



# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 504-25/2019

o ceně obvyklé podílu o velikosti 1/7 na nemovitých věcech, tj. stavby objektu k bydlení č. p. 246 stojícího na pozemku parc. č. 213, jehož je součástí a dále pozemek parc. č. 213 včetně všech součástí a příslušenství. Vše vedeno na LV 189 pro kat. úz. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký

**Objednatel znaleckého posudku:**

**LIQUIDATORS v.o.s.,**

IČO: 24817465

Slezská 2033/11, Vinohrady,

120 00 Praha 2

*Insolvenční správce dlužnice*

*paní Ludmily Balogové, identifikátor 565731/6060*

**Účel znaleckého posudku:**

pro účely insolvenčního řízení

(č. j.: KSUL 45 INS 10103 / 2019)

Dle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 12. 8. 2019 znalecký posudek vypracoval:

**Ing. Josef Podstavek, Ph.D.,**

*JP Survey International, s.r.o.*

*Kollárova 1714/1, 500 02 Hradec Králové*

*e-mail: [podstjo@email.cz](mailto:podstjo@email.cz)*

*telefon: 777 257 858*

**Datum místního šetření:**

**12. srpna 2019**

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 12. srpna 2019**

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové, 2. 9. 2019

Výtisk: 2/2

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je ocenit obvyklou cenou podíl o velikosti 1/7 na nemovitých věcech včetně všech jejich součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené. Jedná se o ocenění podílu 1/7 na objektu k bydlení č. p. 246 stojícím na pozemku parc. č. 213, jehož je součástí. Vše vedeno na LV 189 pro kat. úz. Krásné Březno, obci Ústí nad Labem, kraj Ústecký

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2019 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 45 INS 10103 / 2019 pro LIQUIDATORS v.o.s.				
Okres: CZ0427 Ústí nad Labem	Obec: 554804 Ústí nad Labem			
Kat.území: 775266 Krásné Březno	List vlastnictví: 189			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
Balogová Ludmila, Studentská 271, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem	565731/6060	1/7		
Pástor Alexander, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	660519/6334	1/7		
Pástor Jozef, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	571105/6010	1/7		
Pástor Milan, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	680918/6417	3/7		
Pástorová Alica, Ulice práce 81/18, Kliše, 40001 Ústí nad Labem	615401/6880	1/7		
<i>B Nemovitosti</i>				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
213	145	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Krásné Březno, č.p. 246, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 213				

Výpis z LV 189 je v části Přílohy (vzhledem k rozsahu a relevanci pouze str. 1)

Technický popis objektu, jeho konstrukční provedení a technické vybavení je detailněji proveden níže v části B – Posudek.

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům, Objekt k bydlení, kat. úz. Krásné Březno  
**Katastrální údaje:** Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k. ú. Krásné Březno  
**Adresa nemovité věci:** Svádovská 246/13, 400 07 Ústí nad Labem

**Vlastnické údaje:**

Ľudmila Balogová, Studentská 271, 403 31 Ústí nad Labem, podíl: 1 / 7  
 Alexander Pástor, Svádovská 246/13, 400 07 Ústí nad Labem, podíl: 1 / 7  
 Jozef Pástor, Svádovská 246/13, 400 07 Ústí nad Labem, podíl: 1 / 7  
 Milan Pástor, Svádovská 246/13, 400 07 Ústí nad Labem, podíl: 3 / 7  
 Alica Pástorová, Ulice práce 81/18, 400 01 Ústí nad Labem, podíl: 1 / 7

## Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci **bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím** po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Není aplikována.

### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## Přehled podkladů

- [1] Výpisy z Katastru nemovitostí, LV 189 k. ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 21.6.2019 aktuálnost LV byla ověřena
- [2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- [3] Barevná fotodokumentace
- [4] Informace získané při místním šetření konaném 12.08. 2019
- [5] záznam z prohlídky nemovitých věcí
- [6] zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.
- [7] vyhláška 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. a 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- [8] Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetových adres:
- www.cuzk.cz
  - www.sreality.cz
  - www.statnisprava.cz
  - www.wikipedia.org

## Místopis

Ústí nad Labem je statutární město na severozápadě Čech, centrum Ústeckého kraje. Leží na soutoku řek Labe a Bíliny mezi Českým středohořím a Krušnými horami. Má přibližně 93 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, nemá ale mnoho dochovaných historických památek.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> 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 -

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 163/1	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

**Celkový popis**

Oceňované nemovité věci se nacházejí v místní části Krásné Březno, která plynule navazuje na střední část Ústí nad Labem. Krásné Březno je část statutárního a krajského města Ústí nad Labem, společně s Neštěmicemi a Mojžířím tvoří městský obvod Ústí nad Labem-Neštěmice. Nachází se asi tři kilometry severovýchodně od centra města na levém břehu řeky Labe.

