

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1843/183/2019

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka, spoluhl. podíl id. 1/16 k BJ č. 173/11 v BD čp. 173, 174 a 175, na pozemku p.č. 318/8, 318/9 a 318/10 s příslušenstvím a podílem na společných částech domu s pozemků o velikosti 353/42384, vše v k.ú. Mojžíř, obci Ústí nad Labem, zapsané na LV č. 764 a 286, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Ústí nad Labem
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Mojžíř
Adresa:	Jindřicha Plachty 173, 400 01 Ústí nad Labem

OBJEDNAVATEL:	Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Adresa:	Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

ZHOTOVITEL:	Ing. Michal Danielis
Adresa:	Pražská 88, 541 01 Trutnov IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny k exekutivnímu řízení č.j.131 EX 100/16-107 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA spoluhl. podíl id. 1/16	17 410 Kč
--	------------------

Stav ke dni: 11.12.2019
Za přítomnosti: znalec
Počet stran: 17 stran

Datum místního šetření: 11.12.2019
Počet příloh: 6
Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 03.01.2020

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- **spoluvl. podíl id. 1/16 nemovitostí povinného a jejich součástí**
- **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby 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.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku ve spoluvlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku, budovy a bytu, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je

nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako byt ve stavbě pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek se předpokládá ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávání.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 764 a 286
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 11.12.2019. Povinná Jiřina Flitářová byla řádně obeslána se žádostí o součinnost, k dnešnímu dni nereagovala. Při místním šetření bylo umožněno dcerou jednoho ze spoluvlastníků pouze nahlédnutí do jednotky z chodby společných prostor BD, nebyla umožněna prohlídka jednotky. Vlastník byl řádně obeslán, ale neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, z dostupných informací získaných jednak zaměřením stavby „z venku“ a informací ze stavebního a katastrálního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia

8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 100/16-107
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Částečné prohlášení vlastníka

Místopis

Ústí nad Labem (německy Aussig an der Elbe) je statutární město na severozápadě Čech, centrum Ústeckého kraje a okresu Ústí nad Labem. Do roku 1990 zde sídlil také krajský národní výbor Severočeského kraje. Sedmé největší město České republiky.

Město je napojeno na mezinárodní silnici E 442 (Liberec, Děčín, Ústí, Teplice, Chomutov, Karlovy Vary) a silnice první třídy (I/8, I/30, I/13). Dále je přímo napojeno na dálnici D8 (Berlín – Praha), která prochází západním okrajem města. V současnosti chybí poslední úsek Ústí nad Labem – Lovosice, cesta do Drážďan je tak z Ústí kratší, než cesta do hlavního města, čehož Ústečané hojně využívají. Ústí je důležitým železničním uzlem se čtyřmi nádražími. Do Ústí je zaústěno šest železničních tratí; českým unikátem je, že všechny tyto tratě jsou dvoukolejné a elektrifikované. Labská vodní cesta je spojnici se sítí západoevropských vodních cest, umožňujících přístup do SRN, států Beneluxu, severní Francie a do významných přímořských přístavů. Labská vodní cesta je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Nákladní lodní doprava a rekreační osobní doprava jsou provozované na labské vodní cestě v úseku Pardubice – Chvaletice – Ústí nad Labem – Hřensko – Hamburk.

Mojžíř je část statutárního a krajského města Ústí nad Labem v České republice, spadající pod městský obvod Ústí nad Labem-Neštětice. Nachází se na levém břehu řeky Labe, přibližně 7 km severovýchodně od centra města, a sestává ze tří základních sídelních jednotek – Mojžíř, Veselí a Sídliště Skalka. Při sčítání lidu roku 2011 měl Mojžíř 221 domů se 4 485 obyvateli.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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 - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

318/89 Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis

Nemovitost BD je situována v okrajové části města Ústí nad Labem, v okolní zástavbě obdobných panelových BD v blízkosti MŠ a ŽŠ, přístupna z ulice Jindřicha Plachty, ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 318/89. Nemovitosti jsou vzdálené cca. 6,9 m od centra města a jeho občanské vybavenosti (kompletní síť úřadů, MŠ, ŽŠ, pošta, nemocnice, kino, hvězdárna, knihovna, autobusové a železniční nádraží) a cca. 250 m od autobusové zastávky. Území je kompletně zainvestované, budova je napojena na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Parkovací možnosti jsou negarantované na nedostatku parkovacích míst v okolí.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do jednotky nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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
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
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Dle povodňové zprávy www.cap.cz - zóna 1 - se zanedbatelným rizikem povodní.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Předkupní právo
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Vlastnické právo

