

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096945/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Ústí nad Labem
Mgr. XXX XXXX, notářka
Revoluční 8 400 01 Ústí nad Labem

Číslo jednací: 46 D 1043/2023-135

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely likvidace
pozůstalosti po XXX XXXX

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Jindřicha Plachty č.p. 179, Ústí nad Labem, okres
Ústí nad Labem

Místní šetření dne: 16.01.2025

Zpracováno ke dni: 16.01.2025

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 02.12.2024, č.j. 46 D 1043/2023-135 byl prostřednictvím soudního komisaře Mgr. XXX XXXX notářky, ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to bytově jednotky č. 179/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 336/35529 na společných částech budovy č.p. 178, 179, 180 a pozemku parc. č. 318/14, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 874, pro katastrální území Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely likvidace pozůstalosti po XXX XXXX, sp. zn. 46 D 1043/2023.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, znalecký posudek vyhotovený pro účely exekučního řízení č.j. 203 EX 12190/17, který byl vyhotoven znalcem Oceňovací znalecká kancelář s.r.o. dne 24.02.2023 pod č. 24826/2023, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dalších související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 179/8 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Jindřicha Plachty č.p. 179, Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Ulice: Jindřicha Plachty
Katastrální území: Mojžíř
Počet obyvatel: 91 342
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 790,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Místnímu šetření nebyl nikdo přítomen i přes výzvu spoluvlastníkovi nemovitých věcí. Obhlídka byla provedena z vně objektu, výměry jednotky se určují dle dostupných zjištění, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX XXXX Jindřicha Plachty 179, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem- podíl 1/2

XXX XXXX , Jindřicha Plachty 179, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem- podíl 1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 179/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 336/35529 na společných částech budovy č.p. 178, 179, 180 a pozemku parc. č. 318/14, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 874, pro katastrální území Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží.

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří pravděpodobně svařovaná živičná lepenka,

klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou prefabrikované stěnové panely a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 70. – 80. letech 20 století.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu je převážně původní, značně poničený se zanedbanou údržbou, stav lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 1+1.

Jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	11,60 m ²
Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	2,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,50 m ²
Podlahová plocha		33,60 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		35,10 m ²

Vnitřní vybavení jednotky nebylo pro nesoučinnost zjištěno – předpokládá se dožitý stav s původním umakartovým jádrem.

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Elektrina v jednotce - nezjištěno. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří nezjištěno, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav jednotky:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky se uvažuje zcela dožitý s původním umakartovým jádrem - před rekonstrukcí.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Sociálně vyloučená lokalita sídliště Mojžíř - obyvatelé ze sociálně vyloučených skupin.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou zapsána níže uvedená omezení vlastnického práva a jiné zápisy, s ohledem na účel posudku (likvidace dědictví a následná dražba) se uvedené závady nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Horvát Arpád
Zahájení exekuce - Miškovičová Iveta
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

Tabulkový popis

	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	cca 70.-80. léta 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce domu	nezjištěno
	Základy	betonové izolované

Popis bytového domu	Konstrukce	panelová			
	Stropy	železobetonové montované			
	Střecha	rovná			
	Krytina střechy	předpoklad živičná lepenka svařovaná			
	Klempířské prvky	pozinkované			
	Vnější omítky	prefabrikované stěnové panely			
	Vnitřní omítky	předpoklad vápenocementové			
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, schodiště			
	Popis stavu bytového domu	před rekonstrukcí			
	Vady bytového domu	zanedbaný stav konstrukčních prvků vizuálně			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1			
	Podlaží bytové jednotky	3			
	Bytové jádro	umakartové			
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem			
	Koupelna(y)	nezjištěno			
	Toaleta(y)	nezjištěno			
	Vstupní dveře	nezjištěno			
	Typ zárubní	nezjištěno			
	Vnitřní dveře	nezjištěno			
	Osvětlovací technika	nezjištěno			
	Popis místností a rozměry v m ²	Jednotka			
		Kuchyně	Kuchyně	11,60 m ²	
		Pokoj	Pokoj	16,00 m ²	
		Ostatní prostory	Předsíň	2,50 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²	
		Koupelna, WC	WC	0,90 m ²	
		Podlahová plocha			33,60 m ²
Elektrina	nezjištěno				
Vodovod	vodovod				
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace				
Plynovod	nezjištěno				
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění				
Topná tělesa	nezjištěno				
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově				