Dostupnost centra Ústí nad Labem je prostřednictvím MHD. Místo je dobře přístupné. Parkovací možnosti jsou na ulici Svádovská před domem. Přístup je po zpevněné obecní komunikaci, která je ve vlastnictví statutárního města Ústí nad Labem.

Okolní zástavba je tvořena rodinnými nebo bytovými domy řadovými domy. Oceňovaný dům je řadový vnitřní.

**Silné stránky**

- klidná lokalita, vhodné místo pro rodinné bydlení
- dům v dobrém technickém stavu bez nutnosti dalších investic, možnost okamžitého užívání, dům je obýván
- velice dobré vybavení domu - pergola, bazén
- dobrá dojezdnost do centra Českých Budějovic

**Slabé stránky**

- minimální vybavenost obce

**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:**

- |     |   |
|-----|---|
| ANO | Nemovitá věc situována v záplavovém území   |
| ANO | Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) |
| ANO | Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy  |
- Komentář: Ústí nad Labem a obecně Ústecký kraj je zatížen horší kvalitou ovzduší, oceňovaný objekt je v blízkosti silnice I. tř. 62 / E462.

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- |     |                |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce        |
- Komentář: Dle LV jsou nemovité věci zatížené zástavním právem exekutorským. Exekuční příkaz k prodeji nemá vliv na obvyklou cenu

**Ostatní rizika:**

- |     |  |
|-----|--|
| NE  | Nemovitá věc není pronajímána                |
| ANO | Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem |

## B. POSUDEK

### Výpočet hodnoty pozemků


#### Pozemek parc. č. 213, kat. úz. Krásné Březno

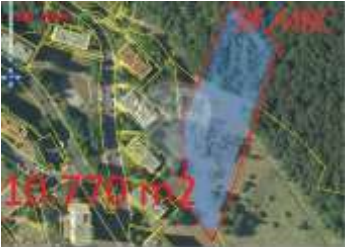
#### Porovnávací metoda

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b> Prodej stavebního pozemku 920 m <sup>2</sup>				
<b>Lokalita:</b> ulice Lužická, Ústí nad Labem - část obce Severní Terasa				
<b>Popis:</b> Ve výhradním zastoupení majitele nabízím k prodeji stavební pozemek o velikosti 920 m <sup>2</sup> v mírném svahu. Pozemek se nachází jako jeden z posledních ve velmi zajímavé části Ústí nad Labem, a to v ulici Lužická. Všechny sítě jsou dostupné u pozemku. Na nemovitosti neváznou žádné právní vady a je ihned k dispozici.				
<b>Koeficienty:</b>				Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>
redukce pramene ceny - Realitní inzerce			0,85	
velikost pozemku - Oceňovaný je menší			1,02	
poloha pozemku - Oceňovaný je horší			0,80	
dopravní dostupnost - Oceňovaný je lepší			1,05	
možnost zastavění poz. - Srovnatelný			1,00	
intenzita využití poz. - Srovnatelný			1,00	
vybavenost pozemku - Srovnatelný			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 490 000	920	1 619,57	0,73	<b>1 182,29</b>

<b>Název:</b> Prodej komerčního pozemku 10 770 m <sup>2</sup>				
<b>Lokalita:</b> Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-Severní Terasa, okres Ústí nad Labem				
<b>Popis:</b> Prodej pozemku pro komerční výstavbu o velikosti 10.770 m <sup>2</sup> , Inženýrské sítě – voda, elektřina, plyn a kanalizace jsou na hranici pozemku. Projekt příjezdové cesty je v procesu vydání stavebního povolení.				
<b>Koeficienty:</b>				Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>
redukce pramene ceny - Realitní inzerce			0,85	
velikost pozemku - Oceňovaný je menší			1,02	
poloha pozemku - Oceňovaný je lepší			1,20	
dopravní dostupnost - Oceňovaný je lepší			1,10	
možnost zastavění poz. - Srovnatelný			1,00	
intenzita využití poz. - Srovnatelný			1,00	
vybavenost pozemku - Srovnatelný			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný			1,00	

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 231 000	10 770	300,00	1,14	<b>342,00</b>

**Název: Prodej stavebního pozemku 2 052 m<sup>2</sup>****Lokalita:** ulice Rabasova, Ústí nad Labem - část obce Severní Terasa

