



Okres : CZ3510 Ústí nad Labem
Obec : 554804 Ústí nad Labem
Katastr.území : 775266 Krásné Březno
List vlastnictví : 1840

Znalecký posudek č.498 - 16 / 13

O ceně : Bytové jednotky č. 610/6 s příslušenstvím
v Ústí nad Labem - Krásné Březno

Objednatel posudku : Daniela Martinů, Dvojdómí 610/3, 400 07 Ústí nad Labem

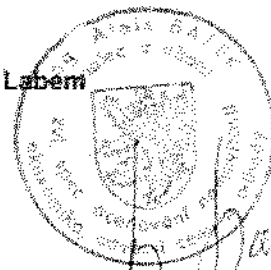
Současný vlastník : Daniela Martinů, Dvojdómí 610/3, 400 07 Ústí nad Labem,
Krásné Březno

Účel posudku : Pro jednání v souvislosti s oddlužením

Cena zde uvedená : Jedná se o cenu úřední podle aktuální vyhlášky Ministerstva financí
(viz použité předpisy, vyhlášky, normy a další podklady). Cena zde
uvedená je platná v roce 2013.

Posudek vypracoval : Ing. Alois Batěk , Mošnova 2066/26, 400 11 Ústí nad Labem
tel. : 604 81 80 72,
e-mail : marbyla@seznam.cz

Posudek obsahuje 7 stran textu a přílohu informace o stavbě.
Předává se objednateli ve 3 výtiscích, z nichž každý má platnost originálu.



I. Zjištění

Použité předpisy, vyhlášky, normy a další podklady

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
2. Vyhláška Min. financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. Účinnost od 1.1.2013.

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příložené informaci o parcele, LV 1840

Úkol znalce

Ocenit shora uvedenou bytovou jednotku s příslušenstvím cenou úřední.

Popis nemovitosti

Jedná se o bytovou jednotku č.610/6 v budově s čísly popisnými 609 a 610 v Ústí nad Labem - Krásné Březno, ulice Dvojdolí. K budově náleží stavební pozemeky parc.č. 1480/2 o výměře 268 m² a parc.č. 1480/3 o výměře 260 m². Podíl vlastníka jednotky na společných částech domu a na pozemkových parcelách činí 724/15374.

Další potřebné údaje jsou uvedeny u výpočtu ceny.

II. Výpočet ceny

Seznam oceněných položek

- A. Byt - porovnávací způsob
- B. Stavební pozemek

A. Byt - porovnávací způsob

Oceňovaná bytová jednotka č.610/6 se nachází v budově o dvou číslech popisných - č.p.609 a č.p.610. Budova je panelová, zateplená a má plastová okna. Ostatní konstrukce jsou původní. Tato jednotka o velikosti 3+1 je situovaná v 2.n.p. v domě bez výtahu.

Výpočet ceny bytu porovnávacím způsobem podle § 25. Cena upravená se zjistí podle vzorce

$$CU = IPC \times I,$$

kde

CU cena upravená za m² podlahové plochy bytu,

IPC indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,

I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce $I = I_T \times I_P \times I_V$,

I_T index trhu se stanoví podle vzorce $I_T = 1 + \sum T_i$,

T_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1,

I_P index polohy se stanoví podle vzorce $I_P = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 4, č. 5 nebo č. 6,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{10}$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 19 tabulky č. 2.

Poloha Ústecký kraj - Ústí nad Labem

IPC = 14 939,00 Kč/m²

Stáří stavby 41 let

Výpočet indexu cenového porovnání

Popis kvalitativních pásem

Trh s nemovitostmi

1. V dané lokalitě je současná nabídka vyšší, než poptávka.
2. Stavba je realizovaná na pozemcích ve spoluvlastnictví majitelů.
3. V katastru nemovitostí je pro tuto bytovou jednotku zapsáno zástavní právo smluvní, což částečně snižuje možnost jejího prodeje a tím i cenu.