	Podlahy v bytě	nezjištěno
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	neuvvažuje se
	Vady bytové jednotky	nezjištěno
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	sociálně vyloučená lokalita sídliště Mojžíř - obyvatelé ze sociálně vyloučených skupin
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy, s ohledem na účel posudku (likvidace dědictví a následná dražba) se uvedené závady nepromítají do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.01.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 prodejkách 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - prodej podílu	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,959}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,830}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Okrajové části obce	III	-0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,760}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,729}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,631}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 893,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Jednotka:	33,60 * 1,00 = <u>33,60 m²</u>
Započítaná podlahová plocha bytu:	33,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium 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 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,540}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,830}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,760}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 35\,893,- \text{ Kč/m}^2 * 0,540 = 19\,382,22 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 33,60 \text{ m}^2 * 19\,382,22 \text{ Kč/m}^2 * 0,830 * 0,760 = 410\,803,83 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 410 803,83 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,830}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,760}$

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: 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,830 * 1,000 * 0,760 = \mathbf{0,631}$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 790,-	0,631		1 760,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	318/14	674	1 760,49	1 186 570,26
Stavební pozemek - celkem			674		1 186 570,26

Pozemek - cena zjištěná celkem = **1 186 570,26 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
1.2. = **1 186 570,26 Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 186 570,26 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **410 803,83 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 186 570,26 Kč

Spoluvlastnický podíl: 336 / 35 529

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 186 570,26 Kč * 336 / 35 529 = 11 221,47 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **11 221,47 Kč**

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná = **422 025,30 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **422 030,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 179/8, Jindřicha Plachty č.p. 179, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jindřicha Plachty č.p. 179, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	34 m ²	panelová	před rekonstrukcí	vyšší patra	
1	Jindřicha Plachty č.p. 176, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	35 m ²	panelová	dobrý	přízemí	
2	Jindřicha Plachty č.p. 177, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	36 m ²	panelová	dobrý	vyšší patra	
3	Jindřicha Plachty č.p. 185, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	35 m ²	panelová	před rekonstrukcí	vyšší patra	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16 571,43 Kč	1	16 571,43 Kč	1	1	1	1.1	0.95	1	1.045	15 857,83 Kč
2	14 583,33 Kč	1	14 583,33 Kč	1	0.99	1	1.07	1	1	1.0593	13 766,95 Kč
3	12 857,14 Kč	1	12 857,14 Kč	1	1	1	1	1	1	1	12 857,14 Kč
Celkem průměr										14 160,65 Kč	
Minimum										12 857,14 Kč	
Maximum										15 857,83 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 538,60 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										12 622,05 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										15 699,24 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 další dle popisu. K6 nepoužito.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$14 160,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 33,60 \text{ m}^2$$

$$= 475 798 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

476 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **422.030,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **476.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 15 %.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 spolu s aplikací srážky ve výši 15 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(476\ 000\ \text{Kč} * 1/2) - 15\ \% = \underline{202\ 300,00\ \text{Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 02.12.2024, č.j. 46 D 1043/2023-135 byl prostřednictvím soudního komisaře Mgr. Daniely Málkové, notářky, ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 179/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 336/35529 na společných částech budovy č.p. 178, 179, 180 a pozemku parc. č. 318/14, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 874, pro katastrální území Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

200.000,- Kč

Slovy: Dvěstětisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.01.2025



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 096945/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 178, 179, 180
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Část obce:	Mojžíř [98167]
Katastrální území:	Mojžíř [698164]
Číslo LV:	827
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 318/14
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

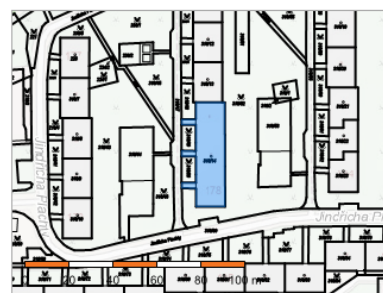


Vymezené jednotky

[178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7, 178/8, 178/9, 178/10, 178/11, 178/12, 178/13, 178/14, 178/15, 178/16, 178/17, 178/18, 178/19, 178/20, 178/21, 178/22, 178/23, 178/24, 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/11, 179/12, 179/13, 179/14, 179/15, 179/16, 179/17, 179/18, 179/19, 179/20, 179/21, 179/22, 179/23, 179/24, 180/1, 180/2, 180/3, 180/4, 180/5, 180/6, 180/7, 180/8, 180/9, 180/10, 180/11, 180/12, 180/13, 180/14, 180/15, 180/16, 180/17, 180/18, 180/19, 180/20, 180/21, 180/22, 180/23, 180/24](#)