**Popis:** Exkluzivně vám nabízíme krásně prostorný stavební pozemek o výměře 2052 m<sup>2</sup> s krásným výhledem na okolí. Na pozemku stojí stará chata, která je evidována na katastru jako stavba pro rodinnou rekreaci. Pozemek je určen pro stavbu rodinného domu, je vydán Souhlas Magistrátu města Ústí nad Labem. Na pozemku jsou tyto inženýrské sítě - elektrický proud a veřejný vodovod. Připojení na kanalizaci je možno pod opěrnou zdí ulice Rabasova nebo řešit čističkou atd. Také je možné vybudovat studnu. Příjezdová cesta je obecní. Veškerá občanská vybavenost je v okolí a v dosahu. Také dobrá dopravní dostupnost do města a okolí. Hypotéku zařídíme. Přijďte se podívat.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - Oceňovaný je menší	1,02
poloha pozemku - Oceňovaný je horší	0,80
dopravní dostupnost - Oceňovaný je lepší	1,10
možnost zastavění poz. - Srovnatelný	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelný	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelný	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný	1,00

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 462 400	2 052	1 200,00	0,76	<b>912,00</b>

**Název: Prodej stavebního pozemku 914 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Ústí nad Labem - část obce Klíše, okres Ústí nad Labem

**Popis:** Exkluzivně Vám nabízíme stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu v obci Klíše, části Ústí nad Labem, Klidná lokalita, v okolí zástavba nových rodinných domů, nad pozemkem se nachází klidná zahrádkářská kolonie. Před pozemkem se již dle územního plánu města nebude stavět.

Pozemek má celkovou výměru 914 m<sup>2</sup> a je v mírném svahu a obdélníkového tvaru.

Pozemek je orientován směrem na jih. Asfaltová příjezdová cesta, pouliční osvětlení, přípojka vody i vlastní studna, přípojka elektřiny. Nachází se na lukrativním místě v mírném svahu ve velmi klidné ulici rodinných domů s krásným výhledem na okolí.

Pozemek je osázen ovocnými stromy - jabloně, broskve, ořech, švestka. Na pozemku je malý zahradní domek s připojenou elektřinou.

Klíše je část statutárního a krajského města Ústí nad Labem a nachází se v západní části města. Pozemek se nachází ve vyhledávané klidné lokalitě Klíše v Ústí nad Labem, která skýtá možnost odpočinku, sportovního vyžití. V dosahu pěší chůze jsou sportovní hřiště, plavecká hala, obchodní centrum, restaurace a zastávka MHD.

Výborná dostupnost do Ústí nad Labem



**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - Oceňovaný je menší	1,02
poloha pozemku - Oceňovaný je horší	0,80
dopravní dostupnost - Oceňovaný je lepší	1,10
možnost zastavění poz. - Srovnatelný	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelný	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelný	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 250 000	914	1 367,61	0,76	1 039,38

**Název: Prodej stavebního pozemku 901 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Pod Úvozem, Ústí nad Labem - Neštětice

**Popis:** Nabízíme k prodeji jeden z posledních stavebních pozemků ve velmi klidné, přírodou obklopené lokalitě se snadnou dostupností Ústí nad Labem. Parcela se nachází v obci Neštětice v klidné zástavbě RD, je obklopena loukou a dvěma rodinnými domy. Pozemek o výměře 901 m<sup>2</sup> je lehce svažité což mu dodává na atraktivitě. Uzemním plánem je schválen k výstavbě rodinného domu. Veškeré IS jsou zavedené na pozemcích. Vhodné pro zájemce vyhledávající klid, přírodu s nádhernými výhledy, a to vše v minimální vzdálenosti od veškeré občanské vybavenosti. Nabídka představuje výhodnou možnost koupě pozemku pro stavbu domu na atraktivním, klidném místě za přijatelnou cenu. Hypotéku bez problémů zařídíme. Pro více informací nás kontaktujte.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - oceňovaný je menší	1,02
poloha pozemku - oceňovaný je horší	0,80
dopravní dostupnost - Oceňovaný je lepší	1,10
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
899 000	901	997,78	0,76	758,31

**Zjištěná průměrná jednotková cena****846,80 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	213	145	846,80		122 786
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					122 786
Podíl				* 1,00 / 7,00 =	1
					7 540,86
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>145</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>17 541</b>



## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Objekt k bydlení č.p. 246, kat. úz. Krásné Březno (JKSO 803.5 /1)

#### Věcná hodnota dle THU

Místní šetření probíhalo pouze zvenčí z ulice Svádovská a za domem ve dvorním traktu. Přítomná byla pouze paní Balogová, spoluvlastník. Do objektu znalec nebyl vpuštěn. Veškeré popisy vyplývají z ústního vyjádření spoluvlastníka.

