ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 0013503/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 865 - zastavěná plocha a nádvoří s objektem garáže bez č.p./č.e., který je součástí pozemku vše na LV 400 pro katastrální území Neštěmice a obec Ústí nad Labem.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: AB - HP insolvenční kancelář v.o.s., paní Ing. Mgr. Hana Pásková, ohlášený společník
Francouzská 299/98
101 01 Praha 10

Číslo jednací: KSUL 89 INS 559/2023

TRŽNÍ HODNOTA	350 000 Kč

Počet stran: 20 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 15.3.2023 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 2.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 865 - zastavěná plocha a nádvoří s objektem garáže bez č.p./č.e., který je součástí pozemku na LV 400 pro katastrální území Neštěmice a obec Ústí nad Labem. zapsaného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako pro potřebu insolenčního řízení.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.3.2023 za přítomnosti zástupce zanlecké kanceláře a paní Petry Novak.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce

- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 15.3.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka paní Novak. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za l m3 obestavěného prostoru, nebo l m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Neštěmice
Adresa nemovité věci:	Neštěmice, 403 31 Ústí nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

Petra Novak, Hrbovická 102, 403 39 Chlumec, LV: 400, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Místopis

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 90378 obyvatel a je součástí půlmilionové severočeské aglomerace. Ústí nad Labem je univerzitním městem s průmyslovou tradicí a sportovním zázemím, důležitým železničním a silničním uzlem. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura I občanská vybavenost.

Objekt oceňované garáže se nachází východně od kmenové části obce v části Neštěmice v lokalitě smíšené obytné zástavby (bytové domy, rodinné domy, občanská vybavenost). Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Statut. města Ústí nad Labem. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☒ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	
	☐ ostatní			
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.	

Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

887/1 Statutární město Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Soubor oceňovaných nemovitostí je tvořen stavbou garáže bez č.p./č.e. na pozemku parcela č. 865 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m^2. Objekt je vnitřní řadový, obdélníkového půdorysu, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a plochou střechu. V objektu je rozvedena elektrická energie.

Podle dostupných informací byla garáž vystavěna v roce 1975, technický stav objektu je průměrný, běžná údržba je prováděna nepravidelně a nahodile.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:
Rozhodnutí o úpadku vlastníka.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňovaný pozemek

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek tvoří zastavěnou plochu objektu garáže. Obdobné pozemky nejsou v místě v současné době nabízeny k prodeji. běžně je v lokalitě s pozemky obchodováno za cenu od 2 500,- Kč/m^2 do 5 000,- Kč/m^2. Jednotková cena je odhadnuta na horší hranici uvažovaného rozpětí především z důvodu absentující nabídky, plné zastavěnosti a menší výměry.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	865	17	5 000,00		85 000
Celková výměra pozemků		**17**	**Hodnota pozemků celkem**		**85 000**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Garáž bez č.p./č.e.

Věcná hodnota dle THU

Garáž je vnitřní řadová, nepodsklepená, jednopodlažní, obdélníkového půdorysu, s plochou střechou bez možnosti zřízení podkroví.
Nosná konstrukce svislá : zdivo z cihel či tvárnic
Nosná konstrukce vodorovná : ploché zastřešení
Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka
Střecha : plochá
Střešní krytina : natavované asfaltové pásy
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Schodiště : nevyskytuje se
Bleskosvod : není instalován
Vnitřní úprava stěn : omítka štuková
Podlahy : cementový potěr
Okna : luxfery

Dveře : nevyskytují se
Vrata : dřevěná dvoukřídlová
El. instalace : světelná, třífázová
Vytápění : nevyskytuje se
Rozvod vody : nevyskytuje se
Rozvod plynu : ne
Zdroj teplé vody : chybí
Ostatní : nevyskytuje se