Informace o pozemku

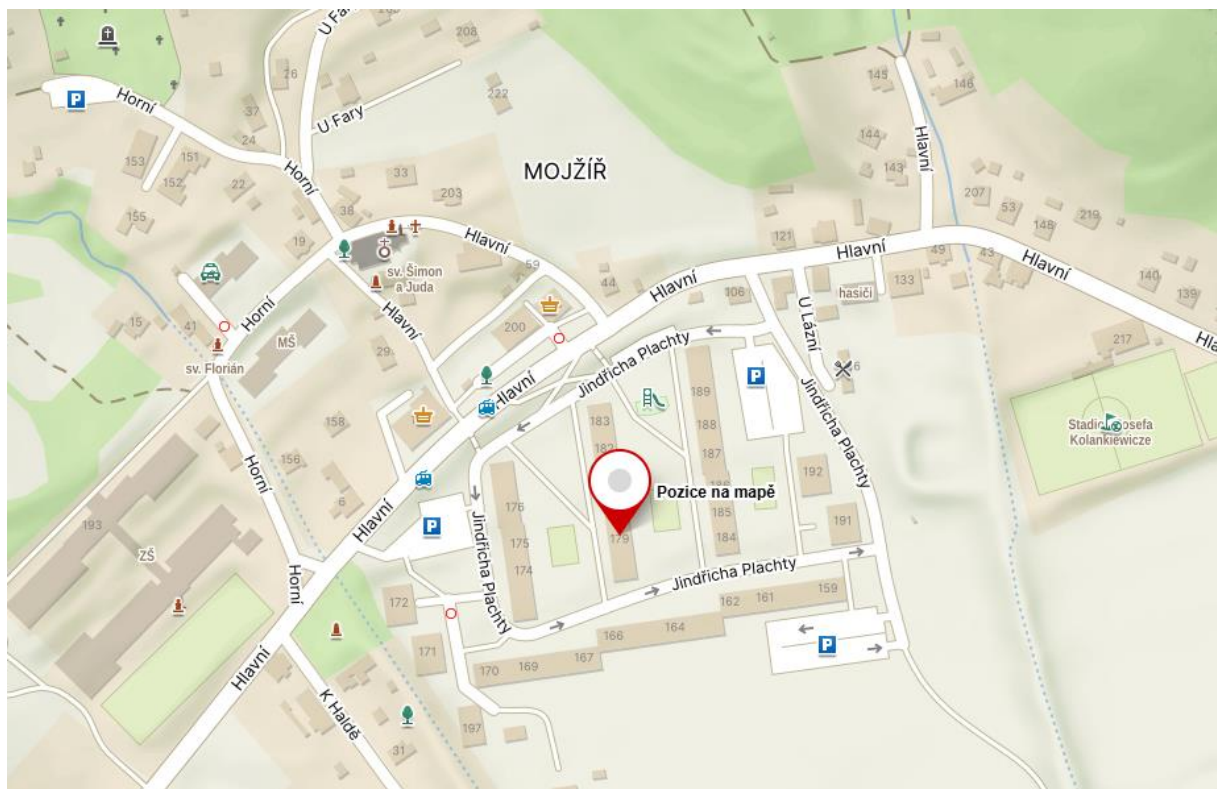
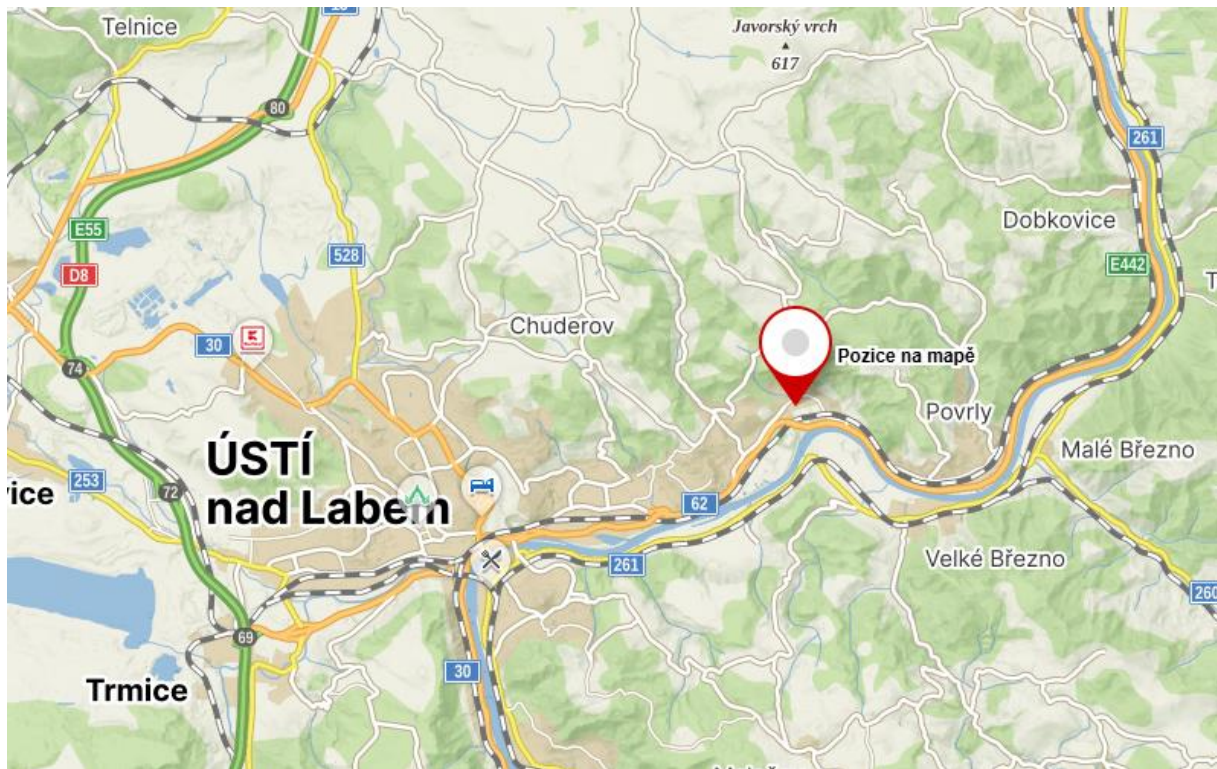
Parcelní číslo:	318/14
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Mojžíř [698164]
Číslo LV:	827
Výměra [m ²]:	674
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 178, 179, 180



Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

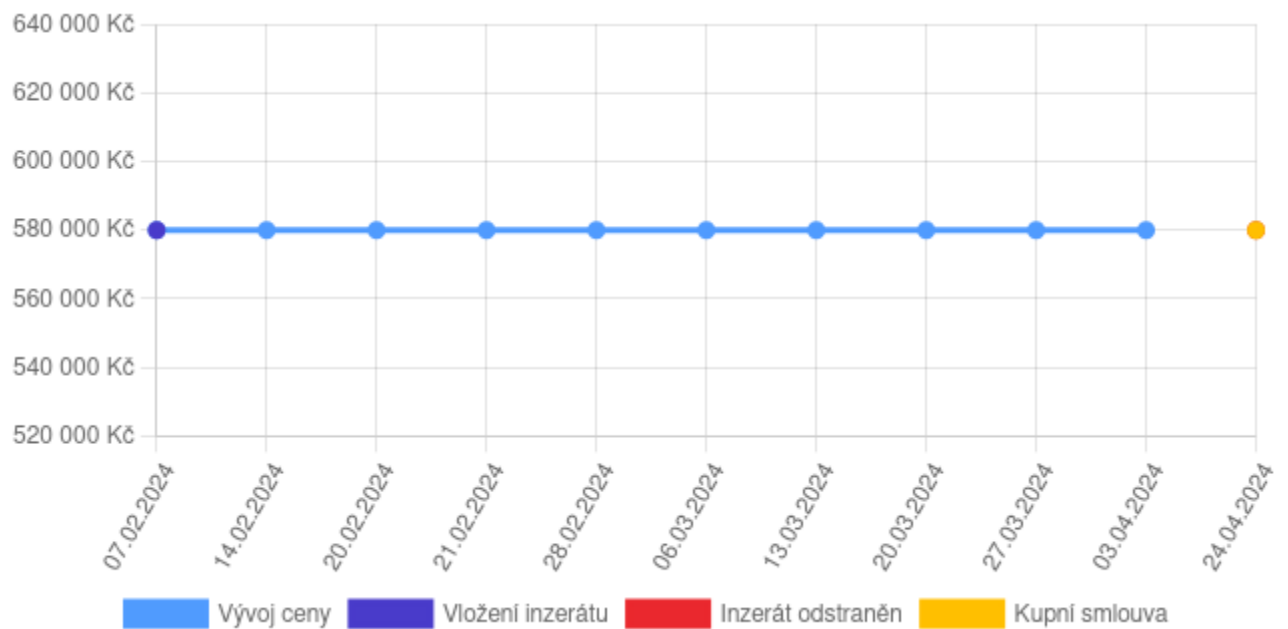
Lokalita	Jindřicha Plachty č.p. 176, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	580 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.04.2024	Číslo řízení	V-2318/2024-510
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	35 m ²	Užitná plocha	35 m ²
Dispozice	1+1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	7
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