Předmětem ocenění je stavba objektu k bydlení č. p. 246, kat. úz. Krásné Březno která se nachází na pozemku parc. č. 213, jehož je součástí. Jedná se o řadový vnitřní dům. Má obdélníkový půdorys s přistavěným schodištěm ve dvorním prostoru. Dům má jedno podzemní, tři nadzemní podlaží a podkroví. Dům sestává ze tří bytů o dispozicích 1+1 a 2x 2+1. Podkroví není využito. 1. PP jsou pouze sklepní prostory. V 1.NP se nachází zádveří, schodiště a dvě místnosti, které nejsou nijak využívány. Ve 2.NP je byt 2+1 a ve 3.NP se nachází druhý byt 2+1. Byt ve 3.NP není vybaven žádným vybavením (linka, vana, umývadlo). V jednotlivých mezizpatrech na schodišti jsou WC. Jednotlivá podlaží jsou propojena betonovým schodištěm.

Dům je založen na betonových základech s lomovým kamenem bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou cihelné a kamenné v tloušťce 450 mm a více. Stropní konstrukce jsou klenbové nad 1.PP a dále patrně dřevěné s rovným podhledem a omítkou. Zastřešení je mansardovou střechou vázaným stropem. Střešní krytina je z asfaltových šablon (šindel). Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou vápenné hladké, vnitřní taktéž. Vnější obklady nejsou. Okna jsou dřevěná zdvojená, některá jednoduchá. Některá okna schází. Dveře jsou dřevěné, výplňové. Několik dveří schází. Podlahy obytných místností jsou dřevěné prkenné, ostatní místnosti jsou v provedení dlažby a PVC. Vytápění objektu je lokální elektrickými přímotopy (akumulační kamna). V některých místnostech vytápění chybí. Elektroinstalace je v provedení 220/380V. Část elektroinstalace je nefunkční vzhledem k chybějícím zásuvkám a vypínačům. Bleskosvod není instalován. TUV je zajištěna pouze ve 2.NP el. bojlerem. Kanalizace je svedena do obecní kanalizace. Z vyjádření spoluvlastníka vyplynulo, že pouze byt ve 2.NP disponuje vnitřním vybavením. Ostatní byty jsou bez vybavení.

Dům byl postaven před rokem 1930. Stav domu je úměrný stáří. V roce 2012 byla opravena fasáda domu, střešní krytina, instalovány WC. Přesto je stav domu zhoršený neprováděním žádné údržby. Scházející prvky (okna, svody v zadní části domu) dům značně degradují. Z dostupných materiálů byl dům v roce 2002 údajně zasažen povodní, kdy došlo k poškození 1.PP a 1.NP. Prostory jsou kompletně bez omítek, podlah a dalších instalací. Velká část fasády z dvorní strany je zvlhlá od stékající vody z chybějícího svodu. Dům je napojen na elektro, obecní vodovod, kanalizaci. Přípojka plynu je na fasádě domu. Rozvod zemního plynu není v domě proveden.

**Užitná plocha**

Název		Užitná plocha
1.PP		
	$83,47 \cdot 0,80 \cdot 0,5 =$	33,39 m <sup>2</sup>
1.NP		
	$91,78 \cdot 0,80 =$	73,42 m <sup>2</sup>
2,NP		
	$91,78 \cdot 0,80 =$	73,42 m <sup>2</sup>
		<b>180,24 m<sup>2</sup></b>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	$8,12 \cdot 10,28 =$	83,47	2,50 m
1.NP	$8,12 \cdot 10,28 + 1,50 \cdot 5,54 =$	91,78	3,90 m
2.NP	$8,12 \cdot 10,28 + 1,50 \cdot 5,54 =$	91,78	3,40 m
		<b>267,04 m<sup>2</sup></b>	

**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	$(8,12 \cdot 10,28) \cdot (2,40) =$	200,34
NP	1.NP	$(8,12 \cdot 10,28 + 1,50 \cdot 5,54) \cdot (3,85) =$	353,37
NP	2.NP	$(8,12 \cdot 10,28 + 1,50 \cdot 5,54) \cdot (3,32) =$	304,72
Z	Zastřešení	$((1,40 \cdot 2,60) + (9,00 \cdot 2,60) + (9,00 \cdot 0,71/2)) \cdot 8,12 =$	245,51

Obestavěný prostor - celkem:

