

Znalecký posudek

číslo 1329/2021

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 136/20

Předmět: okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, katastrální území **Ústí nad Labem - list vlastnictví č. 14668, 11631 a 4111: bytová jednotka č. 2516/1** v budově **Ústí nad Labem-centrum** čp. 2516 (jiná stavba, na adrese **Textilní čp. 2516**) na **poz. parc. č. 241/2** (zastavěná plocha a nádvoří) s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 1080/21890, a podíl o velikosti 1/100 na **poz. parc. č. 241/1** (ostatní plocha – jiná plocha)

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 3.12.2021

Počet stran: 13 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 11

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 136/20-40 ze dne 11.10.2021, které mi bylo doručeno dne 1.11.2021, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených
předmětná nemovitost:

okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, katastrální území **Ústí nad Labem** - list vlastnictví č. 14668, 11631 a 4111: **bytová jednotka č. 2516/1** v budově **Ústí nad Labem-centrum** čp. 2516 (jiná stavba, na adrese **Textilní čp. 2516**) na **poz. parc. č. 241/2** (zastavěná plocha a nádvoří) s podílem o velikosti 1080/21890 na společných částech domu a pozemku, a podíl o velikosti 1/100 na **poz. parc. č. 241/1** (ostatní plocha – jiná plocha).

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), od povinné jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. b) až d), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně **dne 24.11.2021** za účasti povinné Mgr. Jitky Kratochvílové.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpisy z katastru nemovitostí - listy vlastnictví č. 14668, 11631 a 4111 pro katastrální území Ústí nad Labem ze dne 11.10.2021,
- b) projektová dokumentace „Rekonstrukce části objektu na bytovou jednotku 3. NP. - byt č. 1“, datum 04/2003,
- c) Prohlášení spoluvlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 31.3.2003
- d) návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí ze dne 3.5.2006,
- e) mapa katastru nemovitostí,
- f) letecké snímky,
- g) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- h) vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- i) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí i zevnitř. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

Město Ústí nad Labem je statutárním městem a sídlem Ústeckého kraje. Ve městě je k dispozici veškerá odpovídající kompletní infrastruktura.

Předmětné nemovitosti spolu navzájem sousedí a tvoří celek. Nachází se v městské části Ústí nad Labem-centrum cca 2,5 km západně od centra města v ploše označené v územním plánu jako SM-VR (plochy smíšené výrobní). Jedná se o bývalý areál závodu ČETRANS Ústí nad Labem umístěný po východní straně ulice Textilní. Přístup je z této ulice do dvora (poz. parc. č. 241/1) a odtud je vchod do domu čp. 2516.

V místě jsou dostupné veškeré inženýrské sítě a jsou připojeny do domu (kromě plynovodu). Zastávky MHD (U Vlečky a Jateční) jsou v docházkové vzdálenosti do 250 m od domu. Mateřská škola, základní škola, obchody, zdravotní středisko jsou ve vzdálenosti do 1 km (1 zastávka jízdou MHD).

Budova čp. 2516 byla postavena přibližně v roce 1973 jako provozně administrativní budova, v roce 2006 byla provedena rekonstrukce na bytový dům. Dům je situovaný podélnou osou rovnoběžně s ulicí Textilní. Vstup do domu je možný pouze ze dvora (poz. parc. č. 241/1), kde je rovněž možnost parkování. Konstruktivně se jedná o železobetonový skelet s vyzdívaným obvodovým pláštěm z pórobetonových tvárnic a plochou střechou s krytinou ze svařovaných živičných pásů. Dům má 1 podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží. Výtah v domě není. Vytápění je dálkové z centrální teplárny. Okna v celém domě jsou nová plastová s izolačním dvojsklem. Plášť domu není zateplený.

Dům je v dobrém technickém stavu, v současné době probíhají rozsáhlé stavební úpravy ve společných částech domu i v ostatních jednotkách.

Oceňovaná **jednotka - byt č. 2516/1** se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Jedná se o byt velikosti 3 + KK s příslušenstvím. Vstup do bytu je z podesty centrálního schodiště do předsíně, odtud je vstup do šatny, sociálního zařízení a obytné místnosti s kuchyňským koutem. Z této obytné místnosti jsou přímé vstupy do dalších obytných místností. Orientace oken převážně na východ, komora s lodžii na jih.