Poloha nemovitosti

1. Jedná se o okrajové území obce - dům je situován na okraji zástavby u komunikace "Výstupní" na počátku plynulé zástavby části Krásné Březno.
2. Tato lokalita není preferovaná - její význam nemá vliv na zvýšení ceny.
3. V okolí převažují objekty pro bydlení.
4. Do centra města je dobré dopravní spojení - stanice MHD je vzdálena cca 100 m.
5. Parkovací možnosti jsou omezené, parkovat je v podstatě možno jen na uliční komunikaci. Plochy, vymezené pro parkování, jsou nedostačující.
6. V celé městské části Krásné Březno je větší podíl konfliktních obyvatel, což se projevuje i v nižším zájmu ostatních obyvatel o bydlení v této lokalitě.
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti se nepředpokládají.
8. Vlivy zde neuvedené nebyly zjištěny.

Konstrukce a vybavení

1. Budova je panelová, zateplená.
2. K vlastnictví jednotky nenáleží možnost užívat zvláštní vybavení domu, na př. prádelnu, sušárnu,

- saunu a pod.
3. Nebylo zjištěno příslušenství s dopadem na cenu bytové jednotky.
 4. Bytová jednotka je umístěna v 2. n.p. v domě bez výtahu.
 5. Z bytu je výhled na SZ a JV.
 6. Příslušenství bytu je původní, standardní.
 7. Byt má lodžii a sklepní kóji v 1.p.p.
 8. Byt má ústřední topení s dálkovým přívodem topného média.
 9. Kříterium s vlivem na cenu, zde neuvedené, nebylo zjištěno.
 10. Stavebně technický stav bytu je dobrý, byt je udržovaný. Opotřebením odpovídá stáří bytu.

Výpočet indexu trhu I_T

příloha č. 18a, tabulka č. 1

Znak	Kvalitativní pásmo	T_i
1.	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2.	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3.	I.* Negativní	-0,03
V katastru nemovitostí je pro tuto bytovou jednotku zapsáno zástavní právo smluvní, což částečně snižuje možnost jejího prodeje a tím i cenu - proto snížení ceny o -0,03.		
Σ		-0,08

$$I_T = 1 + -0,08 = 0,92$$

Výpočet indexu polohy I_P

příloha č. 18a, tabulka č. 6

Znak	Kvalitativní pásmo	P_i
1.	II. Okrajová území obce - oddělené části obce	-0,03
2.	II. Bez vlivu	0,00
3.	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4.	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5.	II. Omezené	0,00
6.	I.* Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,05
V lokalitě Krásné Březno se vyskytují konfliktní skupiny obyvatel - proto snížení ceny o -0,05.		
7.	III. Bez vlivu	0,00
8.	II. Bez dalších vlivů	0,00
Σ		-0,08

$$I_P = 1 + -0,08 = 0,92$$

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V

příloha č. 19, tabulka č. 2

Znak	Kvalitativní pásmo	V_i
1.	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2.	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3.	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4.	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5.	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6.	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7.	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8.	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9.	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10.	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05 x 0,80 ¹⁾

¹⁾ kategorie C - koeficient s pro stavby stáří od 30 do 50 let včetně

$$l_v = (1 + 0,02) \times 1,05 \times 0,80 = 0,857$$

$$I = 0,92 \times 0,92 \times 0,857 = 0,725 \quad \text{index cenového porovnání}$$

$$CU = 14\,939,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,725 = 10\,830,775 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet podlahové plochy

Podlahové plochy místností

pokoj 1	$4,641 \times 4,275 =$	19,84 m ²
pokoj 2	$3,448 \times 3,473 =$	11,97 m ²
pokoj 3	$3,502 \times 3,458 =$	12,11 m ²
předsíň 1	$2,659 \times 2,802 =$	7,45 m ²
předsíň 2	$2,211 \times 3,018 =$	6,67 m ²
koupelna	$1,746 \times 1,600 =$	2,79 m ²
WC	$1,094 \times 0,870 =$	0,95 m ²
kuchyně	10,6 =	10,60 m ²
Celkově		72,38 m²

Podlahové plochy teras, balkónů a pavlačí		
lodžie	$4,655 \times 1,051 =$	4,89 m ²

Podlahové plochy sklepních kójí a vymezených půdních prostor		
sklepní kóje	1x1 =	1,00 m ²

Započítaná podlahová plocha ZPP
 $ZPP = 72,38 + 4,89 \times 0,17^{1)} + 1,00 \times 0,10^{2)} = 73,31 \text{ m}^2$

¹⁾ Podlahové plochy teras, balkónů a pavlačí se násobí koef. 0,17

²⁾ Podlahové plochy sklepních kójí a vymezených půdních prostor se násobí koef. 0,10

Cena stavby se zjistí vynásobením ceny upravené CU počtem m² podlahové plochy
 $10\,830,775 \text{ Kč/m}^2 \times 73,31 \text{ m}^2 = 794\,004,115 \text{ Kč}$

Zjištěná cena položky "A. Byt - porovnávací způsob" je 794 004,12 Kč.

B. Stavební pozemek

K vlastnictví bytové jednotky patří i spoluvlastnický podíl o velikosti 724/15374 jak na společných částech budovy, tak i na pozemcích parcelní číslo 1480/2 a 1480/3.

Výpočet ceny stavebního pozemku podle § 28 odst. 2.

pol. číslo	popis	ZC [Kč/m ²]	úprava [%]	úprava [%]	výměra pozemku [m ²]
1	parc.č. 1480/2	800,00	0	0	268,00

$$ZC = 800,00 \text{ Kč/m}^2$$

podle § 28 odst. 1 písm. e)

$$ZCU = ZC \times K_{u1} \times K_{u2} \times K_i \times K_p$$

podle § 28 odst. 2

$K_{u1} = 1,00$ koeficient úprav (úprava 0 %)

$K_{u2} = 1,00$ koeficient úprav (úprava 0 %)

$K_i = 2,131$ koeficient změny cen

$K_p = 1,163$ koeficient prodejnosti

$$ZCU = 800,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 2,131 \times 1,163 = 1\,982,682 \text{ Kč/m}^2$$

Cena pozemku se zjistí vynásobením základní ceny upravené ZCU výměrou pozemku
 $1\,982,682 \text{ Kč/m}^2 \times 268,00 \text{ m}^2 = 531\,358,776 \text{ Kč}$

pol. číslo	popis	ZC [Kč/m ²]	úprava [%]	úprava [%]	výměra pozemku [m ²]
2.	parc.č. 1480/3	800,00	0	0	260,00

$$ZC = 800,00 \text{ Kč/m}^2$$

podle § 28 odst. 1 písm. e)

$$ZCU = ZC \times K_{u1} \times K_{u2} \times K_i \times K_p$$

podle § 28 odst. 2

$K_{u1} = 1,00$ koeficient úprav (úprava 0 %)

$K_{u2} = 1,00$ koeficient úprav (úprava 0 %)

$K_i = 2,131$ koeficient změny cen

$K_p = 1,163$ koeficient prodejnosti

$$ZCU = 800,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 2,131 \times 1,163 = 1\,982,682 \text{ Kč/m}^2$$

Cena pozemku se zjistí vynásobením základní ceny upravené ZCU výměrou pozemku
 $1\,982,682 \text{ Kč/m}^2 \times 260,00 \text{ m}^2 = 515\,497,32 \text{ Kč}$

Cena pozemku po úpravě vlastnickým podílem
 $1\,046\,856,096 \text{ Kč} \times 724/15374 = 49\,299,064 \text{ Kč}$

Zjištěná cena položky "B. Stavební pozemek" je 49 299,06 Kč.

III. Závěrečná rekapitulace

A. Byt - porovnávací způsob	794 004,12 Kč
B. Stavební pozemky	49 299,06 Kč
Celkem	843 303,18 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 46 je 843 300 Kč.

Tj. slovy **osmsetčtyřicettřicetřista Kč**



batěk

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 5.3.1996 č.j. Spr. 4572/96 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 498-16 / 13 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji samostatně.

Znalec :

Ing. Alois Batěk
Mošnova 26, 400 11 Ústí nad Labem
tel. 604 81 80 72
e-mail : maribyla@seznam.cz