**1 103,93 m<sup>3</sup>**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zdivo cihelné o tl. 45 cm a více
3. Stropy	s rovným podhledem, klenby ve sklepech
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný, mansardová střecha
5. Krytina	asfaltový šindel
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové, 1.NP poškozené
8. Fasádní omítky	vápenná štuková, poškozená
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	chybí
11. Schody	železobetonové, cementový potěr
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	zdvojená
14. Podlahy obytných místností	dřevěná prkna, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	lokální el. přímotopy
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	svedena do obecní kanalizace
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací 2 ks
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 105 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 103,93 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	5 635 579 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	400 126	400 126	7,38
2. Zdivo	22,30	1 256 734	1 256 734	23,18
3. Stropy	8,40	473 389	473 389	8,73
4. Střecha	5,20	293 050	293 050	5,41
5. Krytina	3,20	180 339	180 339	3,33
6. Klempířské konstrukce	0,80	45 085	45 085	0,83
7. Vnitřní omítky	6,20	349 406	349 406	6,44
8. Fasádní omítky	3,10	174 703	174 703	3,22
9. Vnější obklady	0,40	22 542	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	129 618	0	0,00
11. Schody	2,40	135 254	135 254	2,49
12. Dveře	3,30	185 974	185 974	3,43
13. Okna	5,20	293 050	293 050	5,41
14. Podlahy obytných místností	2,20	123 983	123 983	2,29
15. Podlahy ostatních místností	1,10	61 991	61 991	1,14
16. Vytápění	4,40	247 965	247 965	4,57
17. Elektroinstalace	4,10	231 059	231 059	4,26
18. Bleskosvod	0,60	33 813	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	169 067	169 067	3,12
20. Zdroj teplé vody	1,80	101 440	101 440	1,87
21. Instalace plynu	0,50	28 178	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	157 796	157 796	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	28 178	28 178	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	287 415	287 415	5,30
25. Záchod	0,40	22 542	22 542	0,42
26. Ostatní	3,60	202 881	202 881	3,74
Upravená reprodukční cena			5 421 427 Kč	
Množství			1 103,93 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 911 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	92
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	180
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 103,93
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 911
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 911
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 421 416
Stáří	roků	88
Další životnost	roků	16
Opotřeбенí	%	70,00
Vlastnický podíl	*	1 / 7
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>232 346</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

### Dům - objekt k bydlení č.p. 246, kat. úz. Krásné Březno

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	180,24 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1 103,93 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	91,78 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	145,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej činžovního domu 180 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Prostřední, Ústí nad Labem - Předlice			
<b>Popis:</b>	Prodej bytového domu se 3 byty, měsíční zisk 21.000,-. Nabízíme k prodeji podsklepený bytový dům se 3 bytovými jednotkami a dvorkem. Dům prošel částečnou rekonstrukcí. Na každém patře je 1 bytová jednotka. 1 byt je po kompletní rekonstrukci obsazen slušnými nájemníky, čistý nájem bez služeb je 7000,- měsíčně. V přízemí domu a v podkroví je vždy 1 byt, který je potřeba dokončit. Investice do každého bytu k dokončení do stavu k nastěhování je zhruba 120.000,- Kč. Po dokončení obsazení nájemníky zajistíme, v případě zájmu i správu nemovitosti. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, obchody, pošta, Globus, OBI, škola, školka, park, hřiště.			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Realitní inzerce			0,85	
K2 Velikosti objektu - Srovnatelné			1,00	
K3 Poloha - Srovnatelné			1,00	
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší			0,90	
K5 Celkový stav - Srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný			1,00	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>
	1 470 000	180,00	8 167	0,77
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>6 289</b>



Zdroj: www.sreality.cz

**Název: Prodej činžovního domu 400 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Svádovská, Ústí nad Labem - Krásné Březno**Popis:** Prodej patrového domu se 6 byty. Nabízíme k prodeji bytový dům, v ulici Svádovská, Krásné Březno. Dům je před rekonstrukcí. Je podsklepen, okna původní dřevěná. V přízemí domu 2 byty o velikosti 1+1, v patře pak byt 3+kk a 2+1 a v podkroví lze zbudovat další 2 byty o velikosti 1+1. K domu náleží garáž o velikosti 18 m<sup>2</sup> a zahrada cca 360 m<sup>2</sup> se zemědělskou stavbou (26 m<sup>2</sup>). Pro dokončení rekonstrukce je počítáno cca 700.000 až 1.000.000,- Kč. Po dokončení při pronájmu výnos 44.500,-Kč. Nájemníky můžeme dosadit, stejně tak i zajistit správu nemovitosti i rekonstrukci.

Dům je na klidném místě, v blízkosti zastávky MHD, s dobrou dostupností do centra.

Více informací u makléře.

