

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10126-2590/2019

Objednatel znaleckého posudku: DV Insolvence, v.o.s., insolvenční správce
dlužníka Daniela Puce
Komenského 272/19
400 01 Ústí nad Labem - Předlice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Komenského č.p. 272/19, Ústí nad Labem, okres
Ústí nad Labem

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 01.03.2019

Zpracováno ke dni: 01.03.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.12.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 272/19 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 680, 681 v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Předlice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 272/19, obec Ústí nad Labem
Adresa předmětu ocenění:	Komenského č.p. 272/19, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Ulice:	Komenského
Katastrální území:	Předlice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.03.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Puc, vlastník.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Puc Daniel, Komenského 272/19, Předlice, 40001 Ústí nad Labem.

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 272/19 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 680, 681 v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Předlice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako pravá část dvojdomku a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, je zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1926. V polovině 70. let 20. stol. byla provedena zadní přístavba k domu. V roce 2008 – 2010 byla provedena přístavba 2.NP.

Základy jsou betonové v přední části izolované, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku cca 45 cm a stropy jsou dřevěné trámové, v části přístavby betonové. Střecha je sedlová, v zadní části pultová, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a v části živičnou lepenkou a pro konstrukci klempířských prvků byl použit titan-zinkový materiál. Vnější omítky objektu: vápenocementové, v části omítky chybí, plášť je v zadní části částečně zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. V domě se nachází v 1.NP byt o výměře 48,60 m², v 2.NP byt o výměře 94,80 m², obytné nedokončené podkroví o výměře 89,60 m², zádveří o výměře 7,20 m², dílna o výměře 19,20 m², garáž o výměře 35,30 m², balkon o výměře 14,30 m², terasa o výměře 21,30 m². Podlahová plocha činí 259,40 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 330,30 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové a štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, v části objektu s žaluziemi. Obytné prostory jsou orientovány na sever, východ, západ. Vybavení koupelen tvoří klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. V kuchyni 1.NP se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, ve 2.NP provizorní kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, cementový potěr, koberec, lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn není zaveden. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a jsou zde použity závěsné radiátory, podlahové vytápění. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Objekt je po nedokončené rekonstrukci, při které byly měněny dispozice domu, zejména 2.NP a podkroví, průběžně od roku 2008. Byla provedena přístavba 2.NP a započaty vnitřní rekonstrukce. Rekonstruovány byly vnitřní instalace sítí (elektro, odpady, voda), rozvody topení včetně kotle, nová střecha a rekonstrukce podkrovní části domu – zejména 2.NP a podkroví nedokončeno. Stav objektu je dobrý s nedokončenou rekonstrukcí.

Přílehlý pozemek je bez porostů a plot zděný, v přední části oc. sloupky a ocelová pole, ocelová brána, v části oplocení chybí. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Dům je situovaný na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelná nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu je zvýšená kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (podzástavní právo, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkazy, prohlášení konkursu, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ano
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1926, přístavba 70. léta 20. stol., přístavba 2008-2010
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	částečné rekonstrukce dispozic, vnitřní rekonstrukce v nedokončeném stavu
	Základy	betonové, v části izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové, v části betonové
	Tloušťka stěn	cca 45 cm
	Střecha	sedlová, pultová
	Krytina střechy	betonová taška, živičná lepenka
	Klempířské prvky	titanzinkové
	Vnější omítky	vápenocementové, v části chybí, v části zateplení
Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové	

	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, východ, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Dispozice RD	dvougenerační		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP	Byt	48,60 m ²
		2.NP	Byt	94,80 m ²
		Podkroví		89,60 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	7,20 m ²
		Ostatní prostory	Dílna	19,20 m ²
		Podlahová plocha		259,40 m ²
		Příslušenství	Garáž	35,30 m ²
		Příslušenství	Balkon	14,30 m ²
		Příslušenství	Terasa	21,30 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		330,30 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva (pelety)		
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění v koupelnách		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, cementový potěr, koberce, líno koupelna, WC: keramická dlažba		
	Popis stavu rodinného domu	dobrý s nedokončenou rekonstrukcí		
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdívo: zastaralý prvek střecha: bez vad		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů		

	Venkovní stavby	---
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, v přední části oc. sloupky a ocelová pole, ocelová brána, v části oplocení chybí
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní 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 využití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (podzástavní právo, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkazy, prohlášení konkursu, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.03.2019 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. 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 272/19, obec Ústí nad Labem