Podlahy jsou plovoucí, dlažba nebo povlaky. Ústřední topení s plechovými žebrovými radiátory, v koupelně je vana a umyvadlo s obklady stěn i vany, záchod standardní splachovací s obklady stěn. Kuchyňská linka chybí – instalace jsou připravené. Částečně chybí lišty u zakončení podlahové krytiny.

Byt je v dobrém technickém stavu.

Dispozice (plocha dle projektové dokumentace): předsíň (7,0 m²), šatna (4,1 m²), koupelna (4,2 m²), záchod (0,9 m²), spíž (1,0 m²), obývací pokoj s kuchyňským koutem (40,5 m²), obývací pokoj (12,8 m²), obývací pokoj (19,0 m²), komora s lodžii (21,3 m²), 2x balkon (2x 1,4 m²). K jednotce dále náleží komora umístěná naproti schodišti, která je společná pro jednotky ve stejném podlaží.

Pozemek **parc. č. 241/1** (ostatní plocha – jiná plocha) navazuje od východu na parc. č. 241/2 s domem čp. 2516. Z tohoto pozemku je jediný možný vstup do domu. Jedná se o volnou plochu s asfaltovým povrchem užívanou zejm. k parkování a odstavení motorových vozidel (osobních i nákladních) a příjezdu k halovým objektům navazujícím na tento pozemek. Podle sdělení otce povinné náleží dle nepsané dohody k oceňovanému spoluvlastnickému podílu (1/100) na tomto pozemku právo užívání reálně vymezené části pozemku před vchodem do domu čp. 2516.

Charakteristika pro porovnání:

Obec: statutární město Ústí nad Labem (cca 92 tis. obyv.) - část Ústí nad Labem-centrum
Dopravní dostupnost: vlak, autobus, dálnice D8, říční doprava
Inž. sítě : elektřina, vodovod, kanalizace, plyn (není připojený)
Pracovní příležitosti: nezaměstnanost obec / kraj: 6,2 % / 5,1 %
Infrastruktura: veškerá infrastruktura statutárního krajského města; mateřská škola, základní škola, obchody, zdravotní středisko jsou ve vzdálenosti do 1 km (1 zastávka jízdy MHD) od domu.

Dopravní dostupnost: MHD - zastávky U Vlečky a Jateční jsou v docházkové vzdálenosti do 250 m od domu

Poloha budovy v obci: městská část Ústí nad Labem-centrum

Konstrukční řešení budovy: železobetonový skelet s vyzdívaným obvodovým pláštěm a plochou střechou, bez výtahu

Podlaží (bytu / celkem v budově): 3. NP / 4 NP + 1 PP

Podlahová plocha bytu (dle Prohlášení vlastníka): 108 m²

Dispozice: byt 3 + kk

Stáří: domu 48 let, rekonstrukce 15 let

Kvalita domu / bytu: dům i byt je v dobrém technickém stavu, bez viditelných závad

Příslušenství: není

<u>Pozemky:</u>	LV č. 11631 (velikost podílu náležející k jednotce 1080/21890):	
	parc. č. 241/2 (zastavěná plocha a nádvoří)	719 m ²
	LV č. 4111 (velikost podílu 1/100):	
	parc. č. 241/1 (ostatní plocha – jiná plocha)	13823 m ²

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv, zahájení exekuce a podané žalobě o vypořádání podílového spoluvlastnictví, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti jiné věcné zatěžující právo např. věcné břemeno.

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch.
Nemovitost není pronajata.

