

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 3181/2021**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady.



## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

Nemovitosti zapsané na LV č. 3438 pro k.ú. Bukov, obec Ústí nad Labem

**Znalec:** Ing. Renata Klímová  
Mezihorská 1929/33  
143 00 Praha 4  
telefon: 602 221 304  
e-mail: renataklimova@seznam.cz  
IČ: 18389104

**Zadavatel:** JUDr. Lukáš Holý, insolvenční správce  
Přístavní 321/14  
170 00 Praha 7

**Počet stran:** 18 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 12.1.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 24.1.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 3438 pro k.ú. Bukov, jako podklad pro insolvenční řízení čj. KSUL 43 INS 16230/2021

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

insolvenční řízení čj. KSUL 43 INS 16230/2021 (Soňa Budková)

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Prohlídka interiéru bytu nebyla uskutečněna, dlužnice bez vysvětlení nebyla v dohodnutý termín přítomna. Ocenění tak vychází z obhlídky exteriéru domu, společných prostor a z telefonicky podaných informací předsedkyní SVJ.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka lokality byla provedena dne 12.1.2022 za přítomnosti zadavatele posudku.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro ocenění byly použity kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, týkající se realizovaných prodejů podobných nemovitostí v blízkém okolí. K jejich vyhledání byla v některých případech použita i databáze [valuo.cz](http://www.valuo.cz).

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí z LV č. 3438
- katastrální mapy
- informace a údaje sdělené zadavatelem posudku
- fragment prohlášení vlastníka
- informace podané předsedkyní SVJ pí. Korejsovou
- kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem ([www.katastr.cuzk.cz](http://www.katastr.cuzk.cz))
- [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz)
- [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.ikatastr.cz](http://www.ikatastr.cz)
- zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- odborná literatura
- archiv znalce

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Sbírka listin katastrálního úřadu je věrohodným zdrojem dat, není třeba ji ověřovat. Údaje z veřejných seznamů nebyly ověřovány.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální běžný kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě veřejných podkladů, podkladů získaných od zadavatele a dále pak na základě řádně odůvodněných odhadů a úsudků provedených znalcem.

Obvyklá cena je definována např. v zákoně č. 151/1997 Sb.:

*Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb. 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 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 přikládáaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.*

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění byly použity kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, týkající se realizovaných prodejů podobných nemovitostí v blízkém okolí. V databázi valuo.cz a v katastrální mapě byly vyhledány informace o prodaných nemovitostech v blízkém okolí, k nim byly ve sbírce listin dohledány kupní smlouvy (jsou uloženy v archivu znalce).

Administrativní cena je stanovena postupem vyplývajícím z oceňovacích předpisů.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Informace zadavatele, informace z databáze valuo.cz, kupní smlouvy uložené ve sbírce listin kat. úřadu, informace sdělené objednatelem posudku, územní plán.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Bukov  
Adresa nemovité věci: Jožky Jabůrkové 510/2, 400 01 Ústí nad Labem

#### Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 510/3 s příslušenstvím, v domě čp. 509, 510, se spoluvlastnickým podílem ke společným částem domu čp. 509 a 510 a k pozemkům parc.č. 1876/2 a 1876/3, vše v k.ú. Bukov, obec Ústí nad Labem.

Přístup k nemovitostem je zajištěn z veřejných komunikací.

#### Dokumentace a skutečnost

Žádná dokumentace není k dispozici.

#### Místopis

Dle wikipedia.cz:

Ústí nad Labem je statutární město na severu Čech, centrum Ústeckého kraje. Leží na soutoku řek Labe a Bíliny mezi Českým středohořím a Krušnými horami. Žije zde přibližně 92 tisíc obyvatel a je součástí půlmilionové severočeské aglomerace. Ústí nad Labem je univerzitním městem s průmyslovou tradicí a sportovním zázemím, důležitým železničním a silničním uzlem. Ústí nad Labem je vzdáleno 90 kilometrů severozápadně od Prahy, 180 kilometrů severovýchodně od Plzně, 130 kilometrů východně od Karlových Varů, 95 kilometrů jihozápadně od Liberce a 65 kilometrů jihovýchodně od německých Drážďan.