**Užitná plocha:** 400,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší	1,02
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší	1,20
K5 Celkový stav - Oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - Srovnatelné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 450 000	400,00	3 625	1,14	4 133

**Název: Prodej činžovního domu 390 m<sup>2</sup>****Lokalita:** ulice 1. máje, Ústí nad Labem - část obce Krásné Březno**Popis:** Nabízíme Vám k prodeji činžovní dům o celkové výměře 153 m<sup>2</sup>, se 6 bytovými jednotkami o velikosti (6x 1+1) v Ústí nad Labem, Krásné Březno, ulice 1.máje. Dům má nová plastová okna, nové rozvody elektra, vody a odpadů. V přízemí a 1 NP jsou kompletně zrekonstruovány 4 bytové jednotky, včetně kuchyňských linek. Ve 2 NP jsou 2 bytové jednotky připravené k doděláním. V půdním prostoru je možné zřídit další bytovou jednotku dispozičně 2+1. Předpokládaný čistý výnos ze 6 bytových jednotek je 36.000,- Kč měsíčně. Aktuálně jsou obsazeny 3 bytové jednotky pracujícími nájemníky s čistým měsíčním výnosem 16.000,- Kč. V případě zájmu jsme schopni zajistit ve spolupráci veškeré stavební úpravy, kompletně obsadit dům nájemníky s možností následné správy nemovitosti. V této lokalitě je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchody a velmi dobré spojení s centrem města.**Užitná plocha:** 390,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - Oceňovaný je menší	1,02
K3 Poloha - Oceňovaný má horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší	0,90
K5 Celkový stav - Oceňovaný je horší	0,90
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 800 000	390,00	4 615	0,67	3 092

**Název: Prodej činžovního domu 400 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Prostřední, Ústí nad Labem - Předlice

**Popis:** Nabízíme Vám k prodeji činžovní dům o celkové ploše 165 m<sup>2</sup>, který má 4 bytové jednotky o velikosti (2x 2+1, 2x 1+1). Dům se nachází na kraji Předlic v Ústí nad Labem, ul. Prostřední. Bytový dům je podsklepen. Je zde nová střecha, nové rozvody vody, elektřiny a odpadů. Topení v domě - elektrické přímotopy. Dům je plně obsazen nájemníky. Měsíční výnos ze 4 bytových jednotek je 25.000,- Kč,-. V případě zájmu jsme schopni zajistit ve spolupráci veškeré stavební úpravy, obsadit dům nájemníky s následnou správou nemovitosti. V této lokalitě je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchody a velmi dobré spojení s centrem města.

**Užitná plocha:** 400,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - Oceňovaný je menší	1,02
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší	0,90
K5 Celkový stav - Oceňovaný je horší	0,90
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 490 000	400,00	3 725	0,70	2 608

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Ceny obdobných domů v dané lokalitě se pohybují v nabídkách realitních kanceláří cca od 3600 Kč/m<sup>2</sup> - 8000 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti zejména na lokalitě, vybavení a technickém stavu domu. Oceňovaný dům prodělal částečnou rekonstrukci a vybavení okolo roku 2012, kdy byla obnovena fasáda a opravena střecha. Dům byl vybaven hygienickými zařízeními, dnes zčásti chybějící. Přízemní a suterénní podlaží byla poškozena povodní v roce 2002 a neopravena. Na domě je již patrná degradace fasády, chybí několik výplní otvorů, tj., okna a dveře ze strany dvora.

Dům je dobře dostupný a stejně tak je dobře dostupné centrum Ústí nad Labem a veškerá občanská vybavenost. Zastávka MHD je v blízkosti domu.

Z důvodu prodeje pouze podílu 1/7 nemovitých věcí zapsaných na LV 189 je výsledná cena získaná cenovým porovnáním krácena o 10%.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 608 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 031 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	6 289 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>4 031 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	180,24 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>726 547</b>
Podíl	
	* 1,00 / 7,00 = 103 792,49
Prodej podílu	* 0,90 = 93 413,24
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>93 413 Kč</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>93 413 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>249 887 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	17 541 Kč

### Silné stránky

- bydlení v krajském městě s veškerou občanskou vybaveností
- dobrá dostupnost centra Ústí nad Labem
- dobrá dopravní obslužnost

### Slabé stránky

- technický stav domu, který je bez údržby
- značné podstandardní vybavení prostor v 1. NP, 3.NP
- špatný technický stav 1. PP a 1. NP
- dožití prvky krátkodobé životnosti
- problémové obyvatelstvo v lokalitě

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, zejména technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka na úrovni nabídky. Jedná se o lokalitu s vyšší koncentrací problémového obyvatelstva v rámci Ústí nad Labem. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze oceňovaný objekt považovat za podprůměrně obchodovatelný. Stav domu je zhoršený z důvodu absence jakékoliv údržby. Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto **v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí (jako celku) tuto považuji za obvyklou obecnou cenu.**

Po provedené celkové analýze nemovitých věcí a na základě sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitostí a zejména se zřetelem na výše uvedená zjištění, **obecnou cenu souboru nemovitých věcí, tj. stavby - objektu k bydlení č.p. 246/13 stojícím na pozemku parc. č. 213 (zastavěná plocha a nádvoří) jehož je součástí, vše vedeno na LV 189 pro kat. úz. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký indikují ke dni ocenění na:**

**Obvyklá cena**

**90 000 Kč**

slovy: Devadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1

V Hradci Králové 2. 9. 2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě č.j.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 504-25/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Oc19-2019.