V zastoupení prodávajícího nabízíme ke koupi bytovou jednotku o dispozici 1+1, jejíž celková podlahová plocha činí 35,5 m². Byt je umístěn ve zvýšeném přízemí panelového domu v Ústí nad Labem, sídlště Mojžíř, ulice Jindřicha Plachty. Byt je v dobrém stavu, částečně zrenovovaná koupelna s vanou, plovoucí podlahy, nová výmalba, Součástí vybavení bytu je lednice a pračka, vše funkční. Byt je vhodný k investičním záměrům. Informace v RK.

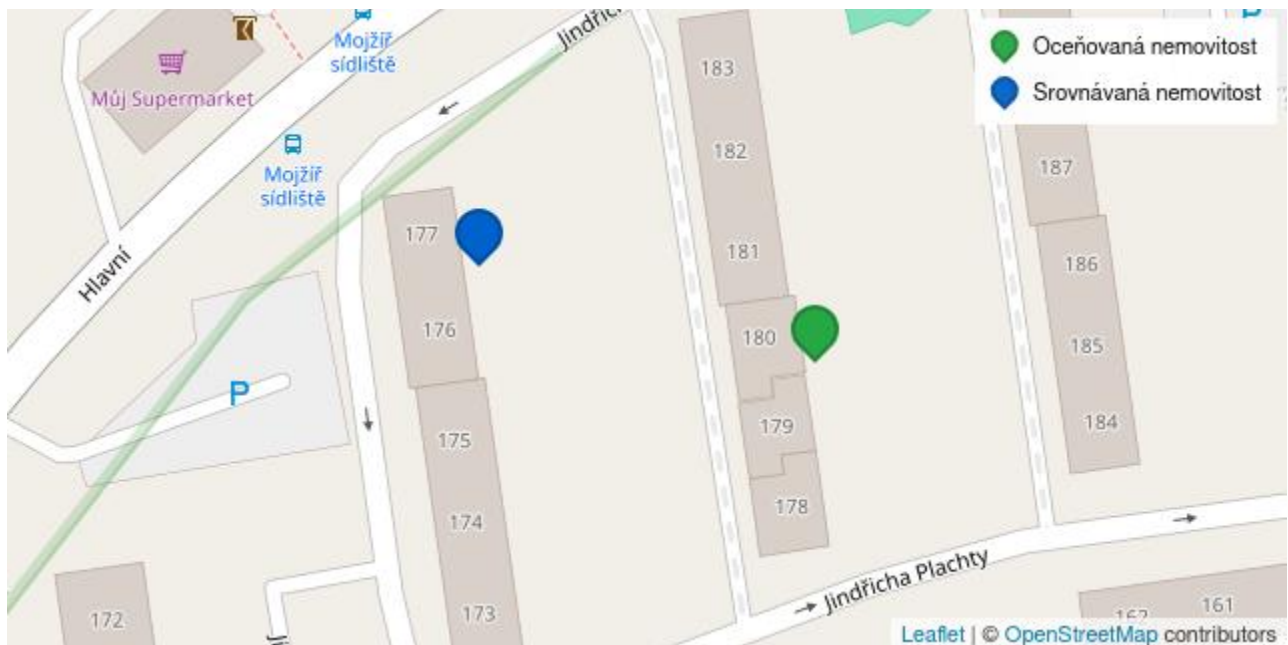
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