Údržba je nahodilá až zanedbaná, stavebně-technický stav je průměrný.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP a zastřešení				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
garáž	15,00 m^2	1,00	15,00 m^2	
				15,00 m^2
				15,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP a zastřešení	17,00	2,20 m
	17,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP a zastřešení	(17,00)*(2,20) =	37,40
Obestavěný prostor - celkem:			**37,40 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Obvodové stěny	zděné z cihel
3. Stropy	ploché zastřešení
4. Krov	chybí
5. Krytina	asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úpravy povrchů	štuková omítka
8. Dveře	chybí
9. Okna	luxfery
10. Vrata	dřevěná dvoukřídlová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná třífázová

Jednotková cena	3 500 Kč/m^3
Množství	37,40 m^3
Reprodukční cena	130 900 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	8 116	8 116	6,37
2. Obvodové stěny	30,10	39 401	39 401	30,94
3. Stropy	26,20	34 296	34 296	26,93
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	7 461	7 461	5,86
6. Klempířské konstrukce	2,90	3 796	3 796	2,98
7. Úpravy povrchů	4,80	6 283	6 283	4,93
8. Dveře	2,70	3 534	0	0,00
9. Okna	1,40	1 833	1 833	1,44
10. Vrata	6,80	8 901	8 901	6,99
11. Podlahy	7,20	9 425	9 425	7,40
12. Elektroinstalace	6,00	7 854	7 854	6,17
Upravená reprodukční cena			127 366 Kč	
Množství			37,40 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 406 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	17
Užitná plocha (UP)	[m^2]	15
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	37,40
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	3 406
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 406
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	127 384
Stáří	roků	48
Další životnost	roků	42
Opotřebení	%	53,30
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**59 488**

Výpočet porovnávací hodnoty

Garáž bez č.ú./č.e. vč. pozemku

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	15,00 m^2
Obestavěný prostor:	37,40 m^3
Zastavěná plocha:	17,00 m^2
Plocha pozemku:	17,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Garáž v Ústí nad Labem**

Lokalita: část obce Všebořice, ul. Tichá

Popis: Řadová vnitřní garáž, která je umístěna v klidné části Ústí nad Labem, Bukov, ulice Tichá. Garáž je čistá, suchá, udržovaná. V současné době je dlouhodobě pronajata.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 16 m^2 .

Pozemek: 18,00 m^2
Užitná plocha: 16,00 m^2
Zastavěná plocha: 18,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 03/2023	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,02
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez EI	1,10
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - mírně větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
395 000	16,00	24 688	0,94	**23 207**

Název: **Garáž v Ústí nad Labem**

Lokalita: část obce Ústí nad Labem město, ul. Důlce
Popis: Zděná řadová garáž na vlastním pozemku v Ústí nad Labem - centrum - Důlce. Garáž má č.e., je suchá, nově vyštukovaná, podlaha průmyslový nátěr, opravená střecha, dřevěná vrata. Elektřina odpojena, ale dá se zavést. Garáž je vhodná ke garážování automobilu, jako sklad nebo investice k následnému pronájmu. Na nemovitosti neváznou věcná břemena, zástavní práva ani jiná právní zatížení.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 17 m^2 .

Pozemek: 19,00 m^2
Užitná plocha: 17,00 m^2
Zastavěná plocha: 19,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 03/2023	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,03
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - mírně větší pozemek	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
450 000	17,00	26 471	0,90	**23 824**

Název: **Garáž v Ústí nad Labem**

Lokalita: část obce Ústí nad Labem město, ul. Důlce

Popis: Řadová vnitřní garáž o velikosti 20 m2 nacházející se v části města Ústí nad Labem-centrum, ul. Důlce. Garáž je suchá, nikde do ní nezatéká, zabezpečená třemi petlicemi a dvěma zámky. Dveře jsou dřevěné, ale zpevněné zevnitř plechem. Garáž je nyní bez přípojky elektřiny.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 18 m^2 .