Ústí je přirozeným centrem služeb svého a okolních okresů. Nachází se zde řada poboček nebo sídel velkých firem či státních institucí a úřadů působících v kraji, bank, hotelů, supermarketů a dalších. Služby jsou soustředěny v centru města, především pak kolem Mírového náměstí a přilehlých ulic, dále pak na krajích města v obchodních zónách (Všebořice, Trmice). Nachází se zde obchodní centra Fórum a Sever, dále obchodní dům Labe. Obchodní třídou je Masarykova ulice vedoucí z centra až na samý kraj města. Další menší centra služeb má každý městský obvod často kolem supermarketů.

### **Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o bytový dům s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími, s plochou střechou. Stáří domu je odhadnuto na cca 60 let, dle sdělení předsedkyně SVJ byla v roce 2007 provedena nová fasáda, vyměněna původní okna za plastová, byly vyměněny stoupačky vody, kanalizace a plynu, elektroinstalace je původní, ale po revizi. Provedení a vybavení domu odpovídá době výstavby (v domě není výtah). Technický stav domu je tedy celkem dobrý – odpovídá stáří, provedeným rekonstrukcím a dobře prováděné údržbě.

Byt č. 510/3 se nachází v 1. NP, dispozičně 2+1 s balkonem a sklepem v 1. PP, údajně je v původním stavu - dle sdělení předsedkyně SVJ nebyl nikdy rekonstruován. Navíc v bytě v současné době žije pes blíže neurčené rasy (štěkal za zavřenými vstupními dveřmi) - lze předpokládat, že technický stav bytu vyžaduje celkovou rekonstrukci.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Byt č. 510/3 s příslušenstvím

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Byt č. 510/3 s příslušenstvím

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Postup výpočtu porovnáním je následující:

Získání informací o kupních smlouvách pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti).

Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m<sup>2</sup> užité plochy

Korekce ceny na srovnatelnou základnu, zejména očištění kupní ceny od provize poskytnuté zprostředkovateli transakce.

Případná korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti.

Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti. Dále je uveden výčet vlastností, které mohou být v ocenění zohledněny:

**atraktivita lokality** – tento parametr vyjadřuje rozdíly mezi kvalitou/atraktivitou jednotlivých lokalit, vyjadřuje, zda jsou oceňované nemovitosti umístěny na výhodnějším nebo méně výhodném místě

**přístupnost** - v tomto koeficientu je zohledněna možnost přístupu po veřejné komunikaci, dále skutečnost, zda tato komunikace je zpevněná atd.

**vybavenost pozemku a stavby** – z pohledu oceňovaného objektu přihlížíme zejména k jeho technickým parametrům a uspořádání, k vybavenosti inženýrskými sítěmi, různou technikou, parkovací plochami apod.

**využitelnost** - tento parametr vyjadřuje, jakým způsobem lze ve skutečnosti nemovitost využít oproti porovnávaným nemovitostem

**velikost pozemku** - zohledňuje velikost nemovitosti/funkčního celku nemovitostí oproti porovnávané nemovitosti (větší nemovitost vykazuje menší jednotkovou cenu – uplatňuje se tzv. množstevní sleva)

**svažitost**

další vlivy specifické pro konkrétní nemovitost

Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi a oceňovaným souborem nemovitostí. Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se obvykle o subjektivní odhad znalce podložený praxí a zkušenostmi. Pokud jsou nemovitosti pro porovnání v dané vlastnosti horší, než oceňované, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1, pokud je lepší, hodnota nižší než 1 a pokud je srovnatelný, je přiřazena hodnota koeficientu 1.