Rodinný dům č.p. 272/19 v ulici Komenského, obec Ústí nad Labem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Komenského, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	259.4 m ² , dvougenerační, podsklepený: částečné	Dobrý	410 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - dvojgaráž, dílna
1	Jeseninova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	304 m ² , Patrový	Dobrý	1286 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - tři garáže, kvalitnější pozemek
2	Ve Štěpnici, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	160 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1349 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - pergola, dílna, kvalitnější pozemek
3	Štursova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	210 m ² , Patrový	Dobrý	423 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - dvojgaráž, venkovní úpravy
4	Komenského, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	180 m ² , Přizemní	Velmi dobrý	615 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - garáž, pozemek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3.000.000 Kč	Nepoužit	3.000.000,00 Kč	1.10	1.04	0.85	1.30	1.10	1.02	1.4183	2.115.208 Kč
2	1.940.000 Kč	Nepoužit	1.940.000,00 Kč	1.00	0.90	1.10	1.30	1.04	1.00	1.3385	1.449.384 Kč
3	3.000.000 Kč	Nepoužit	3.000.000,00 Kč	1.10	0.95	1.00	1.01	1.08	1.06	1.2083	2.482.827 Kč
4	3.200.000 Kč	0.8	2.560.000,00 Kč	1.00	0.92	1.10	1.15	1.02	1.01	1.1989	2.135.291 Kč
Celkem průměr											2.045.677,50 Kč
Minimum											1.449.384,00 Kč
Maximum											2.482.827,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											431.868,30 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.613.809,20 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2.477.545,80 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

= 2.045.678 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.046.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 272/19 v ulici Komenského, obec Ústí nad Labem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Komenského, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	259.4 m ² , dvougenerační, podsklepený: částečné	Dobry	410 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - dvojgaráž, dílna
1	Jeseninova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	304 m ² , Patrový	Dobry	1286 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - tři garáže, kvalitnější pozemek
2	Ve Štěpnici, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	160 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1349 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - pergola, dílna, kvalitnější pozemek
3	Štursova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	210 m ² , Patrový	Dobry	423 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - dvojgaráž, venkovní úpravy
4	Komenského, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	180 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	615 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - garáž, pozemek

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.868,42	-	9.868,42
2	12.125,00	-	12.125,00
3	14.285,71	-	14.285,71
4	17.777,78	0,80	14.222,22
	Maximální hodnota	14.285,71	(případ č.3)
	Minimální hodnota	9.868,42	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,4476	OK
	Aritmetický průměr	12.625,34	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 272/19 v ulici Komenského, obec Ústí nad Labem						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Komenského, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	259.4 m ² , dvougenerační, podsklepený: částečné	Dobry	410 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - dvojgaráž, dílna	X
1	Jeseninova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	304 m ² , Patrový	Dobry	1286 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - tři garáže, kvalitnější pozemek	1
2	Ve Štěpnici, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	160 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1349 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - pergola, dílna, kvalitnější pozemek	1
3	Štursova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	210 m ² , Patrový	Dobry	423 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - dvojgaráž, venkovní úpravy	2
4	Komenského, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	180 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	615 m ²	Hodnocen typ stavby, příslušenství, vybavení, kvalita pozemku - garáž, pozemek	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.868,42	-	9.868,42	1	9.868,42
2	12.125,00	-	12.125,00	1	12.125,00
3	14.285,71	-	14.285,71	2	28.571,42
4	17.777,78	0,80	14.222,22	2	28.444,44
Mezisoučet				6	79.009,28
<u>Celkem</u>					<u>13.168,21</u>

Základní cena: 13.168,21 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$13.168,21 * 0,7820 = \mathbf{10.297,54 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{10.297,54 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 259,40 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 2.671.181,88 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{2.671.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.046.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.671.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.100.000 Kč

Slovy: dvamilionyjednostotísíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.12.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 10126-2590/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	680
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Předlice [775002]
Číslo LV:	279
Výměra [m ²]:	271
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Předlice [175005] , č. p. 272; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 680
Stavební objekt:	č. p. 272
Ulice:	Komenského
Adresní místa:	Komenského 272/19

