

# DODATEK KE ZNALECKÉMU POSUDKU

## č. 219/8189/2018

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 3210/22  
v bytovém domě č.p. 3210  
včetně podílu na společných částech domu  
a podílu na pozemku čís. parcely 176/188,  
k.ú. Dobětice, v ulici Šrámkova v Ústí nad Labem,  
okres Ústí nad Labem, Ústecký kraj**



## PŘEHLED ÚDAJŮ

<b>ID (Surveyor's Report):</b> <b>DODATEK K ZP 219/8189/2018</b>		<b>LV no.:</b> <b>823</b>			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) - byt č. 3210/22 v bytovém domě č.p. 3210 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku čís. parcely 176/188, k.ú. Dobětice, v ulici Šrámkova v Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, Ústecký kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Šrámkova 3210/6, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění - ve znění dodatku podle stavu zjištěného ke dni 20.12.2018					
Cost value: Věcná hodnota:	657	Kč	<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b>	590.000	Kč
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena	Kč	<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b>	590.000	Kč
Comparative value: Porovnávací hodnota:	587.000	Kč	<b>Quick sale (validity 6 monts):</b> <b>Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b>	nestanoveno	Kč
Number of properties: Počet objektů:	1		<b>LAND / POZEMEK</b>		
Main building: Hlavní stavba:	byt č. 3210/22 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)		Číslo parcel Parcel of land nr.	176/188	
Appurtenances: Příslušenství:			Size: Velikost:	podíl 202/15971 z 407 m <sup>2</sup> tj. cca 5 m <sup>2</sup>	
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna		Type: Druh:	zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura:	úplná		Unit price: Jednotková cena:	1.485,-	Kč/m <sup>2</sup>
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>			<b>LEASE / PRONÁJEM</b>		
Construction system: Konstrukční systém:			Whole property: Celá nemovitost:	m <sup>2</sup>	
Built-up area: Zastavěná plocha:	m <sup>2</sup>		Office area: Kancelářské plochy:	m <sup>2</sup>	
Floor area: Podlahová plocha:	43,66	m <sup>2</sup>	Storage area: Skladové plochy:	m <sup>2</sup>	
			Other and manufacturing: Ostatní:	m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:	24.800	Kč/m <sup>2</sup>	Income: Příjem:	Kč	
Building finished in year: Rok pořízení:	1991		Cost: Náklady:	Kč	
Wear (average): Znehodnocení:	40	%	Capitalization rate: Kapitalizační míra:	%	

## A. NÁLEZ

### **Purpose of the supplement Appraisal / Účel dodatku k ocenění:**

Znalecký posudek č. 219/8189/2018 byl vydán dne 2.12.2018. Vzhledem k tomu, že byt v termínu konání prohlídky dne 27.11.2018 nebyl zpřístupněn a provedení prohlídky nebylo umožněno, bylo ocenění provedeno s využitím ustanovení § 13 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách, a to na základě dostupných údajů.

**Po dodatečném zpřístupnění bytu dne 20.12.2018 byla za účasti Jana Žáčka, vlastníka bytu, provedena prohlídka interiéru bytu a na základě na místě zjištěných skutečností je původní ocenění tímto dodatkem upraveno.**

**Dodatek ke znaleckému posudku č. 219/8189/2018 je úplným zněním tohoto znaleckého posudku a je ve znaleckém deníku zapsán pod č. 230/8200/2018.**

### **Client of Appraisal / Objednatel ocenění:**

Dražbyprost s.r.o., Mírové náměstí 2/5, 400 01 Ústí nad Labem

### **Property right / Vlastnické právo:**

Nemovitě věci evidované na listu vlastnictví č. 823 (prokazující stav ke dni 29.11.2018) jsou ve vlastnictví Jana Žáčka, Šrámkova 3210/6, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem.

### **Restricting conditions / omezující podmínky:**

V části C listu vlastnictví č. 823 (prokazující stav ke dni 29.11.2018) je evidováno zástavní právo smluvní, zástavní práva exekutorská, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku (podrobněji v části C listu vlastnictví č. 823 v příloze).

### **Real burden / věcná břemena:**

Podle části C listu vlastnictví č. 823 není vlastnické právo k nemovitým věcem omezeno žádným věcným břemenem.

### **Mortgages: / zástavní práva:**

V části C listu vlastnictví č. 823 (prokazující stav ke dni 29.11.2018) je evidováno zástavní právo smluvní - pohledávka ve výši 385.000 Kč s příslušenstvím a s budoucí smluvní pokutou až do výše 435.000 Kč, oprávnění pro IP INVEST s.r.o., (IČO: 28452500), smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.8.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 14.8.2013 a zástavní práva exekutorská (podrobněji v části C listu vlastnictví č. 823 v příloze).

### **Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Byt je v katastru nemovitostí evidován jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití byt. Z dostupných informací a informací zjištěných na místě je jednotka užívána pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

### **Weak points / slabé stránky:**

- typový panelový bytový dům

### **Strong points / silné stránky:**

- klidná lokalita

### **Background Papers / podklady:**

- a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 823, prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2018
- b/ katastrální mapa pro část k.ú. Dobětice, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí
- c/ zjištění při prohlídce na místě

### **Tour / prohlídka**

#### **Mění se takto:**

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 20.12.2018 za účasti Jana Žáčka, vlastníka bytu.

## B. POSUDEK A OCENĚNÍ

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	757772
Název katastrálního území :	Dobětice
Kód obce :	554804
Název obce :	Ústí nad Labem
Počet obyvatel obce :	92.984
Datum stanovení počtu obyvatel :	1.1.2018
Kód okresu :	CZ0427
Název okresu :	Ústí nad Labem
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	Obytná zóna

#### **Infrastructure / infrastruktura:**

Krajské město Ústí nad Labem patří mezi významná města České republiky (92 984 obyvatel), leží v severozápadní části České republiky, přibližně 85 km od centra hlavního města Prahy a přibližně 65 km od města Drážďany v SRN. Město Ústí nad Labem je městem statutárním, má veškerou občanskou vybavenost, je zde dostupnost všech úřadů, všechny stupně školských zařízení, včetně univerzity, velmi dobrá infrastruktura.

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. 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.

#### **Property Location / poloha nemovitostí:**

Oceňované nemovité věci se nacházejí v městské části Ústí nad Labem – Severní Terasa, na sídlišti Dobětice, v ulici Šrámkova, v lokalitě s převažující zástavbou bytových domů. Lokalita je dobře dostupná hromadnou městskou dopravou, v místě jsou mateřské školy, základní škola, domov důchodců, restaurace, obchody, lékárna apod. další občanská vybavenost je dosažitelná v okolních sídlišťích Stříbrníky, Skřivánek, Severní Terasa, městská vybavenost pak v centru města vzdáleném cca 3 km (asi 38 min. pěšky a 15 min. linkou MHD). V lokalitě je rozvod elektrického proudu, vody, plynu a kanalizace.

Lokalita není nepříznivě demograficky zatížena.

#### **Short description property / stručný popis majetku:**

##### ***Mění se a doplňuje takto:***

##### **Jednotka – byt č. 3210/22:**

Oceňovaný byt je situován v samostatně stojícím bytovém domě č.p. 3210 v 5. nadzemním podlaží. Bytový dům je postaven na pozemku čis. parcely 176/188, k.ú. Dobětice.

##### **Dispoziční řešení:**

Oceňovaný byt o velikosti 2+kk sestává z předsíně, komory, pokoje s kuchyňským koutem, koupelny, WC a dalšího pokoje. Podlahová plocha bytu činí 43,66 m<sup>2</sup>. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu.

##### **Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):**

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 s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná s teracovou úpravou, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře jsou plně i prosklené do kovových zárubní, vnitřní omítky jsou štukové.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé a kanalizace, vytápění je ústřední dálkové, včetně přípravy teplé vody. V bytovém domě je výtah. Společné prostory domu včetně prostoru před vstupy do domu jsou střeženy kamerovým systémem.

**Vybavení bytu:**

vana se sprchou v bytovém jádru, umyvadlo, záchod, topná tělesa, kuchyňská linka, elektrický sporák se sklo-keramickou deskou, vnitřní dveře, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny v předsíni a koupelně povlaky z PVC, v pokojích plovoucí podlahou.

**Stáří a stavební stav:**

Bytový dům podle informace z archivu Stavebního úřadu Statutárního města Ústí nad Labem pochází z roku 1991, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 27 let. Některé konstrukce domu byly již obnoveny, např. původní dřevěná okna byla nahrazena plastovými s izolačním prosklením, byly vyměněny vstupní dveře, upraveny vstupní prostory apod.

Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám a běžné údržbě.

Oceňovaný byt je v původním stavu (s umakartovým bytovým jádrem), s pravidelnou údržbou, opotřebením v podstatě odpovídá době užívání bytu.

**Pozemky:**

K oceňovanému bytu č. 3210/22 náleží podíl o velikosti 202/15971 na pozemku čís. parcely 176/188 (zastavěná plocha a nádvoří, 407 m<sup>2</sup>), k.ú. Dobětice. Jedná se o pozemek převážně zastavěný bytovým domem č.p. 3210.

Pozemek je rovinné konfigurace, napojený na inženýrské sítě el. proudu, vody, plynu a kanalizace. Pozemek je přístupný z okolních veřejně přístupných pozemků (ul. Šrámkova) ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

## ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

### ***Mění se a doplňuje takto:***

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. 1) rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.***

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu ocenění vycházíme obvykle z porovnávací hodnoty, případně z věcné hodnoty, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty, zjištěné jiným způsobem stanoveným zákonem.

### **Podle přiložené analýzy byly výše uvedené hodnoty stanoveny takto:**

<b>Věcná hodnota:</b>	<b>657.305 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota:</b>	<b>nebyla stanovena</b>
<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>590.000 Kč</b>

Věcná hodnota majetku byla stanovena nákladovým způsobem na základě reprodukční ceny stavby po odpočtu přiměřeného opotřebení a ceny podílu na pozemku. Výnosová hodnota stanovena nebyla, byt není určen k dosahování výnosů, např. pronajímáním, ale k rodinnému bydlení. Porovnávací hodnota majetku byla stanovena na základě porovnání s nabídkami srovnatelných bytů ve srovnatelných lokalitách města.

### **Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku byla dána přednost porovnávací hodnotě stanovené porovnávací metodou na základě údajů o aktuálních nabídkách srovnatelných nemovitostí.**

Věcná hodnota při stanovení obvyklé ceny není relevantní, poskytuje však nezbytné údaje pro rozhodování při koupi resp. prodeji, např. popis dispozičního řešení, zjištění užitných ploch, popis konstrukcí, vybavení a stavebně technického stavu apod.

## C. HODNOCENÍ A ZÁVĚR

### ***Mění se a doplňuje takto:***

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. - bytu č. 3210/22 v bytovém domě č.p. 3210 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku čís. parcely 176/188, k.ú. Doběstice, v ulici Šrámkova v Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, Ústecký kraj, zapsané na listu vlastnictví č. 823 pro k.ú. Doběstice a obec Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Labem, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 27.11.2018

**590.000,- Kč**

Slovy: Pětsetdevadesát tisíc Kč

### **Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi**

V části C listu vlastnictví č. 823 (prokazující stav ke dni 29.11.2018) je evidováno zástavní právo smluvní, zástavní práva exekutorská, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku (podrobněji v části C listu vlastnictví č. 823 v příloze).

**Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 823.**

**Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje případné dluhy související se správou domu a pozemku.**

**Jiná rizika v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla zjištěna.**

### **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.

Dodatek ke znaleckému posudku č. 219/8189/2018 ze dne 2.12.2018 je veden pod pořadovým číslem 230/8200/2018 znaleckého deníku.

Ing. Vladimír Hůda  
jedenatel

V Mostě, dne 23. prosince 2018

## **SEZNAM PŘÍLOH**

- 1. ANALÝZA CEN**
- 2. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**
- 3. VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
- 4. KATASTRÁLNÍ MAPA A ORTOFOTOMAPA**
- 5. FOTODOKUMENTACE**



ID (Surveyor's Report): **Dodatek k ZP 219/8189/2018**

LV no.:

**823****Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)**

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavený prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	%	Kč	
1	byť č. 3210/22			43,66	24 800	1 082 768	40,0	649 661	
<b>Buildings subtotal - Stavby mezisoučet</b>								<b>649 661</b>	

**Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)**

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Celkem	Komentář
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1	176/188	zastavěná plocha a nádvoří (podíl o velikosti 202/15971)	5,15	1 485	7 644	cena podle cenového předpisu
<b>Lands subtotal - Pozemky mezisoučet</b>					<b>7 644</b>	

**Cost Value (Buildings and Lands total)  
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)****657 305 Kč****Yield value - Výnosová hodnota**

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m2	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čisté nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
0											
0											

**Yield value  
Výnosová hodnota****Není stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota**

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Residential / utility area	Type of unit	Unadjusted price	Rate of price adjustment	Total price of residential / utility area	Price per object	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obytná / užitná plocha	Typ jednotky	Neupravená cena	Koeficient cenové úpravy	Celková cena obytné / užitné plochy	Cena za objekt	Komentář
		Kč		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	
1	BJ Ústí nad Labem ul. Poláčkova	637 000,00	XI-18	40,00	2+kk	15 925	0,85	541 450,00	<b>13 536</b>	1) osobní vlastnictví, panelový dům, 5.NP, byt v původním udržovaném stavu
2	BJ Ústí nad Labem ul. Brandtova	649 000,00	11-18	46,00	2+kk	14 109	0,85	551 650,00	<b>11 992</b>	2) družstevní vlastnictví, panelový dům, 1.NP, byt v původním udržovaném stavu
3	BJ Ústí nad Labem ul. Poláčkova	779 000,00	11-18	42,00	2+kk	18 548	0,80	623 200,00	<b>14 838</b>	3) osobní vlastnictví, panelový dům, 4.NP, byt po kompletní rekonstrukci