Cena oceňovaných nemovitostí za m<sup>2</sup> je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění:  | Byt č, 510/3 s příslušenstvím                  |
| Adresa předmětu ocenění: | Jožky Jabůrkové 510/2<br>400 01 Ústí nad Labem |
| Kraj:                    | Ústecký  |
| Okres:                   | Ústí nad Labem                                 |
| Obec:                    | Ústí nad Labem                                 |
| Katastrální území:       | Bukov  |
| Počet obyvatel:          | 91 982   |

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá<br>poptávce  | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož<br>součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,<br>nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku                           | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná<br>území  | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu  | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu<br>záplav   | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5<br>tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a<br>katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické<br>lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou<br>nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce<br>č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)                                | II  | 1,10           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,<br>služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní<br>(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                            | I   | 1,05           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,155$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

### Index polohy

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

| Název znaku  | č. | P <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku   | I  | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba   | I  | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce   | II | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I  | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I  | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce   | IV | 0,03           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití   | II | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí   | II | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost  | II | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nezjištěny  | II | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,090$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = 1,259$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = 1,090$$

## 1. Byt č. 510/3 s příslušenstvím

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Ústí nad Labem                         |
| Stáří stavby:                     | 60 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 16 841,- Kč/m <sup>2</sup>             |



## Podlahové plochy bytu

## koeficient dle typu podlahové plochy

|                                   |                       |                            |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| kuchyně:                          | $9,30 \times 1,00 =$  | 9,30 m <sup>2</sup>        |
| předsíň:                          | $4,40 \times 1,00 =$  | 4,40 m <sup>2</sup>        |
| koupelna:                         | $2,10 \times 1,00 =$  | 2,10 m <sup>2</sup>        |
| WC:                               | $0,90 \times 1,00 =$  | 0,90 m <sup>2</sup>        |
| pokoj:                            | $20,20 \times 1,00 =$ | 20,20 m <sup>2</sup>       |
| pokoj:                            | $13,80 \times 1,00 =$ | 13,80 m <sup>2</sup>       |
| sklep:                            | $2,40 \times 0,80 =$  | 1,92 m <sup>2</sup>        |
| balkon:                           | $2,00 \times 0,17 =$  | 0,34 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                       | <u>52,96 m<sup>2</sup></u> |

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova zateplená   | III | 0,00           |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad  | II  | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu  | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované  | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled  | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení  | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) | III | 0,00           |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové  | III | 0,00           |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu   | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                          | III | 0,85           |

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,700 = \mathbf{0,595}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,090}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_v = 16\,841,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,595 = 10\,020,40 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 52,96 \text{ m}^2 \times 10\,020,40 \text{ Kč/m}^2 \times 1,000 \times 1,090 = 578\,441,62 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

**= 578 441,62 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt č.. 510/35 s příslušenstvím

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                      |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 53,10 m <sup>2</sup> |

#### Srovnatelné nemovité věci:

|                             |  |                                    |                         |  |
|-----------------------------|--|------------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Název:</b>               | <b>Byt č. 509/2 s příslušenstvím</b>   |                                    |                         |  |
| <b>Lokalita:</b>            | Jožky Jabůrkové  |                                    |                         |  |
| <b>Popis:</b>               | Prodej realizovaný v září 2021, cena dle smlouvy 1.900.000 Kč, bez provize (V-6900/2021-5101). |                                    |                         |  |
| <b>Užitná plocha:</b>       | 52,40 m <sup>2</sup>   |                                    |                         |  |
| <b>Použité koeficienty:</b> |  |                                    |                         |  |
| K1 Redukce pramene ceny     |  | 1,00                               |                         | Zdroj: sbírka listin kat. úřadu, valuo.cz  |
| K2 Velikosti objektu        |  | 1,00                               |                         |  |
| K3 Poloha                   |  | 1,00                               |                         |  |
| K4 Provedení a vybavení     |  | 1,00                               |                         |  |
| K5 Celkový stav             |  | 0,85                               |                         |  |
| K6 Vliv pozemku             |  | 1,00                               |                         |  |
| K7 Vliv inflace             |  | 1,04                               |                         |  |
| <b>Cena [Kč]</b>            | <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>   | <b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Celkový koef. Kc</b> | <b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |
| 1 900 000                   | 52,40  | 36 260                             | 0,88                    | 31 909                                     |