Podíl

Fliťárová Jiřina, Nerudova 734/2, 40004 Trmice 1/16

Gujdová Eva, V Dolíku 2, Dolní Litvínov, 43601 Litvínov 1/16

Makuňa Bartoloměj, Kamenná 5109, 43004 Chomutov 1/16

Makuňa Bartoloměj, Golovinova 1342, 43201 Kadaň 1/16

Makuňa Zdeněk, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem 3/16

Makuňová Alžběta, Jindřicha Plachty 173, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem 9/16

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Fliťárová Jiřina

Nářízení exekuce - Makuňa Zdeněk

Zahájení exekuce - Fliťárová Jiřina

Zahájení exekuce - Gujdová Eva

Zahájení exekuce - Makuňa Bartoloměj

Zahájení exekuce - Makuňa Zdeněk

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 31.12.2019 10:00:00.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: BJ se předpokládá v užívání vlastníků.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním BD byly porovnány stavební pozemky a pozemky ve FC nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Předmětem ocenění je podíl na pozemcích p.č. 318/8, 318/9, 318/10 jsou zastavěny stavbou BD čp. 173, 174, 175, jsou kompletně zainvestované (NN, VV, VK, plyn) a jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci p.č. 318/89. Užívání pozemku je v souladu s právním stavem.

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že v tržní hodnota stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 600-1500,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je stanovena ve výši 790,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	318/8	257	790,00	353 / 42 384	1 691
zastavěná plocha a nádvoří	318/9	252	790,00	353 / 42 384	1 658
zastavěná plocha a nádvoří	318/10	255	790,00	353 / 42 384	1 678
Celková výměra pozemků		764	Hodnota pozemků celkem		5 027

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 173/11

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 173/11 o velikosti 1+1 skládající se z koupelny s WC, pokoje, předsíň, kuchyně, umístěný ve 4. NP, vzhledem k neumožnění prohlídky není možné provedení podrobného popisu vybavení a stavu jednotky, jednotka se tedy předpokládá se standardním vybavením a příslušenstvím. Parkování je negarantované, možné na nedostatku parkovacích míst v blízkosti.

Vybavení dle prohlášení vlastníka:

Kuchyňská linka, sporák, vestavěná skříň, vana, umyvadlo, WC mísa a 2x topné těleso.

Příslušenstvím bytu je spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemků o velikosti 353/42384.

Součástí bytu jsou:

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, stropní vystrojení prostor v místnostech bytu, nenosné vodorovné konstrukce, nenosné svislé konstrukce, vstupní a vnitřní dveře včetně zárubní a okna včetně okenních rámců příslušející k jednotce, veškeré vnitřní potrubní instalace v jednotce, tj. potrubní instalace vody za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení, vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) včetně hlavního el. jističe pro jednotku a bytového rozvaděče el. proudu.

Konstr. řešení, st.tech.stav:

Budova je panelová, podsklepená, s osmi nadzemními podlažími. Stavba je řadová, krajní, se třemi sekcemi se samostatnými vchody a čp., s výtahem. Sekce s oceňovanou jednotkou obsahuje 24 bytových jednotek, společné prostory a sklepy v suterénu. Budova byla kolaudována v cca. 70.letech jako obytný dům, panelové montované konstrukce, na betonových základech, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je plochá s asfaltovou krytinou. Vnitřní omítku jsou vápenné.

