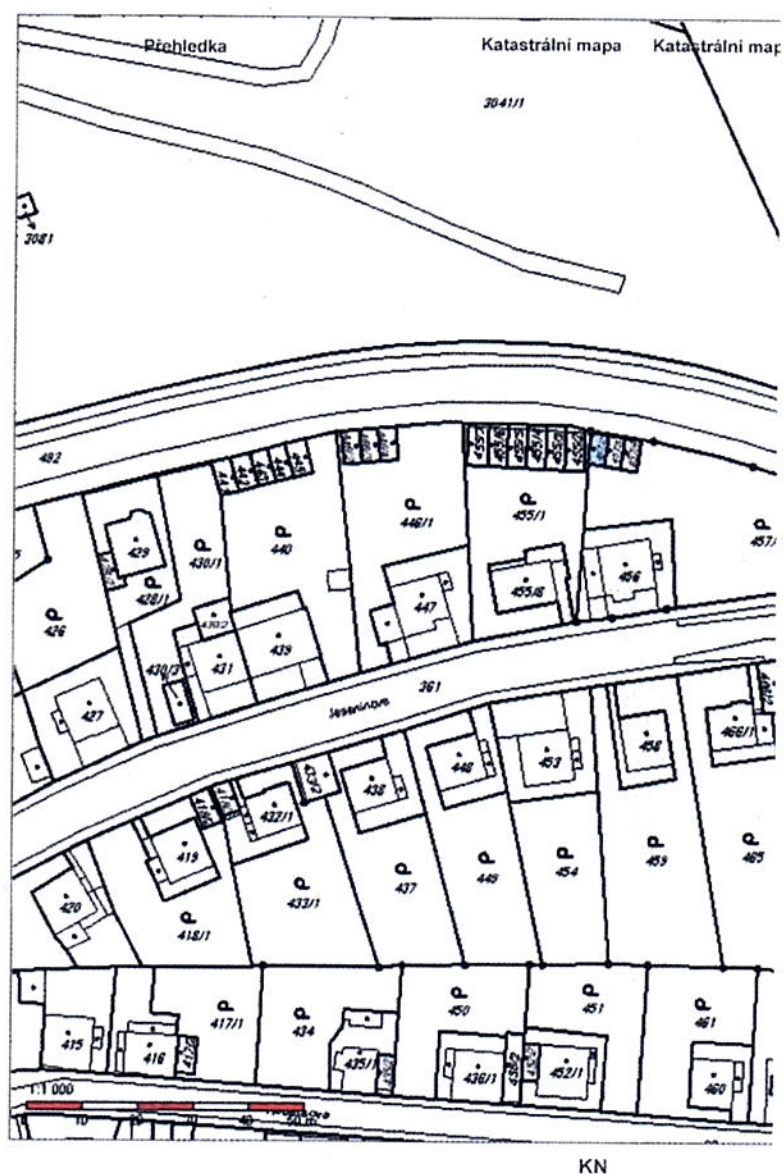
Verze aplikace: 5.1.0 build 6

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=dPNuboIpfo8lanDJ4JBqp...> 17.7.2015

## snímek katastrální mapy předmětného území

Publikace dat ISKN - ls :421ms, 1149 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=2E...> 15.7.2013

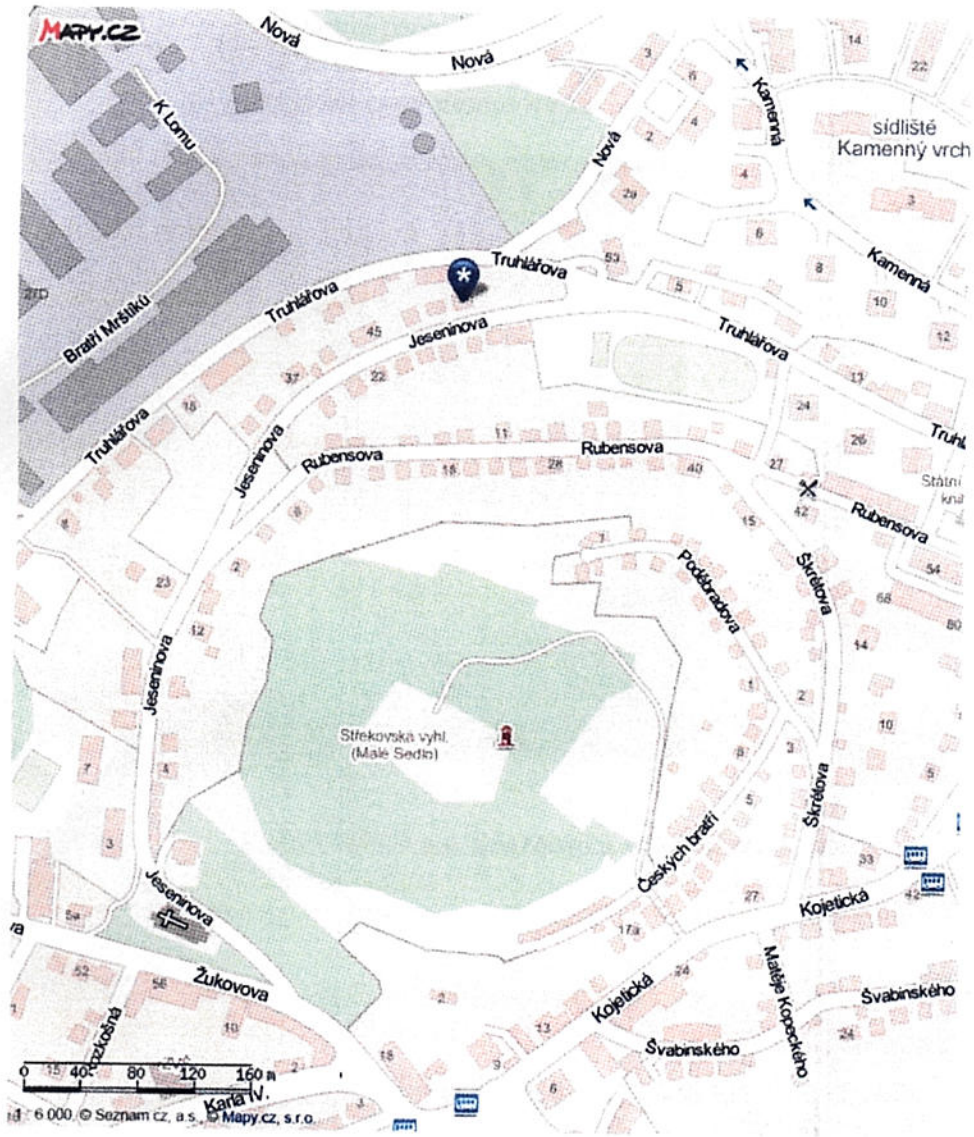
fotodokumentace - garáž Střekov



# mapa oblasti

ústí nad labem, jeseninova 512 - Mapy.cz

Stránka č. 1 z 1



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

15.7.2013