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Puc Daniel, Komenského 272/19, Předlice, 40001 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Puc Daniel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Puc Daniel
Zahájení exekuce - Puc Daniel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	681
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Předlice [775002]
Číslo LV:	279
Výměra [m ²]:	139
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Puc Daniel, Komenského 272/19, Předlice, 40001 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12801	139

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Puc Daniel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Puc Daniel
Zahájení exekuce - Puc Daniel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



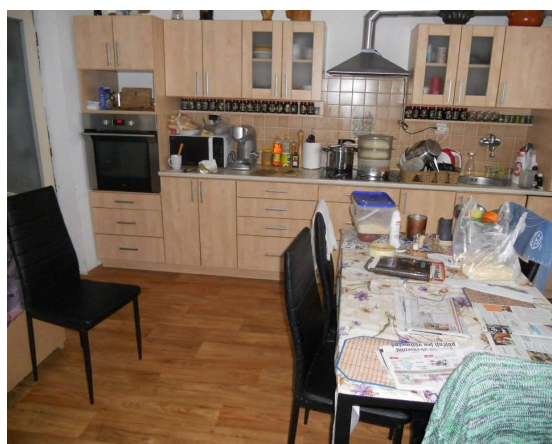
Celkový pohled



Celkový pohled



Kotel



Kuchyně 1.NP



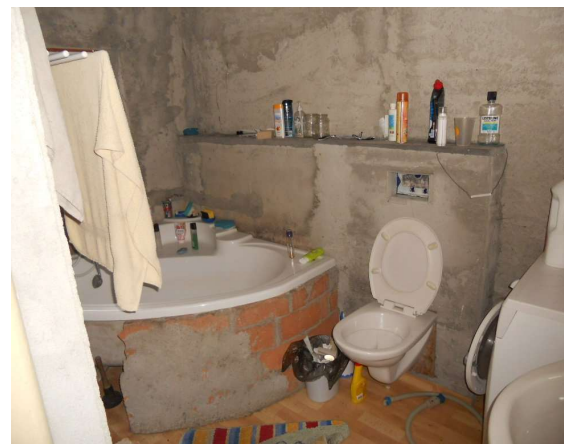
Obývací pokoj 1.NP



Zádvěří 1.NP



Koupelna 1.NP



Koupelna 2.NP



Pokoj 2.NP



Pokoj 2.NP



Pokoj 2.NP



Pokoj 2.NP



Dočasná kuchyně na podestě v 2.NP



Nedokončené podkrovní místnosti



Nedokončené podkrovní místnosti



Nedokončené podkrovní místnosti

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 304 m²,
Jeseninova č.p. 263/17, Ústí nad Labem,
okres Ústí nad Labem**

Celková cena: 3.000.000 Kč

**Adresa: Jeseninova, Ústí nad Labem,
okres Ústí nad Labem**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

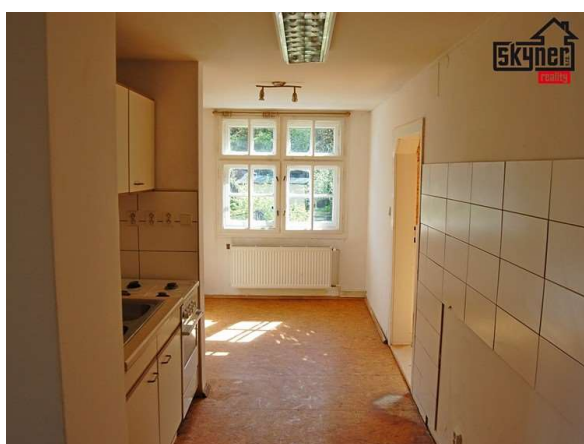
Adresa	Jeseninova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	11.01.2018	Plocha užitná	304
Číslo řízení	V-535/2018-510	Plocha přidruženého pozemku	1286
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

Nabízíme ke koupi tento objekt v ul. Jeseninova v ústí nad Labem - Střekov. Můžeme zde hovořit o větším rodinném domě, ale i zároveň o vícegeneračním rodinném domě se třemi samostatnými byty. Tato nemovitost poskytuje ve svých čtyřech podlažích identických 76m² a to takto: v podzemí jsou 2 velké sklepní prostory, kotelna s

výměníkem, toaleta a vchod na zahradu, první podlaží (vstup z ulice) je byt 3kk, 2np. byt 2+1 a v posledním je podkrovní byt 2kk s půdou, která lze předělat na další pokoj. V mezipatře prosklená terasa. Patra jsou přístupná každé samostatně, pohodlným širokým schodištěm. K domu patří prostorná zahrada 1.287m² se třemi garážemi. Střecha domu je nová a krovy ošetřeny, jinak nemovitost vyžaduje další investice. Více informací sdělím na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

