

ENI CONSULT spol. s r.o.
znalecká kancelář
obor ekonomika
oceňování majetku

Sp. zn.: Okresní soud v Ústí nad Labem – 36 D 697/2023-605
Výtisk číslo: 1
Počet výtisků: 2

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 017418/2025

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 9/112 jednotky - bytu č. 173/11 v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175, včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, k.ú. Mojžíř, v ulici Jindřicha Plachty, v Ústí nad Labem, Ústecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 017418/2025

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 9/112 jednotky - bytu č. 173/11 v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175, včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, k.ú. Mojžíř, v ulici Jindřicha Plachty, v Ústí nad Labem, Ústecký kraj

Objednatel posudku:	Okresní Soud v Teplicích U Soudu 1450 415 01 Teplice usnesením č.j. 36 D 697/2023-605
Účel posudku:	Účel posudku je určen výše uvedeným usnesením soudu
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Oceněno ke dni:	18.2.2025
Posudek vypracoval:	ENI CONSULT spol. s r.o.
Obor / Odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Posudek obsahuje jedenáct stran textu, čtyři přílohy a byl vydán ve dvou vyhotoveních.

V Mostě, dne 25. února 2025

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU	4
1.1 ZNALECKÝ ÚKOL/ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	4
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	4
3. NÁLEZ.....	4
3.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	4
3.2. BLIŽŠÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM BYTU	5
3.3 PROHLÍDKA NA MÍSTĚ	5
3.4 VLASTNICTVÍ	5
3.5 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	5
4. POSUDEK.....	6
4.1 ZPŮSOB A METODA OCENĚNÍ.....	6
4.2. URČENÍ OBVYKLÉ CENY BYTU č. 173/11	6
4.2.1 Analýza ocenění.....	8
5. ODŮVODNĚNÍ	9
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	9
5.2. KONTROLA POSTUPU.....	9
6. ZÁVĚR.....	10
6.1. ZNALECKÝ ÚKOL/CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	10
6.2. ODPOVĚĎ	10
ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	11
7. PŘÍLOHY.....	12
SEZNAM PŘÍLOH	12

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 ZNALECKÝ ÚKOL/ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 29.1.2025 č.j. 36 D 697/2023-605 byla společnost ENI CONSULT spol. s r.o. ustanovena znalcem s úkolem:

Určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 9/112 jednotky - bytu č. 173/11 v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, k.ú. Mojžíř, v ulici Jindřicha Plachty, v Ústí nad Labem, Ústecký kraj, ke dni 13.4.2024.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro řízení o projednání pozůstalosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Zadáním znaleckého posudku je určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 9/112 bytové jednotky č. 173/11 včetně podílu na společných částech domu a pozemku ke dni 13.4.2024.

V úvahu připadají zdroje dat pro ocenění:

- výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapy
- údaje z cenové mapy, OctopusPro s.r.o.
- vnější prohlídka domu a pozemku, vnitřní prohlídka bytu, fotodokumentace

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT

- a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 764 pro k.ú. Mojžíř a obec Ústí nad Labem, prokazující stav evidovaný k datu 28.1.2025
- b/ kopie katastrální mapy a ortofotomapa
- c/ údaje od nájemkyně bytu

3. NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Nejprve byla získána data o poloze nemovité věci v rámci města. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí. Data o oceňované nemovité věci byla získána během místního šetření a dále z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka dne 18.2.2025, byly získány informace jednak o poloze nemovitých věcí v rámci budovy bytového domu, informace o vnitřním uspořádání budovy bytového domu, informace o vnitřním uspořádání bytové jednotky, popsány konstrukce a vybavení, které je ke dni ocenění součástí jednotky, které jsou předmětem ocenění.

3.2. BLIŽŠÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM BYTU

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 9/112 bytové jednotky č. 173/11, která je situovaná v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, k.ú. Mojžíř.

K vlastnictví bytu 173/11 náleží podíl 353/42384 na společných částech domu a výše uvedených pozemků v k.ú. Mojžíř.

Bytový dům č.p. 173, 174 a 175 stojí na pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10 (zastavěná plocha a nádvoří).

Podrobný popis domu a bytu je uveden v následující části posudku.

3.3 PROHLÍDKA NA MÍSTĚ

Prohlídka na místě byla provedena dne 18.2.2025 za účasti:

- Květy Karolové, nájemkyně bytu

3.4 VLASTNICTVÍ

Podle výpisu z katastru nemovitostí, části A listu vlastnictví č. 764, prokazujícího stav evidovaný k datu 28.1.2025, jsou nemovité věci ve spoluvlastnictví následujících osob:

3.5 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

1) BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 173/11

1. 1) Byt č. 173/11

4. POSUDEK

4.1 ZPŮSOB A METODA OCENĚNÍ

4.1.1 Způsob ocenění

Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, definuje způsoby oceňování majetku a služeb, a to obvyklou cenou (pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování). Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou (§ 2 odst. 5 cit. zákona).