V Hradci Králové 2. 9. 2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

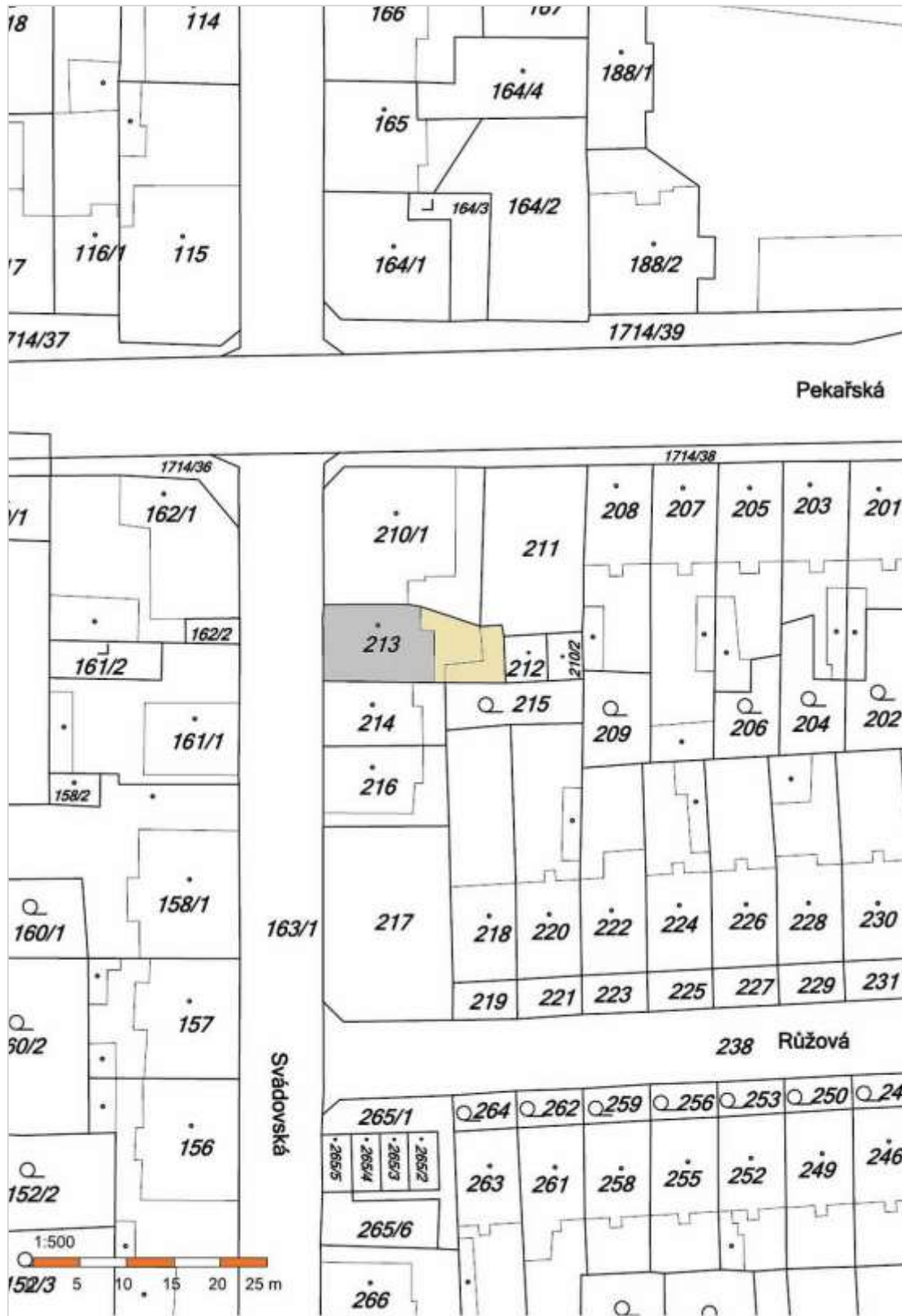
## **SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Příloha č. 1: Výpis z KN, LV 189, kat. úz. Krásné Březno	1
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality	1
Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí	3
Příloha č. 4: Fotodokumentace	3