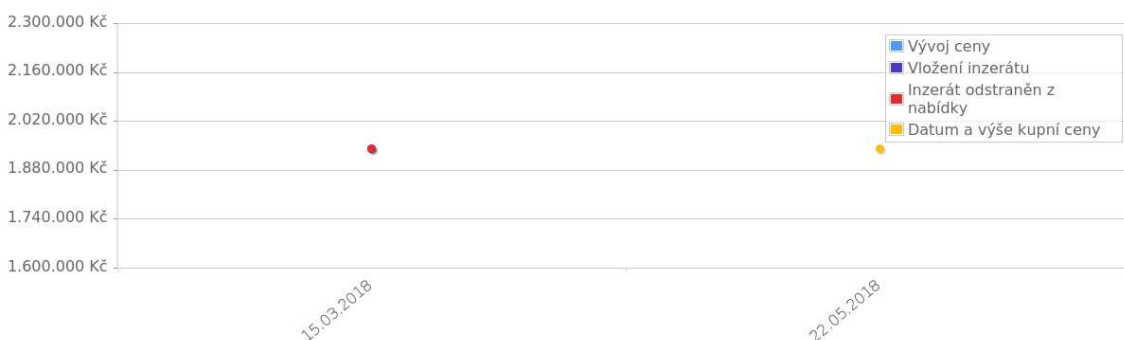


Prodej, Rodinný dům, 160 m², Ve Štěpnici č.p. 80, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 1.940.000 Kč

Adresa: Ve Štěpnici, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Ve Štěpnici, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 940 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	265
Kupní smlouva podepsaná dne	22.05.2018	Plocha užitná	160
Číslo řízení	V-3335/2018	Podlahová plocha	160
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1349
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

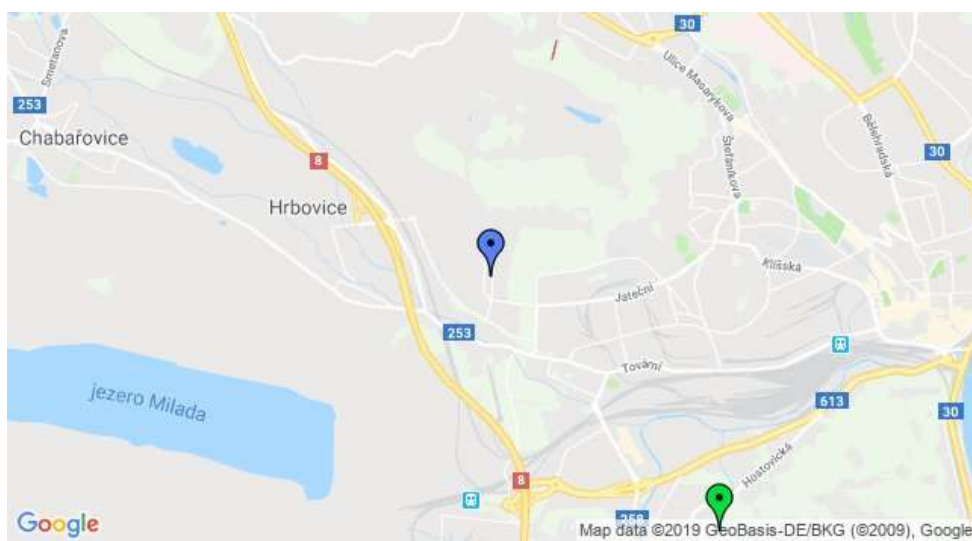
Premýšlíte o možnosti pořídit si rodinný dům, ale nejraději by jste volili možnost rovnou se do domu nastěhovat, proč ne, jednu takovou nemovitost tu pro vás máme. Dvoupodlažní rodinný dům se zahradou o celkové rozloze 1349 m² v klidné a vyhledávané lokalitě Ústí na Labem - Hostovice. Vnitřek domu je po rekonstrukci, v přízemí se nachází byt 2+1 s koupelnou a WC, vstupní hala, v prvním patře se nachází