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (§ 2 odst. 2) 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 nezahrnují 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.***

4.1.2 Metoda ocenění

Pro ocenění jednotky – bytu byly nalezeny údaje o prodejích přímo porovnatelných bytů, a její **obvyklou cenu lze proto určit porovnáním** ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2, věta poslední, citovaného zákona.

4.2. URČENÍ OBVYKLÉ CENY BYTU č. 173/11

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Adresa majetku:

Byt - jednotka č. 173/11 v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175, na adrese Jindřicha Plachty 173, 403 31 Ústí nad Labem - Mojžíř.

Kód katastrálního území:	698164
Název katastrálního území:	Mojžíř
Kód obce:	554804
Název obce:	Ústí nad Labem
Počet obyvatel obce:	91342
Kód okresu:	CZ04277
Název okresu:	Ústí nad Labem
Název kraje (oblasti):	Ústecký kraj
Poloha v obci:	Obytná zóna

Statutární město Ústí nad Labem patří mezi významná města České republiky, leží v severozápadní části České republiky, přibližně 85 km od centra hlavního města Prahy a přibližně 65 km od města Drážďany v SRN. Statutární město Ústí nad Labem, je sídlem Ústeckého kraje, má veškerou občanskou vybavenost, jsou zde dostupné všechny úřady, všechny stupně školských zařízení, včetně univerzity, řada sportovišť, kulturních zařízení, obchodních center, město má velmi dobrou infrastrukturu. Po dopravní stránce je město Ústí nad Labem velmi dobře dostupné, je napojeno na mezinárodní silnici E 442 (Liberec, Děčín, Ústí, Drážďany) a silnice první třídy (I/8, I/30, I/13). Město je přímo napojeno na dálnici D8 (Berlín - Praha), která prochází západním okrajem města. Město Ústí nad Labem je důležitým železničním uzlem se čtyřmi nádražími, přes který vedou významné mezinárodní spoje Berlín-Vídeň a Berlín-Budapešť-Bělehrad - Sofia (Balt-Orient). Město

je také napojeno na vodní dopravu - nákladní lodní doprava a rekreační osobní doprava jsou provozované na labské vodní cestě v úseku Pardubice - Chvaletice - Ústí nad Labem - Hřensko - Hamburg. Město je napojeno na veškeré inženýrské sítě včetně dálkového vytápění

Bytový dům č.p. 173, 174 a 175 se nachází ve východní části Statutárního města Ústí nad Labem, v katastrálním území Mojžíř. Lokalita je dobře dostupná (MHD), v docházkové vzdálenosti jsou objekty městské občanské vybavenosti (školy, školky, obchody, restaurace, fotbalové hřiště apod.).

Poloha domu je patrná ze situace v příloze č. 1.

Popis a účel:

Oceňovaný byt - jednotka č. 173/11 o velikosti 1+1 je situován ve 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 173, 174 a 175, postaveného na pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, k.ú. Mojžíř.

K bytu náleží podíl ve výši 353/42384 na společných částech domu a na pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, k.ú. Mojžíř.

Dispoziční řešení:

Byt sestává z následujících místností:

Název místnosti	Započitatelná plocha (m ²)
Pokoj	16,14
Kuchyně	14,78
Chodba	2,24
Koupelna	1,93
Započitatelná plocha bytu celkem	35,09

Konstrukční řešení a vybavení:

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá dvouplášťová, krytina je z asfaltové lepenky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou betonová s povrchem z PVC, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře jsou dřevěné plně i prosklené do kovových zárubní, vnější úpravy povrchů jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou a nátěrem, vnitřní omítky jsou štukové. V každé sekci bytového domu je výtah.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově.

Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, záchod, kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny keramickou dlažbou.

Stáří a stavební stav:

Budova pochází z roku 1990, její stáří ke dni ocenění je tedy 35 let. Na domě nejsou patrné žádné statické nebo jiné vážnější stavební závady, je dobře udržován. V uplynulých letech byla provedena rekonstrukce domu (plastová okna, zateplení fasády, apod.). Současný stavební stav domu je dobrý.

Oceňovaný byt je převážně v původním stavu, celkový technický stav bytu lze hodnotit jako poměrně dobrý, byt je řádně udržován.