Vlastník (dle výpisu z KN):

Kratochvílová Jitka Mgr. PhD., Na Valech 126, Skorotice, 40340 Ústí nad Labem

Pozitivní faktory:

- + dobrá infrastrukturní vybavenost obce (krajské město),
- + dobrá dostupnost nájezdu na dálnici D8,
- + v blízkém okolí veškerá základní občanská vybavenost pro rodinu s dětmi

Negativní faktory:

- lokalita určená převážně k jiným funkcím než bydlení

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní oblíbenosti (zvláštní hodnota přiřkládaná nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané

prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízejí k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebných pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 10 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
 - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota KZ = 0,85.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.D., Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.Sc., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucích závad)

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "B - Popis - nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěškách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání,

Porovnáváný objekt č.	C _{POR} cena porovnávaného objektu (Kč)	K _Z (zdroj)	K _{VEL} (velikost)	K _{POL} (poloha)	K _{STAV} (techn. stav a vybavenost)	K _{POZ} (pozemky)	K _{OST} (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Ústí nad Labem, Textilní)	1 460 000	1,06	1,00	1,00	0,68	0,97	1,00	2 346 270	1)
2 (Ústí nad Labem, Klíše)	1 245 000	1,13	0,48	1,15	1,00	0,97	1,00	2 627 465	2)
3 (Ústí nad Labem, Klíše)	1 150 000	1,14	0,52	1,15	1,00	0,97	1,00	2 260 111	3)
4 (Ústí nad Labem, Klíše)	1 230 000	1,14	0,51	1,15	1,00	0,97	1,00	2 464 735	4)
5 (Ústí nad Labem, Klíše)	3 000 000	1,14	1,46	1,15	1,00	0,97	1,00	2 099 924	5)
6 (Ústí nad Labem, Klíše)	1 460 000	1,14	0,51	1,15	1,00	0,97	1,00	2 925 620	6)
průměr								2 454 021	

Poznámky:

- 1) prodej bytu ve stejném domě jako oceňovaný, udělení příklepu v dražbě 06/2021, nedokončená rekonstrukce - rozestavěnost 62% (zohledněna v K_{STAV}), číslo vkladového řízení V-5255/2021-510,
- 2) prodej bytu v lokalitě blízké od centra jako oceňovaný byt, kupní smlouva 01/2021, číslo vkladového řízení V-985/2021-510,
- 3) prodej bytu v lokalitě blízké od centra jako oceňovaný byt, kupní smlouva 12/2020, číslo vkladového řízení V-7679/2020-510,
- 4) prodej bytu v lokalitě blízké od centra jako oceňovaný byt, kupní smlouva 12/2020, číslo vkladového řízení V-245/2021-510,
- 5) prodej bytu v lokalitě blízké od centra jako oceňovaný byt, kupní smlouva 11/2020, číslo vkladového řízení V-1476/2021-510,
- 6) prodej bytu v lokalitě blízké od centra jako oceňovaný byt, kupní smlouva 12/2020, číslo vkladového řízení V-150/2021-510,

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny) – v tomto případě se však nabídkové ceny nevyskytují – pouze ceny skutečně realizované. Zároveň je zde přihlédnuto ke stáří cenového údaje (roční růst ceny bytů uvažují ve výši 14 % - zdroj HB index)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u bytů a budov je přednostně porovnáována užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{POZ} (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků), v tomto případě je též zohledněn podíl na poz. parc. č. 241/1

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{POZ} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu - tržní hodnotu oceňované nemovitosti

po zaokrouhlení : **2 450 000,- Kč**

II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených

Závady nebyly zjištěny.

5. ODŮVODNĚNÍ

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický

stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

nemovitost: okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, katastrální území **Ústí nad Labem**
- list vlastnictví č. 14668, 11631 a 4111: **bytová jednotka č. 2516/1** v budově **Ústí nad Labem-centrum** čp. 2516 (jiná stavba, na adrese **Textilní čp. 2516**) na **poz. parc. č. 241/2** (zastavěná plocha a nádvoří) s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 1080/21890, a podíl o velikosti 1/100 na **poz. parc. č. 241/1** (ostatní plocha – jiná plocha)

I. obvyklá cena nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:

2 450 000,- Kč

slovy: dva miliony čtyři sta padesát tisíc korun českých

II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených

- závady nebyly zjištěny -

III. obvyklá cena nemovitosti se zohledněním zjištěných závad s ní spojených

- závady nebyly zjištěny -

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1329/2021 znaleckého deníku.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 3.12.2021

PŘÍLOHY

fotodokumentacestrana 12
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 13