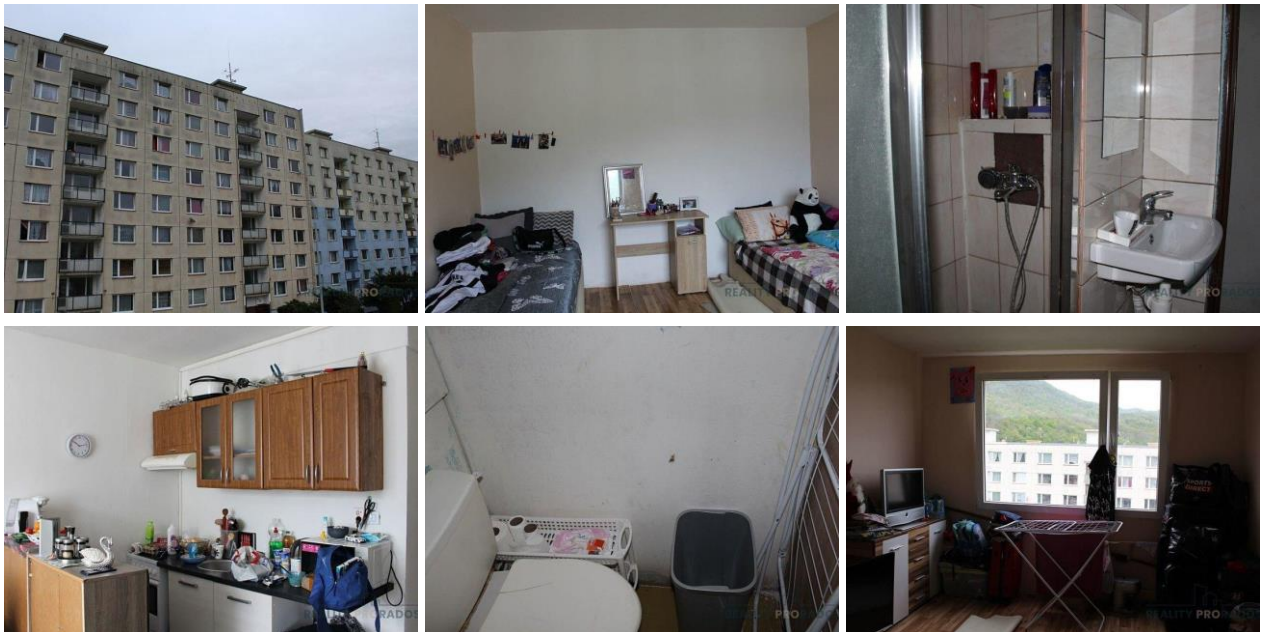
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