4.2.1 Analýza ocenění

Ocenění se provede porovnávacím způsobem na základě hodnocení realizovaných prodejů srovnatelných bytů ve srovnatelné lokalitě.

4.2.1.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro porovnání oceňovaného majetku byly nalezeny uskutečněné prodeje **porovnatelného majetku v lokalitě**. Porovnávací hodnota je stanovena v následující tabulce.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha m ²	Dispozice	Realizovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Foto Kč/m ²
Ústí nad Labem, Mojžíř, Jindřicha Plachty 184	35,30	1+1	480 000	13 598	1,00	13 598
<p>Byt č. 184/11 v osobním vlastnictví, panelový dům po částečné rekonstrukci, byt o velikosti 1+1 s příslušenstvím, byt převážně v původním stavu.</p> <p>Realizovaná cena V-7574/2024-510, 01/2025</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00;</p>						
Ústí nad Labem, Mojžíř, Jindřicha Plachty 185	35,30	1+1	450 000	12 748	1,00	12 748
<p>Byt č. 185/14 v osobním vlastnictví, panelový dům po částečné rekonstrukci, byt o velikosti 1+1 s příslušenstvím, byt převážně v původním stavu.</p> <p>Realizovaná cena V-6727/2024-510, 12/2024</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00;</p>						
Ústí nad Labem, Mojžíř, Jindřicha Plachty 186	35,30	1+1	480 000	13 598	1,00	13 598
<p>Byt č. 186/8 v osobním vlastnictví, panelový dům po částečné rekonstrukci, byt o velikosti 1+1 s příslušenstvím, byt převážně v původním stavu.</p> <p>Realizovaná cena V-6753/2024-510, 12/2024</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00;</p>						
Započitatelná plocha	35,09 m ²					
Minimální jednotková cena:	12 748 Kč/m ²		Minimální cena:	447 327 Kč		
Průměrná jednotková cena:	13 315 Kč/m ²		Průměrná cena:	467 223 Kč		
Maximální jednotková cena:	13 598 Kč/m ²		Maximální cena:	477 154 Kč		
Stanovená jednotková cena:	13 300 Kč/m²		Porovnávací hodnota:	466 697 Kč		

Byt - jednotka č. 173/11 v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175, včetně podílu 353/42384 na společných částech domu a na pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, v Jindřicha Plachty, v Ústí nad Labem - celkem:

Porovnávací hodnota	466 697 Kč
---------------------	------------

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

K určení obvyklé (obecné) ceny nemovitých věcí:

Oceňované nemovité věci, specifikované v předcházející části posudku, byly oceněny obvyklou cenou, určenou porovnáním podle § 2 odst. 2 věty poslední, a to porovnávacím způsobem s užitím postupu podle § 2 odst. 9 písm. c) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě základních parametrů, zejména výměry podlahové plochy, polohy, zjistitelného stavu a údaje o sjednaných cenách, které byly následně standardním způsobem upraveny korekcí. Obvyklá cena byla určena aritmetickým průměrem upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí. Hodnota zjištěného průměru byla následně vynásobena podlahovou plochou oceňovaného bytu, výsledkem výpočtu byl korigován zaokrouhlením.

U srovnávaných nemovitostí je vždy uvedena výše sjednané ceny, datum a číslo jednacích vkladů do katastru nemovitostí a lokalita (adresní místo).

Obvyklá cena bytu - jednotky č. 173/11 v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175, včetně podílu 676/55606 na společných částech domu a na pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, v ulici Jindřicha Plachty, v Ústí nad Labem činí ke dni ocenění 18.2.2025

Obvyklá cena	470 000 Kč
--------------	------------

5.2. KONTROLA POSTUPU

Byla provedena kontrola postupu při výběru zdrojů dat, vstupních informací, jimiž byly údaje katastru nemovitostí, údaje objednatele ocenění, zdrojem dat byl dále výsledek prohlídky na místě.

Vytvořená data považujeme za adekvátní vzhledem k jejich zdrojům a následující analýze, na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. ZNALECKÝ ÚKOL/CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 9/112 bytu - bytové jednotky č. 173/11 v domě č.p. 173, 174 a 175, včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, k.ú. Mojžíř, v ulici Jindřicha Plachty, v Ústí nad Labem, ke dni 18.2.2025.

Na základě provedené analýzy předkládáme následující závěr-výsledné hodnocení.

6.2. ODPOVĚĎ

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 9/112 bytu - bytu jednotky č. 173/11 v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175, včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 318/8, 318/9 a 318/10, k.ú. Mojžíř, v ulici Jindřicha Plachty, v Ústí nad Labem, určená porovnávacím způsobem, činí ke dni ocenění 18. února 2025 (po zaokrouhlení) celkem

37.800,- Kč

Slovy: Třicetsedmtisícsmset Kč

V Mostě, dne 25. února 2025

Ing. Vladimír Hůda, MBA
jednatel

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků 017418/2025.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 35/9655/2025.

7. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

- 7.1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**
- 7.2. VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
- 7.3. KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA**
- 7.4. FOTODOKUMENTACE**

7.1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Byt č. 173/11 v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175 v ulici Jindřicha Plachty v Ústí nad Labem



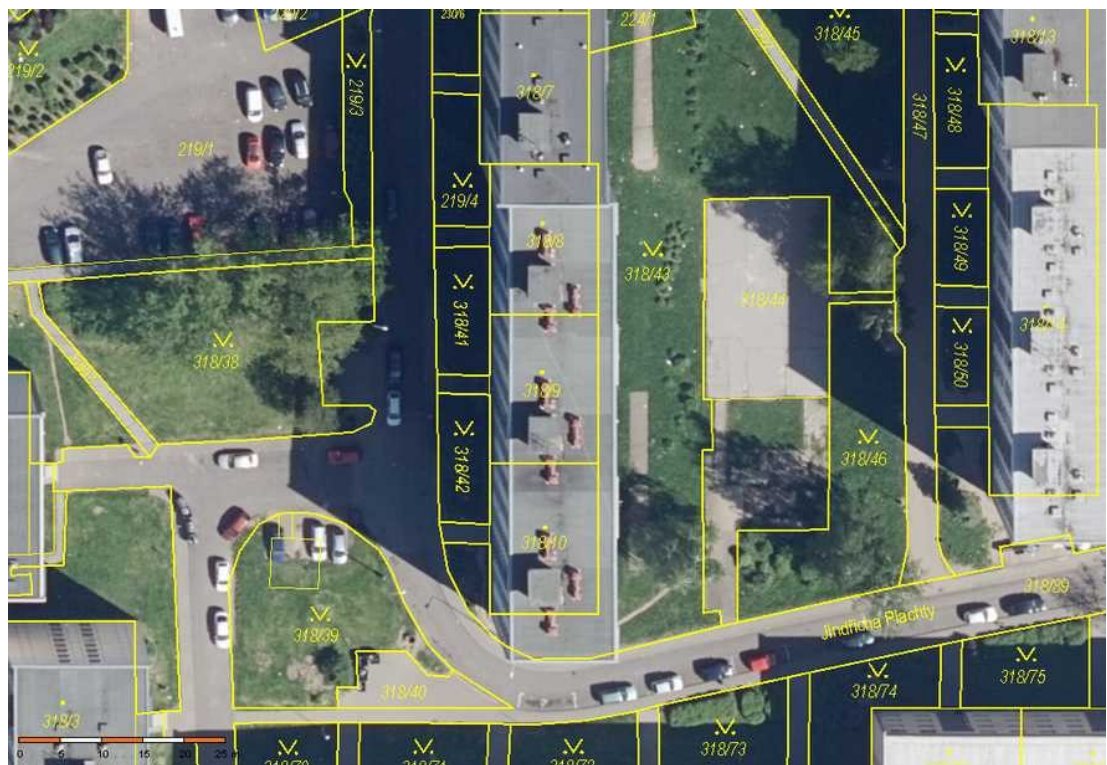
Situace lokality



Fotomapa

7.2. VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

7.3. KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY A ORTOFOTOMAPA



7.4. FOTODOKUMENTACE

Byt č. 173/11 v bytovém domě č.p. 173, 174 a 175 v ulici Jindřicha Plachty v Ústí nad Labem



Bytový dům



Příjezdová komunikace



Příjezdová komunikace



Vstup do domu sece č.p. 173



Vstupní chodba se schodištěm



Výtah v domě



Vstup do bytu



Chodba



Kuchyně



Kuchyně



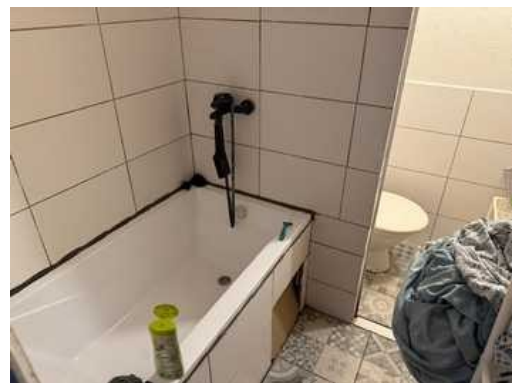
Kuchyňská linka



Kuchyně - pokojová část



Pokoj



Koupelna



Záchod



Výhled z pokoje