byť 2+kk a WC. Dům je podsklepený, má rozsáhlou terasu s pěkným výhledem do okolí a udržovanou zahradu se stáním pro automobil, jehož součástí je zastřešené posezení - pergola, dílna. Na zahradě je prostor pro bazén. Vytápění celého domu je kotlem na tuhá paliva - rozvedeno ústředním topením, teplá voda je zajištěna bojlerem, veřejný vodovod, kanalizace - septik s přepadem do trativodu. Na podlahách jsou plovoucí podlahy a dlažba. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. V případě vašeho zájmu o koupi nemovitosti a financování vám pomůže náš hypoteční specialista.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

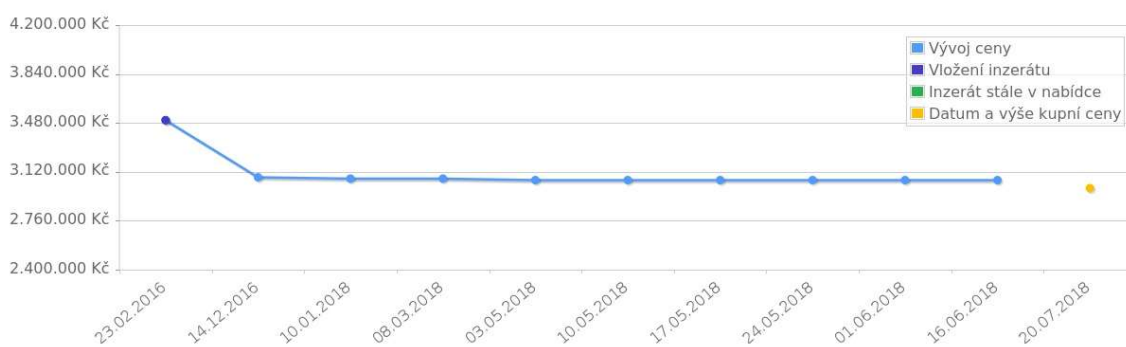


Prodej, Rodinný dům, 210 m², Štursova č.p. 771/13a, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 3.000.000 Kč

Adresa: Štursova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Štursova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Počet nadzemních podlaží	4
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	20.07.2018	Zastavěná plocha (m²)	130
Číslo řízení	V-4740/2018	Plocha užitná	210
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	423
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme rodinný dům v ulici Štursova v centru Ústí nad Labem. Zděný, samostatně stojící dům o třech nadzemních podlaží a dvou garážích s podsklepením. Dispozičně je řešen jako 5+1. V 1.NP se nachází kuchyně s jídelní částí a balkónem, koupelna a WC, schodiště. 2.NP - velký obývací pokoj s možností vstupu do zahrady, pokoj vhodný jako dětský, nebo ložnice, koupelna a WC, schodiště. 3.NP - ložnice, vstup na půdu. V celém domě je podlahové vytápění. Ohřev vody a topení je

plynovým kotlem s ohřevem TUV. Na mírně svažitém pozemku se nachází malé jezírko. Tato nabídka je určena Vám, kteří chcete realizovat bydlení podle vlastních představ, v zajímavé lokalitě nabízející dostatek soukromí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

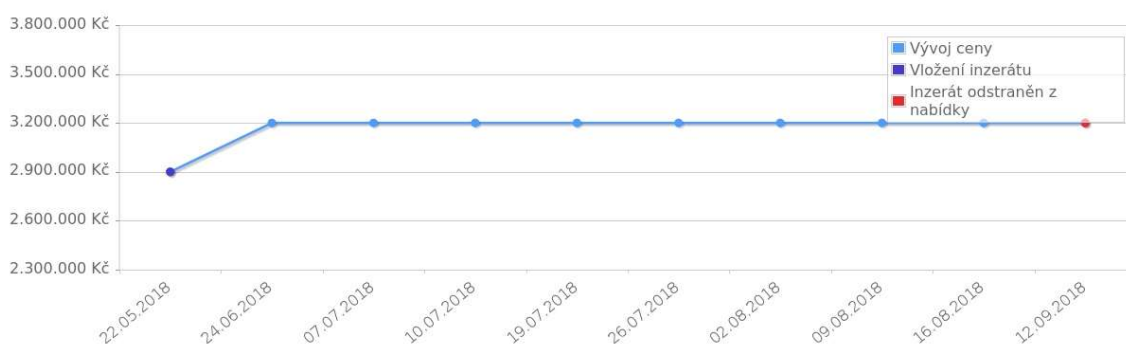


**Prodej, Rodinný dům, 180 m²,
Komenského, Ústí nad Labem, okres
Ústí nad Labem**

Celková cena: 3.200.000 Kč

**Adresa: Komenského, Ústí nad Labem,
okres Ústí nad Labem**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Komenského, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Zastavěná plocha (m²)	123
Cena	3 200 000 Kč	Plocha užitná	180
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	180
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	615
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