|                             |   |                                    |                         |  |
|-----------------------------|---|------------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Název:</b>               | <b>Byt č. 481/11 s příslušenstvím</b>   |                                    |                         |  |
| <b>Lokalita:</b>            | Kosmonautů  |                                    |                         |  |
| <b>Popis:</b>               | Prodej realizovaný v červenci 2021, cena dle smlouvy 1.851.000 Kč, v tom provize 111.060 Kč (V-4683/2021-5101). |                                    |                         |  |
| <b>Užitná plocha:</b>       | 51,20 m <sup>2</sup>  |                                    |                         |  |
| <b>Použité koeficienty:</b> |   |                                    |                         |  |
| K1 Redukce pramene ceny     |   | 1,00                               |                         | Zdroj: sbírka listin kat. úřadu, valuo.cz  |
| K2 Velikosti objektu        |   | 1,00                               |                         |  |
| K3 Poloha                   |   | 1,00                               |                         |  |
| K4 Provedení a vybavení     |   | 1,00                               |                         |  |
| K5 Celkový stav             |   | 0,85                               |                         |  |
| K6 Vliv pozemku             |   | 1,00                               |                         |  |
| K7 Vliv inflace             |   | 1,06                               |                         |  |
| <b>Cena [Kč]</b>            | <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>  | <b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Celkový koef. Kc</b> | <b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |
| 1 839 940                   | 51,20   | 35 936                             | 0,90                    | 32 342                                     |

**Název:** Byt č. 504/61 s příslušenstvím  
**Lokalita:** Bratří Čapků  
**Popis:** Prodej realizovaný v březnu 2021, cena dle smlouvy 1.800.000 Kč, bez provize (V-1693/2021-5101).

**Užitná plocha:** 52,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                         |      |   |
|-------------------------|------|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 | Zdroj: sbírka listin kat. úřadu, valuo.cz |
| K2 Velikosti objektu    | 1,00 |   |
| K3 Poloha               | 1,00 |   |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |   |
| K5 Celkový stav         | 0,85 |   |
| K6 Vliv pozemku         | 1,00 |   |
| K7 Vliv inflace         | 1,10 |   |

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 800 000 | 52,00                           | 34 615                       | 0,94             | 32 538                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 31 909 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 32 263 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 32 538 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | 32 263 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 53,10 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>1 713 165 Kč</b>      |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Byt č. 510/3 s příslušenstvím 578 442,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 578 442,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 578 440,- Kč**

slovy: Pětsetšedesátosmtisícčtyřistačtyřicet Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Byt č. 510/35 s příslušenstvím 1 713 165,- Kč

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 1 713 165 Kč |
|---------------------|--------------|

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a dispozice, technické parametry či kvalita provedení. Pro ocenění byly použity níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí (informace z archivu znalce, resp. ze sbírky listin katastrálního úřadu). Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita, umístění v obci, technický stav, údržba, výměra, účel využití apod.).

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí (viz např. nález Ústavního soudu II.ÚS 3588/14 ze dne 16.6.2015).

Výše byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaného majetku. Postup výpočtu je uveden výše, použití koeficientů je patrné z tabulky. Výsledná hodnota byla zaokrouhlena.

Na základě teorií uvedených výše v předchozích kapitolách konstatuji, že vypočtená porovnávací hodnota je cenou obvyklou tohoto majetku.

Obvyklá cena byla tedy stanovena porovnávacím způsobem. Obvyklá cena předmětného majetku - id ½ bytu č. 510/3 s příslušenstvím v k.ú. Bukov v Ústí nad Labem - po zaokrouhlení činí **850 000 Kč**.

### 5.2. Kontrola postupu

Znalec v souladu s § 52 vyhl. č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.

Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena porovnávací metoda. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Obvyklá cena nemovitostí - id ½ bytu č. 510/3 s příslušenstvím, k.ú. Bukov,  
obec Ústí nad Labem -  
činí podle stavu k 12.1.2022 celkem (po zaokrouhlení)  
slovy: Osmsetpadesát tisíc Kč**

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr - znalec shledal skutečnosti snižující přesnost závěru pouze v nemožnosti prohlídky interiéru bytu. Zadavatel znalci nesdělil žádné další skutečnosti snižující přesnost závěru.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

LV č. 3438  
Mapa

2  
1

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování posudku se nepodílela žádná jiná osoba.

Za provedení znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhrada nákladů znalce je již započtena ve sjednané smluvní odměně.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.6.1999 pod č.j. Spr 826/99 pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové a pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady - specializace oceňování stavebních prací a rozpočtování.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3181/2021 evidence posudků.

V Praze 24.1.2022

Ing. Renata Klímová  
Mezihorská 1929/33  
143 00 Praha 4



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 3181/2021

počet stran A4 v příloze:

---

LV č. 3438

2

Mapa

1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2021 12:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 43 INS 16230 / 2021 pro Lukáš Holý, JUDr.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Území: 775096 Bukov

List vlastnictví: 3438

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Vlastník, jiný oprávněný  | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo  |               |       |
| Budková Soňa, Pod Parkem 2551/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem | 596122/1376   | 1/2   |
| Krutiš Martin, Jožky Jabůrkové 510/2, Bukov, 40001 Ústí nad Labem     | 630520/0539   | 1/2   |

## Nemovitosti

| č.p./jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---------------|----------------|----------------|--------------|--|
| 510/3         | byt            |                | byt.z.       | 531/10429                                  |

### Vymezeno v:

Budova Bukov, č.p. 509, 510, byt.dům, LV 1657  
na parcele 1876/2, LV 1657  
1876/3, LV 1657

Parcela 1876/2 zastavěná plocha a nádvoří 261m2  
1876/3 zastavěná plocha a nádvoří 263m2

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

zp vztahu

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Krutišová Jaroslava, Jožky Jabůrkové 510/2, Bukov, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 396004/033  
Jednotka: 510/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, Exekutorský úřad v Litoměřicích č.j. 124 EX-6080/2020 -21 ze dne 03.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2020 08:00:44. Zápis proveden dne 07.12.2020; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-5577/2020-510

## Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Krutiš Martin, Jožky Jabůrkové 510/2, Bukov, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 630520/0539

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce, Exekutorský úřad v Praze č.j. 167 EX-834/2018 -92 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021 09:00:55. Zápis proveden dne 24.09.2021; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-3491/2021-510

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.



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2021 12:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Území: 775096 Bukov

List vlastnictví: 3438

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

Povinnost k

Krutiš Martin, Jožky Jabůrkové 510/2, Bukov, 40001  
Ústí nad Labem, RČ/IČO: 630520/0539  
Jednotka: 510/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, Exekutorský úřad v Praze č.j. 167  
EX-834/2018 -91 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021  
09:00:55. Zápis proveden dne 27.09.2021; uloženo na prac. Ústí nad Labem  
Z-3492/2021-510

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

Povinnost k

Budková Soňa, Pod Parkem 2551/4, Severní Terasa, 40011  
Ústí nad Labem, RČ/IČO: 596122/1376

Listina Usnesení soudu o zahájení insolvenčního řízení, Krajský soud Ústí nad Labem  
č.j. KSUL 43-INS16230/2021 -A-8 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 23.09.2021 09:55:23. Zápis proveden dne 27.09.2021; uloženo na prac.  
Ústí nad Labem

Z-3494/2021-510

Byty a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. -46 D 97/2021 -46 ze dne  
07.08.2021. Právní moc ke dni 07.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2021  
08:28:35. Zápis proveden dne 22.09.2021.

V-7152/2021-510

Pro: Krutiš Martin, Jožky Jabůrkové 510/2, Bukov, 40001 Ústí nad  
Labem  
Budková Soňa, Pod Parkem 2551/4, Severní Terasa, 40011 Ústí  
nad Labem

RČ/IČO: 630520/0539  
596122/1376

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

**Pozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném  
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými  
prostory.

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.

Vytvořil:  
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.10.2021 13:15:28