Pozemek: 20,00 m^2
Užitná plocha: 18,00 m^2
Zastavěná plocha: 19,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 03/2023	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,04
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez EI	1,10
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - mírně větší pozemek	0,96
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
420 000	18,00	23 333	0,94	**21 933**

Minimální jednotková porovnávací cena	21 933 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 988 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	23 824 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**22 988 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	15,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**344 820 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	344 820 Kč
Věcná hodnota	144 488 Kč
z toho hodnota pozemku	85 000 Kč

Silné stránky

+ žádaná lokalita

Slabé stránky

- nepravidelná běžná údržba
- menší výměra garáže

Tržní hodnota
350 000 Kč

slovy: Třistapadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle informací z místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z cen objektů v lokalitě města Ústí nad Labem. Lokalita je vhodná k obdobnému využití, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla vlastníkem sdělena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 350 000,- Kč .

Tržní hodnota	**350 000 Kč**
slovy: Třistapadesáttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o ± 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 13503/2023.

Vypracoval:
ZUOM a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 0013503/2023.

V Českých Budějovicích 2.4.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 0013503/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 400 ze dne 3.2.2023.	1
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 15.3.2023	1
Fotodokumentace ze dne 15.3.2023	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.02.2023 21:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksul pro AB - HP insolvenční kancelář, v.o.s.

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **554804 Ústí nad Labem**

Kat.území: **703869 Neštěmice** List vlastnictví: **400**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Novak Petra, Sibiřská 371, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem	**735102/2899**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
865	**17**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **865**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

  Povinnost k

  Novak Petra, Sibiřská 371, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 735102/2899

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví , Okresní soud v Ústí nad Labem čj. 46 D-240/2021 -71 ze dne 12.07.2021. Právní moc ke dni 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2021 10:37:34. Zápis proveden dne 23.07.2021.**

  V-5502/2021-510

  Pro: **Novak Petra, Sibiřská 371, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **735102/2899**

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.

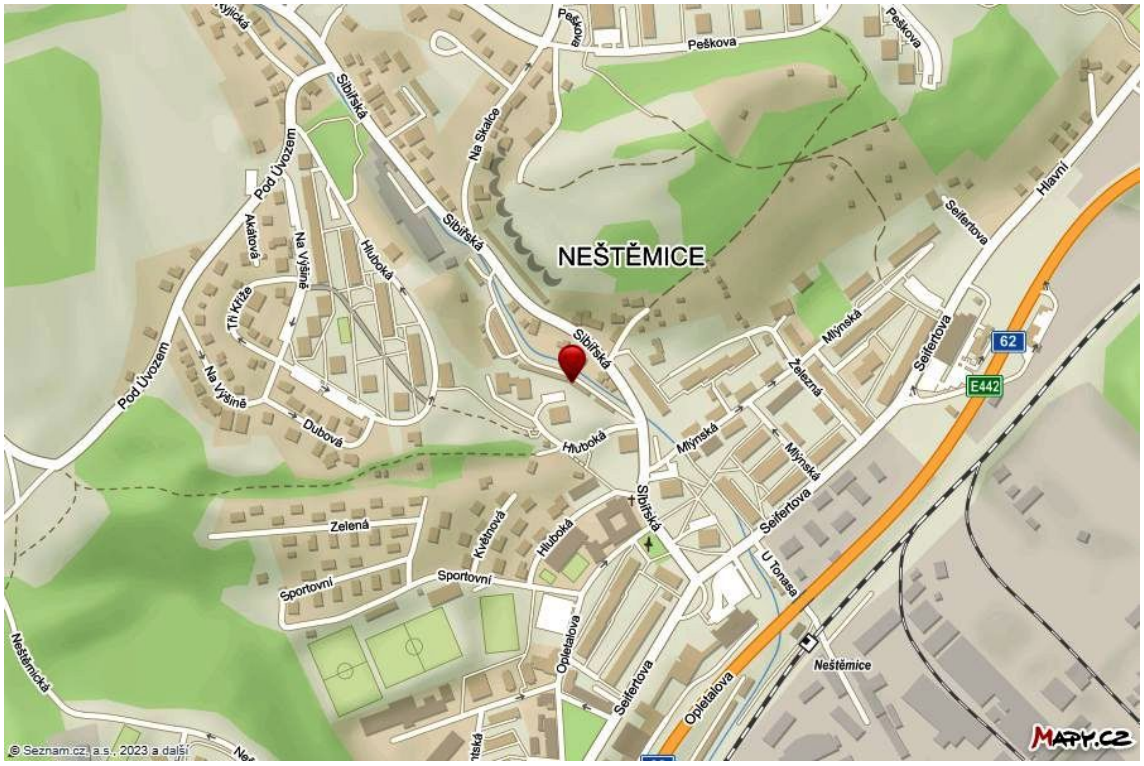
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.02.2023 21:39:04*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