St. tech. stav:

Budova byla kolaudována v cca. 70.letech jako obytný dům, užíván pro bydlení. V BD provedena částečná revitalizace - plastová okna, zateplená fasáda, nová střešní krytiny.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	13,50 m ²	1,00	13,50 m ²
předsíň	Obytné prostory	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
koupelna + WC	Obytné prostory	2,90 m ²	1,00	2,90 m ²
pokoj	Obytné prostory	16,10 m ²	1,00	16,10 m ²
Celková podlahová plocha		35,30 m²		35,30 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	35,30
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	882 500
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	76
Opotřebení	%	36,70
Věcná hodnota (VH)	Kč	558 623

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– BJ o velikosti 1+1 v původním stavu, v BD po částečné revitalizaci, situovaném v lokalitě sídlištní zástavby s dobrou občanskou vybaveností, dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	Ústí nad Labem, Mojžíř
Popis:	BJ v původním stavu
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	Panelový BD po revitalizaci
Podlaží:	4
Užitná plocha:	35,30 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:

BJ 1+1 37 m2

Lokalita:

Peškova, Ústí nad Labem - Mojžíř

Popis:

Byt 1+1 o ploše 37 m2 se nachází v 7.patře panelové zástavby. Byt je udržovaný.

Koupelna je obložená obklady.

Užitná plocha:

37,00 m²



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
549 000	37,00	14 838	0,88	13 057

Název: BJ

Lokalita: J. Plachty, Ústí
Popis: BJ č. 177/2 zobchodovaná smlouvou kupní ze dne 25.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2019
Užitná plocha: 35,70 m²



Zdroj: cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
200 000	35,70	5 602	1,00	5 602

Název: BJ
Lokalita: J. Plachty, Ústí
Popis: BJ č. 177/20 zobchodovaná smlouvou kupní ze dne 08.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2019
Užitná plocha: 35,70 m²



Zdroj: cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
170 000	35,70	4 762	1,00	4 762

Název: BJ
Lokalita: J. Plachty, Ústí
Popis: BJ č. 178/2 zobchodovaná smlouvou kupní ze dne 31.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019
Užitná plocha: 33,10 m²



Zdroj: cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
150 000	33,10	4 532	1,00	4 532

Název:

BJ

Lokalita:

J. Plachty, Ústí

Popis:

BJ č. 178/23 zobchodovaná smlouvou kupní , č. 36/U/Ku/2018 ze dne 27.11.2018

Užitná plocha:

33,10 m²



Zdroj: cuzk.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
235 000	33,10	7 100	1,00	7 100

Název:

BJ

Lokalita:

J. Plachty, Ústí

Popis:

BJ č. 185/18 zobchodovaná smlouvou kupní ze dne 14.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2019

Užitná plocha:

30,10 m²



Zdroj: cuzk.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
370 000	30,10	12 292	1,00	12 292

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, tato hodnota přímou metodou se pohybuje v intervalu od 5000,-Kč do 13000,-Kč/m² - indikovaná hodnota při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 532 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 891 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 057 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 891 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	35,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	278 552 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	278 552 Kč
Věcná hodnota	563 650 Kč
z toho hodnota pozemku	5 027 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **podíl id. 1/16 - BJ o velikosti 1+1, v předpokládaném původním stavu se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v panelovém BD po revitalizaci (okna, fasáda, střecha), situovaném v lokalitě sídlištní zástavby Ústí nad Labem, části Mojžíř, s dobrou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností a obslužností, v blízkosti občanské vybavenosti, v dané lokalitě je poptávka nižší než nabídka.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovitosti je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Předběžná hodnota dle srovnání

278 552,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na LV č. 764 a 286, zaokrouhleno

- spoluvl. podíl id. 1/16 nemovitostí povinné a jejich přísl.	17 410,-Kč
- příslušenství uvedených nemovitostí - spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemků o velikosti 353/42384 - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 1/16

17 410 Kč

slovy: Sedmnácttisícčtyřistadeset Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí: spoluvl. podíl id. 1/16 k BJ č. 173/11 v BD čp. 173, 174 a 175, na pozemku p.č. 318/8, 318/9 a 318/10 s příslušenstvím a podílem na společných částech domu s pozemků o velikosti 353/42384, vše v k.ú. Mojžíř, obci Ústí nad Labem, zapsané na LV č. 764 a 286, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Ústí nad Labem ; se zohledněním práv a závad:**

**ve výši
17 410,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 03.01.2020

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: 499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1843/183/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 183.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Žádost o součinnost	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní server Sreality.cz a wikipedia a risy.cz	0

Snímek katastrální mapy





Mapa oblasti