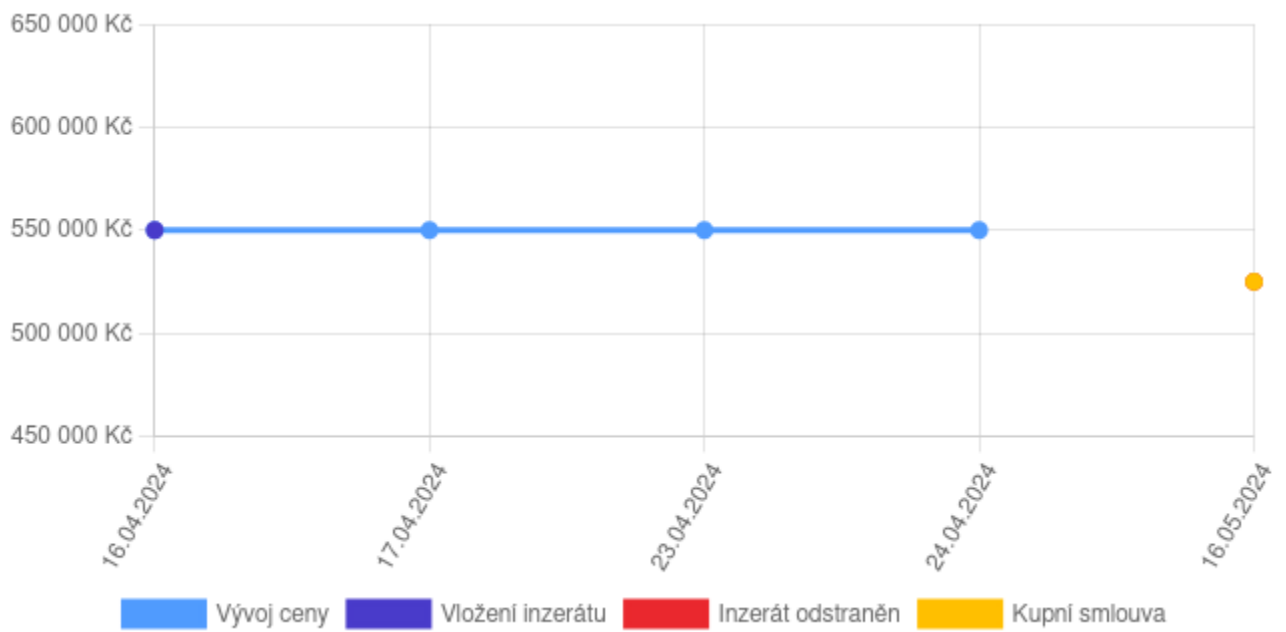
Lokalita	Jindřicha Plachty č.p. 177, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	525 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.05.2024	Číslo řízení	V-2788/2024-510
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	7
Vytápění	Plynový kotel	Podlahová plocha	36 m ²
Užitná plocha	36 m ²	Dispozice	1+1
Poloha nemovitosti	Sídlišť	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	8	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Hledáte investiční příležitost? Chcete koupit menší byt v Ústí nad Labem? Pak jste tu správně. Mám pro vás byt 1+1, 36m², v Ústí n.L., Mojžíř. Byt je v domě s novým výtahem, v 7.patře. V bytě je menší vstupní chodba, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC. V první místnosti je kuchyň s menší kuchyňskou linkou. Je tu prostor pro jídelní stůl a židle. Druhá místnost je o velikosti cca 17m², je to obývací a ložnice dohromady. Z bytu je pěkný výhled do okolí. Parkování je možné před domem. V blízkosti domu je obchod, zastávka MHD, vlaková zastávka a na dálnici je to kousek. Tak co myslíte? Je to pro vás to pravé? Pak mi zavolejte hned a řekneme si podrobnosti.

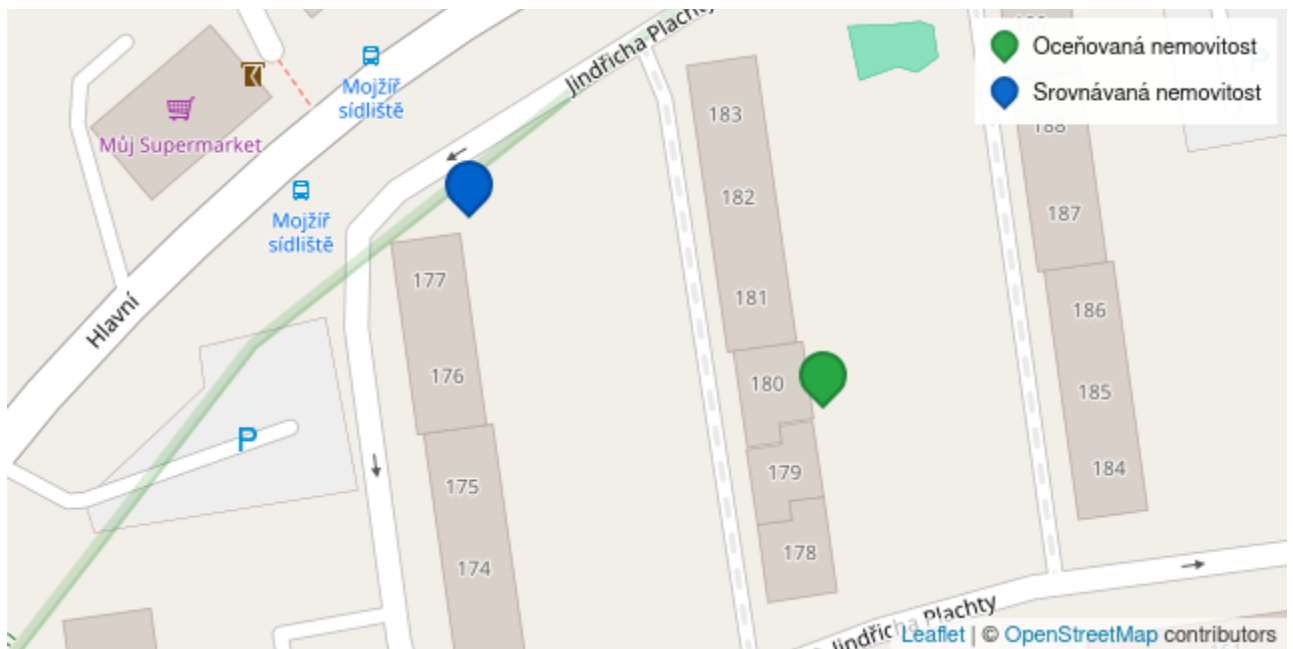
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