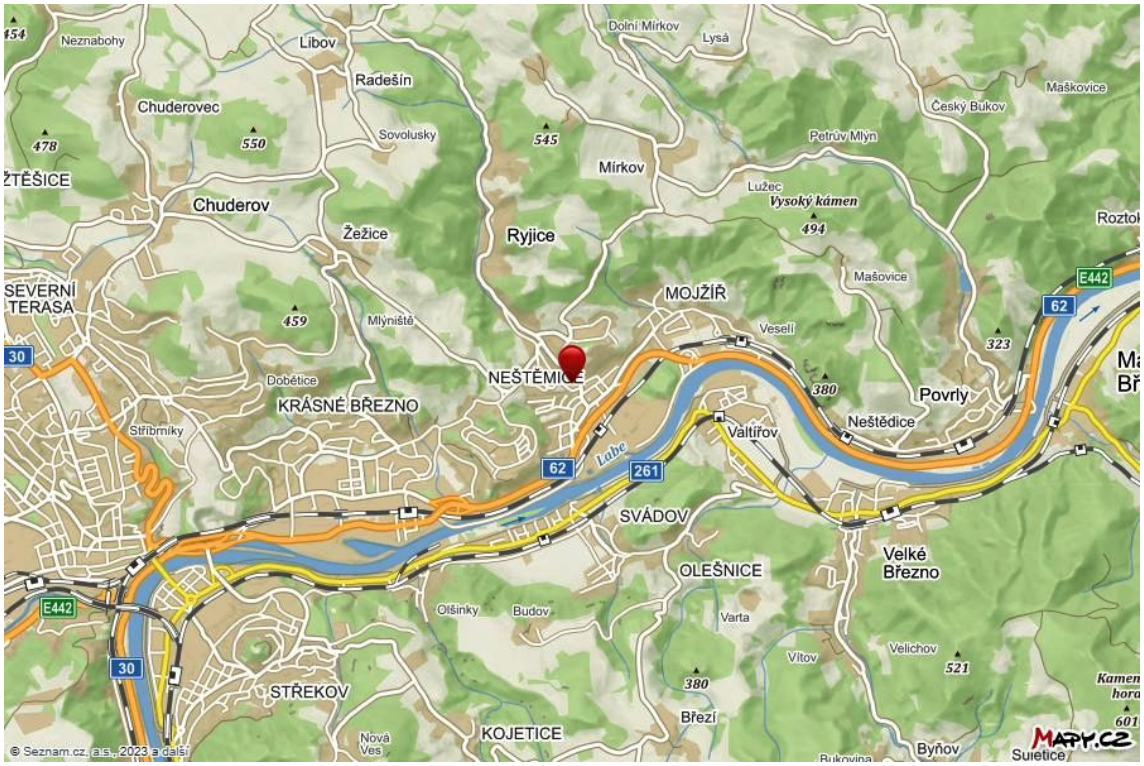
LV 400 pro k.ú. Neštěmice

mapa oblasti

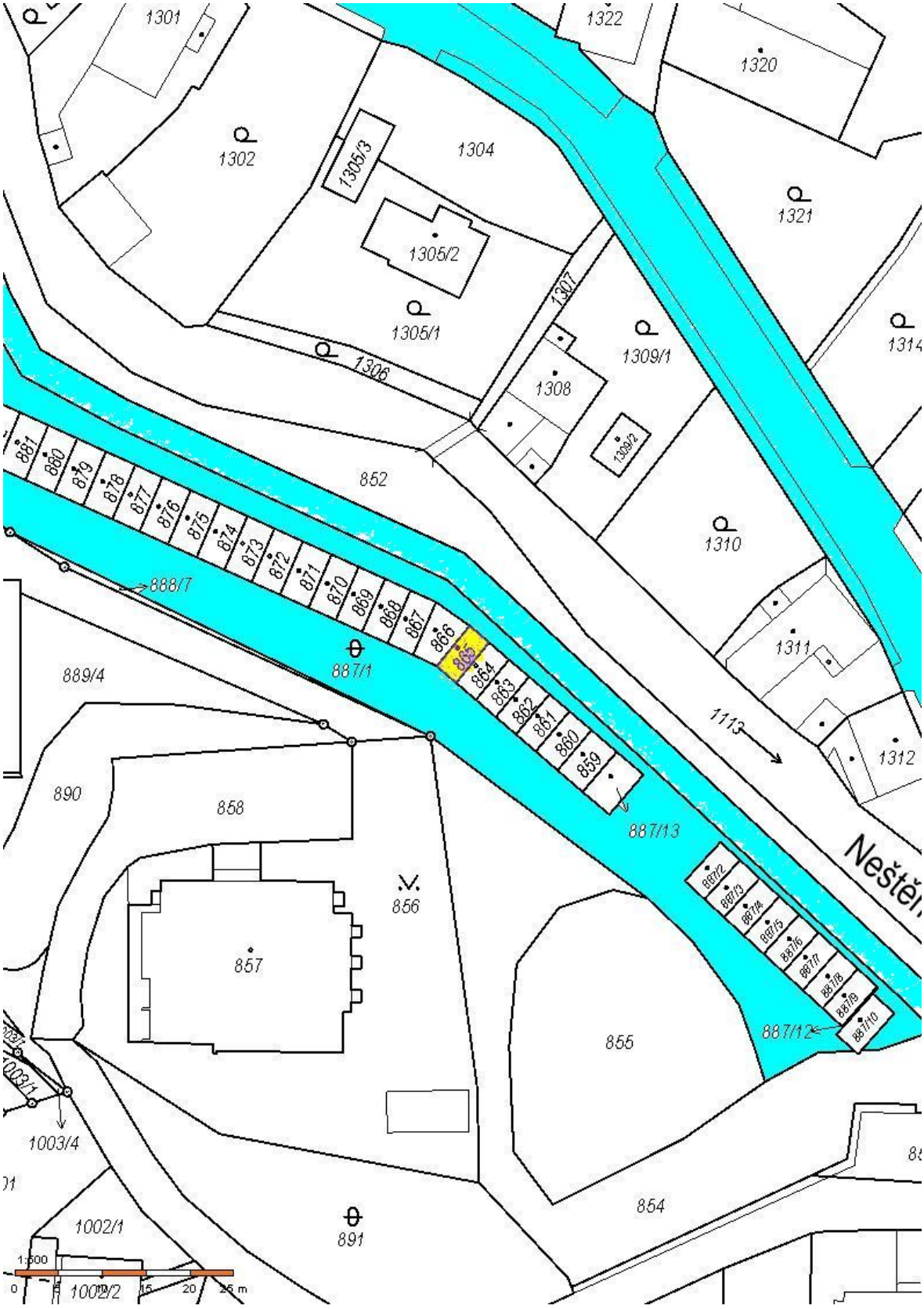
Mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



oceňované nemovitosti - žlutě, příjezd - modře