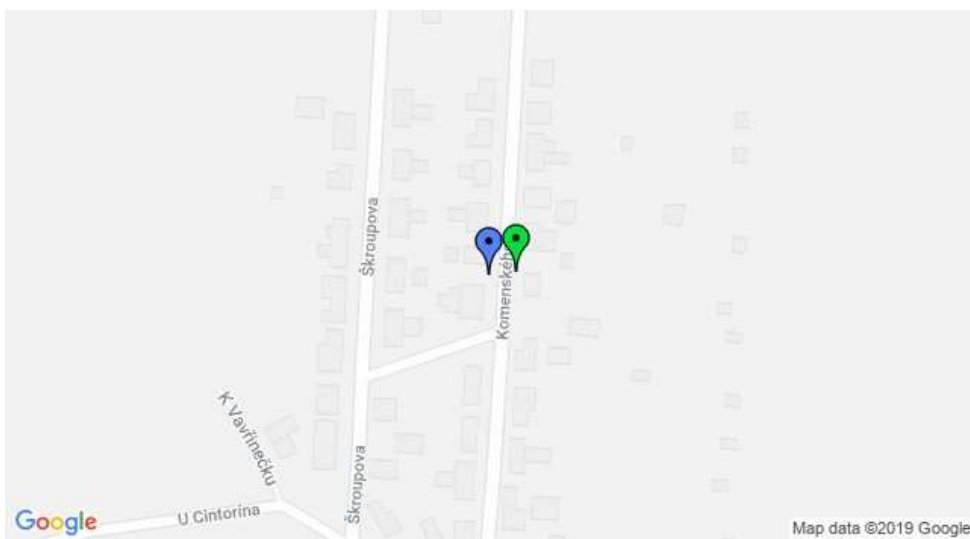
Hledáte pro svoji rodinu prostorný rodinný dům se zahradou v Ústí n/L či blízkém okolí? Pak si Vám v exklusivním zastoupení dovoluji nabídnout ke koupi tento dvougenerační rodinný dům ve všeobecně známé klidné a příjemné zástavbě rodinných domů, nazývané Kolonie, Komenského ulice, v Ústí nad Labem. Dvojpodlažní dům je v současnosti koncipován jako dvougenerační, avšak není problém, aby zde bydlela jen jedna rodina s bonusem dostatečného prostoru pro každého člena rodiny. Dům prošel v minulých letech částečnou rekonstrukcí, hlavně druhé podlaží - kompletně nová koupelna, kuchyně aj. V celém domě jsou nová plastová okna a další. Dům je napojený

na vodovodní řád a přípojku el.energie 230/380V. Vytápění je v současnosti řešeno kotlem na tuhá paliva. Odkanalizování je do městské kanalizace. Vedle domu se nachází garáž, která může sloužit také jako dílna a pak další přístavky. Součástí nemovitosti je za domem vlastní velká zahrada, která v sobě zatím skrývá netušený potenciál. Za touto zahradou je pak ještě další jedna, která je dlouhodobě pronajata za nízký roční obnos. Nabízí se tak možnost mít ideálně jednu zahradu okrasně relaxační a druhou část např. na pěstování vlastní domácí zeleniny apod. Není nad to jít na zahrádku a utrhnout si vlastní rajčata, jahody apod. V dnešní "hypermarketové" době myslím neocenitelná věc. Lokalita zástavby rodinných domů je mezi ústečáky pověstná svým klidem a současně dobrou dostupností do města, zastávka MHD 3minuty chůze - spojení do centra cca 10-15min., dětské hřiště, nájezd na dálnici D8 cca 1km, market cca 7minut autem, nedaleko les, studánka aj. To vše dělá z této části Ústí trochu netušeně velice zajímavou lokalitu. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost