

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-18106

**NEMOVITÁ VĚC: Budova Trmice**

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Trmice, k.ú. Trmice  
Adresa nemovité věci: Václavské náměstí 9/5, 400 04 Trmice

**OBJEDNAVATEL: Ing. Karel Kuna, insolvenční správce**

Adresa objednatele: Velké Hamry 393, 562 01 Ústí nad Orlicí

**ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.**

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****2 820 000 Kč**

Datum místního šetření: 3.5.2019

Stav ke dni:

27.5.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 27.5.2019**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 6/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 9 Trmice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Trmice, obec Trmice, část obce Trmice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 789.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 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 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 věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.



## **Přehled podkladů**

Objednávka Ing. Karla Kuny k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.5.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie výkazu výměr (podklad pro rozúčtování dodávek tepla).

## **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## Místopis

Město Trmice se nachází v Ústeckém kraji, cca 5 km severozápadně od krajského města Ústí nad Labem, cca 20 km východně od města Teplice a cca 36 km jihozápadně od města Litoměřice. Městem protéká řeka Bílina. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují místní lékaři a lékárna. Rozšířená lékařská péče se nachází v nedalekém městě v Ústí nad Labem. Nákup zboží je dostupný v obchodním centru a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, muzeum, kynologické cvičiště, ubytovací zařízení a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části města Trmice v ulici Václavské náměstí č.p./č.o. 9/5.

Zastávka autobusu „Trmice, Václavské náměstí“ se nachází cca 10 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Trmice“ se nachází cca 850 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace						
Přístup přes pozemky:	41/5 Město Trmice, Fügnerova 448/29, 40004 Trmice						



## Celkový popis

Jedná se o řadovou, krajní, patrovou budovu s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda budovy není zateplená. Budova je částečně podsklepená. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena dřevěnými střešními okny. Okna budovy jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Dveře budovy jsou plastové prosklené. K budově nepatří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V budově se nachází 5 bytových jednotek a nebytový prostor. V 1. NP domu se nachází chodba (12,72 m<sup>2</sup>), schodiště (8,01 m<sup>2</sup>) a nebytový prostor, který sestává z obchodu (58,00 m<sup>2</sup>), chodby (27,00 m<sup>2</sup>), skladu (12,00 m<sup>2</sup>), skladu (11,00 m<sup>2</sup>), skladu (24,00 m<sup>2</sup>), skladu s WC (40,00 m<sup>2</sup>) a chodby (24,00 m<sup>2</sup>). Ve 2. NP budovy je chodba (17,97 m<sup>2</sup>), schodiště (9,23 m<sup>2</sup>) a 3 bytové jednotky. Jedna bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+1 a sestává se z pokoje (15,03 m<sup>2</sup>), kuchyně (15,56 m<sup>2</sup>) a koupelny se sprchovým koutem a s WC (4,27 m<sup>2</sup>). Druhá bytová jednotka o dispozici 2+kk a stává se z obývacího pokoje s kuchyňským koutem (57,01 m<sup>2</sup>), pokoje (14,81 m<sup>2</sup>) a koupelny s vanou a s WC (5,02 m<sup>2</sup>). Třetí bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 a sestává se z chodby (16,44 m<sup>2</sup>), pokoje (16,55 m<sup>2</sup>), pokoje (19,52 m<sup>2</sup>), kuchyně (8,51 m<sup>2</sup>), technické místnosti (1,37 m<sup>2</sup>), WC (1,31 m<sup>2</sup>), předsíně WC (2,17 m<sup>2</sup>) a koupelny s vanou (7,12 m<sup>2</sup>). V podkroví se nachází chodba (28,58 m<sup>2</sup>) a dvě bytové jednotky. Jedna bytová jednotka v podkroví je dispozičně řešena jako 2+kk a sestává se z pokoje (23,81 m<sup>2</sup>), chodby (20,08 m<sup>2</sup>), komory (1,54 m<sup>2</sup>), WC (1,55 m<sup>2</sup>), koupelny se sprchou (3,87 m<sup>2</sup>), kuchyně (9,61 m<sup>2</sup>), pokoje (13,22 m<sup>2</sup>) a komory (5,78 m<sup>2</sup>). Druhá bytová jednotka v podkroví má dispozici 2+kk a jedná se o mezonetový byt, který se stává z pokoje s kuchyňským koutem (56,23 m<sup>2</sup>), chodby (19,01 m<sup>2</sup>), koupelny s vanou a s WC (4,86 m<sup>2</sup>), šatny (12,00 m<sup>2</sup>), pokoje (19,20 m<sup>2</sup>) a chodby (10,33 m<sup>2</sup>). Vnitřní dveře budovy jsou dřevěné plně a dřevěné prosklené. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou, koberci a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Dům je určen k částečné rekonstrukci.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední elektrické, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. 6/1 stojí stavba budovy č.p. 9. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 287 m<sup>2</sup>. Pozemek je zastavený stavbou. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 41/5 ve vlastnickém právu města Trmice.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 3.5.2019 za účasti pana Jana Nekoły a insolvenčního správce. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
-----	---

Komentář: - vysoké riziko povodně (území tzv. 20-leté vody)

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek parc. č. 6/1 s povinností k pozemku parc. č. 5. Věcné břemeno není předmětem ocenění.

## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Trmice

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Budova č.p. 9 Trmice

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Trmice

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Chlumec, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 3887382876

**Popis:** Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Chlumec. Celková plocha pozemku je 998 m<sup>2</sup>. IS jsou v dosahu pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,91

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 197 600	998	1 200,00	0,82	984,00



**Název:** Krupka - Unčín, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 591053

**Popis:** Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Krupka - Unčín. Celková plocha pozemku je 1 001 m<sup>2</sup>. IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,91

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 291 290	1 001	1 290,00	0,78	<b>1 006,20</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**995,10 Kč/m<sup>2</sup>**

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	6/1	287	995,00		285 565
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					285 565
riziko povodně			* 0,90	=	257 008,50
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>287</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>257 009</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Budova č.p. 9 Trmice

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	287,00 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.





### Postup výpočtu


Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Ubytovací zařízení Chabařovice</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej ubytovací zařízení nacházející se ve městě Chabařovice. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná a plastová. Zastavěná plocha nemovité věci je 200 m <sup>2</sup> . Budova je po částečné rekonstrukci. V budově se nachází 3 bytové jednotky a nebytový prostor. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářská budova. K budově patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 1833
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,91	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_c</math></b>	<b>Upravená cena</b>
3 540 000 Kč	0,90	3 186 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům Ústí nad Labem - Krásné Březno</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej bytový dům nacházející se ve městě Ústí nad Labem - Krásné Březno. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou plastová. Dům je po částečné rekonstrukci. Zastavěná plocha nemovité věci je 105 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1833
K2 Velikosti objektu	1,15	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,91	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 400 000 Kč	1,15	2 760 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Bytový dům Ústí nad Labem - Krásné Březno</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej bytový dům nacházející se ve městě Ústí nad Labem - Krásné Březno. Jedná se o řadovou, krajní, patrovou budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 578 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha nemovité věci je 267 m <sup>2</sup> . V objektu je 21 samostatných jednotek 1+kk. V budově se nachází výtah. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. K budově patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	578,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 01735
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,91	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
4 950 000 Kč	0,70	3 465 000 Kč



Minimální jednotková porovnávací cena	2 760 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 137 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 465 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena			<b>3 137 000 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>			3 137 000
riziko povodně	* 0,90	=	2 823 300,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>			<b>2 823 300 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. Pozemek Trmice	257 008,50 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Budova č.p. 9 Trmice	2 823 300,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 823 300 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>257 009 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 21 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

### Obvyklá cena

**2 820 000 Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetdvacetisíc Kč

### Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 6/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 9 Trmice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Trmice, obec Trmice, část obce Trmice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 789 v objektivní zaokrouhlené výši **2.820.000,- Kč**.

V Praze 27.5.2019

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město



<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  Mgr. Petr Slepíčka  Ing. Petra Vaňková  Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  Mgr. Petr Slepíčka</p>
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18106 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 789	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	8
Snímek ortofotomapy	1



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2018 10:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 553697 Trmice

Kat.území: 774979 Trmice

List vlastnictví: 789

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha 1	541005/0624	

### B Nemovitosti

*Pozemky*

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6/1	287	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Trmice, č.p. 9, bydlení</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 6/1</i>				

### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

*Typ vztahu*

#### o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle geom.plánu č.775-39/96, ze dne 29.7.1996, právní účinky  
vkladu ke dni 14.8.1996

*Oprávnění pro*

Parcela: 6/1

*Povinnost k*

Parcela: 5

*Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1999/1996.*

POLVZ:677/1996

Z-8000677/1996-510

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění všech pohledávek vyplývajících z Úvěrové smlouvy č. 701/123/07/1/01, tedy  
jistiny úvěru ve výši 2 900 000,- Kč a příslušenství

*Oprávnění pro*

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600

Praha, RČ/IČO: 26444437

*Povinnost k*

Parcela: 6/1

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.08.2007. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 13.08.2007.*

V-3986/2007-510

*Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky,  
č.j. 701/123/07 ze dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2018.  
Zápis proveden dne 17.08.2018.*

V-4845/2018-510

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 7539892.52 Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2018 10:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 553697 Trmice

Kat.území: 774979 Trmice

List vlastnictví: 789

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

Oprávnění pro

Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 6/1

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 1 č.j. -5744699/2017 /2001-80541-110658 ze dne 12.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.07.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-4704/2017-510

Pořadí k 12.07.2017 13:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 1 č.j. -5744699/2017 /2001-80541-110658 ze dne 12.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.07.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-4704/2017-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 1 č.j. -5744699/2017 /2001-80541-110658 ze dne 12.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.07.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-4704/2017-510

D Poznámky a další obdobné údaje

### Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha

1, RČ/IČO: 541005/0624

Parcela: 6/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu č.j. -6375216/2017 2001-80541-110658 ze dne 15.08.2017. Právní moc ke dni 25.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.08.2017. Zápis proveden dne 18.08.2017.

Z-3597/2017-510

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu č.j. -6812999/2017 2001-80541-110658 ze dne 28.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2017. Zápis proveden dne 30.08.2017.

Z-3784/2017-510

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha

1, RČ/IČO: 541005/0624



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2018 10:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 553697 Trmice

Kat.území: 774979 Trmice

List vlastnictví: 789

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-633/2018 -23 ze dne 12.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2018. Zápis proveden dne 14.03.2018; uloženo na prac. Louny

Z-842/2018-507

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 541005/0624

Parcela: 6/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, Exekutorský úřad Louny č.j. 208 EX-633/2018 -63 ze dne 15.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2018. Zápis proveden dne 19.03.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-1297/2018-510

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha

1, RČ/IČO: 541005/0624

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku, Městský soud v Praze Č.d. MSPH 93-INS 4295/2018 -A-17 ze dne 09.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.07.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-2964/2018-510

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.09.2007.

V-4597/2007-510

Pro: Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 541005/0624

### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.09.2018 11:08:54

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