1) aktuální nabídka realitní kanceláře RENO Realitní kancelář, Litoměřice



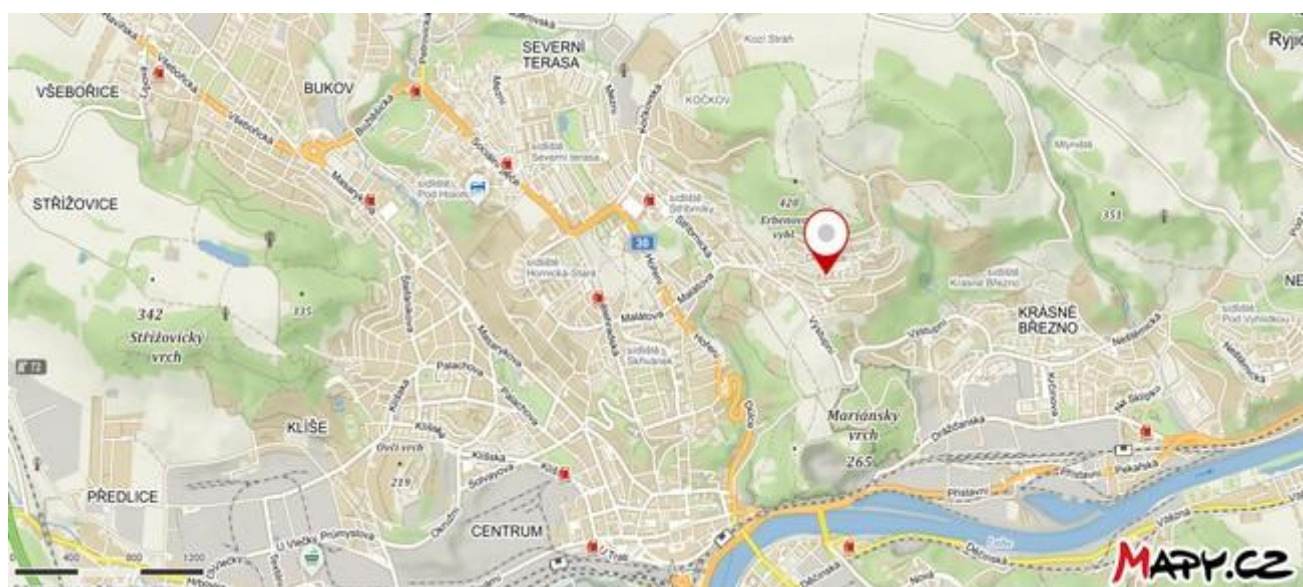
2) aktuální nabídka realitní kanceláře Bidli.,Praha



3) aktuální nabídka realitní kanceláře RE/MAX G8 Realty, Ústí nad Labem

**Cost Value - Věcná hodnota****0,657 mil.Kč****Yield value - Výnosová hodnota****Není stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota****0,587 mil.Kč****Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)****0,590 mil.Kč**

# Jednotka - byt č. 3210/22 v bytovém domě č.p. 3210 v ulici Šrámkova v Ústí nad Labem







1:1,000

**Jednotka - byt č. 3210/22 v bytovém domě č.p. 3210 v ulici Šrámkova v Ústí nad Labem**



Přístupová komunikace



Budova č.p. 3210



Vstup do č.p. 3210



Kuchyňský kout



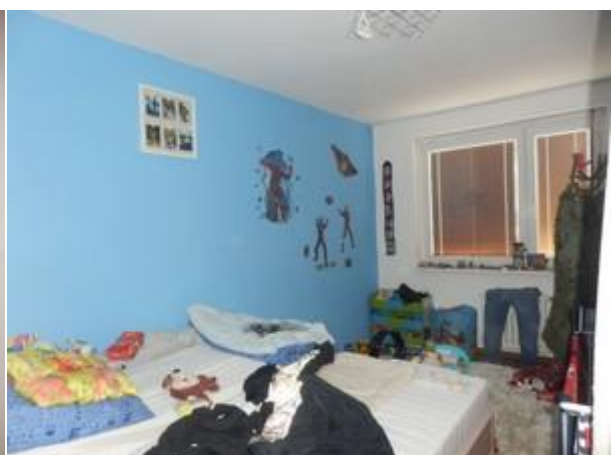
Koupelna



Pokoj s kuch. koutem



Předsíň



Pokoj