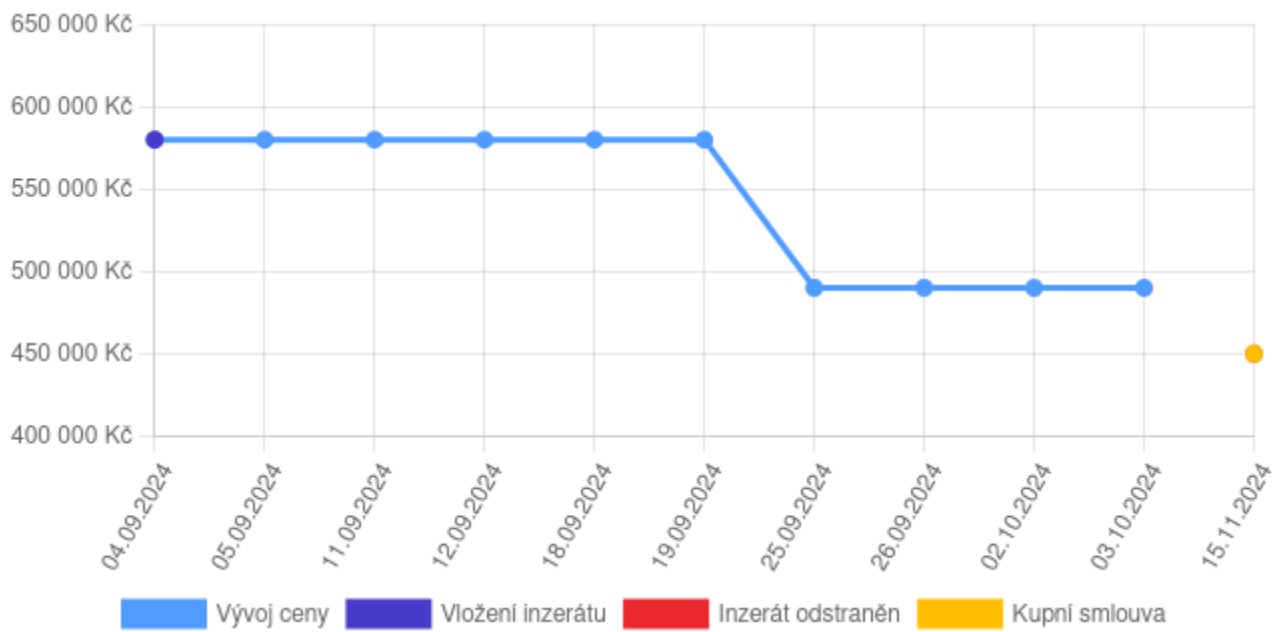
Lokalita	Jindřicha Plachty č.p. 185, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	450 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.11.2024	Číslo řízení	V-6727/2024-510
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Podlaží bytu	4	Podlahová plocha	35 m ²
Užitná plocha	35 m ²	Dispozice	1+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	8	Plyn	Plynovod

Nabízím k prodeji byt o velikosti 1+1, 35,3 m² ve 4 patře panelového domu na sídlišti Mojžíř. Byt je v osobním vlastnictví, vhodný pro investora. O pronájmy na tomto sídlišti je velký zájem, měsíční výnos bude 6.500,- Kč. Je v udržovaném stavu, s možností okamžitého nastěhování. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchody, služby, zastávka MHD. Dostatek parkovacích míst (3 velká parkoviště). Jedná se o zajímavou investici s rychlou návratností. V případě zájmu mohu zajistit i správu bytu. Více info u makléře

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