## Příloha č. 1: Výpis z LV 189, kat. úz. Krásné Březno

<b>VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b>				
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2019 00:00:00				
Vytahováno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 45 INS 10103 / 2019 pro LIQUIDATORS v.o.s.				
Okres: CZ0427 Ústí nad Labem		Obec: 554804 Ústí nad Labem		
Kat.území: 775266 Krásné Březno		List vlastnictví: 189		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Balogová Ludmila, Studentská 271, Neštémice, 40331 Ústí nad Labem		565731/6060		1/7
Pástor Alexander, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem		660519/6334		1/7
Pástor Jozef, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem		571105/6010		1/7
Pástor Milan, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem		680918/6417		3/7
Pástorová Alica, Ulice práce 81/18, Kliše, 40001 Ústí nad Labem		615401/6880		1/7
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
213	145	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Krásné Březno, č.p. 246, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 213				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
k podílu 1/14				
pro 3840,- Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení				
Oprávnění pro				
ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27232433				
Povinnost k				
Pástor Alexander, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 660519/6334				
Parcela: 213				
Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Děčín č.j. 112 EX-424/2010 -5 ze dne 01.03.2010. Právní moc ke dni 16.03.2010.				
				Z-1551/2010-510
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
pro 37.009 Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení				
k podílu 1/14				
Oprávnění pro				
Intrum Czech, s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971				
Povinnost k				
Balogová Ludmila, Studentská 271, Neštémice, 40331 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 565731/6060				
Parcela: 213				
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, strana 1				

Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality

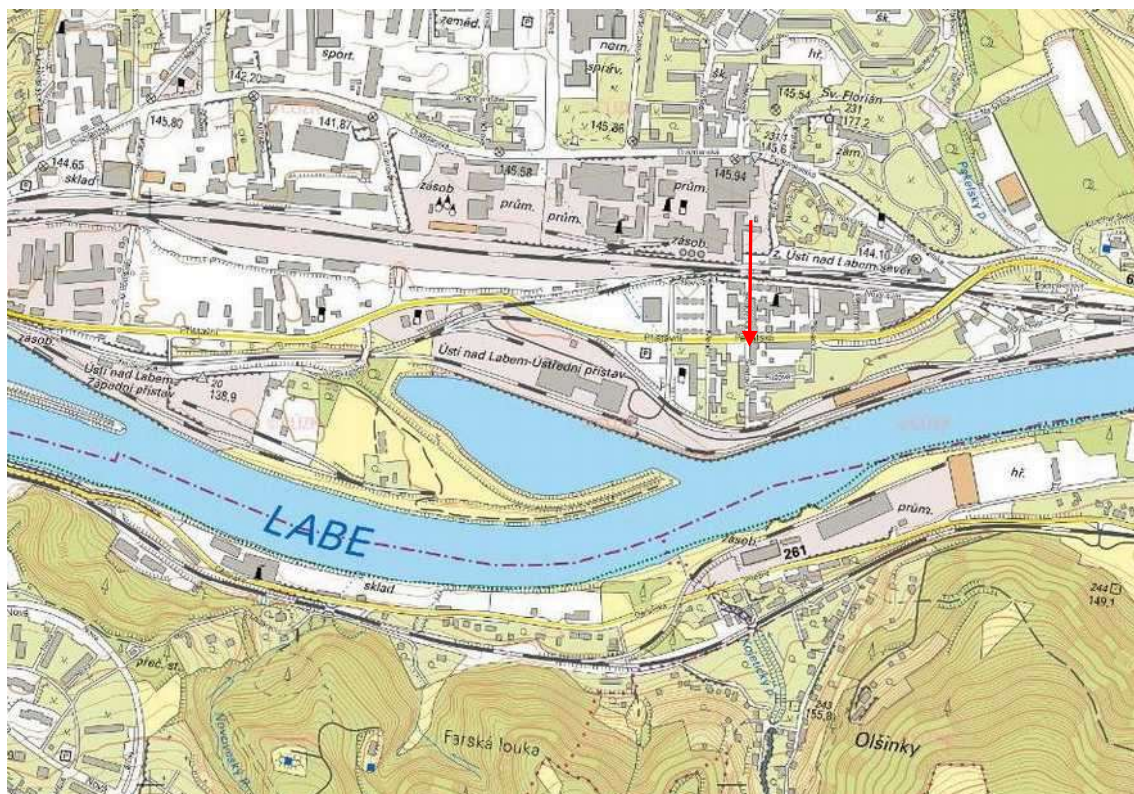




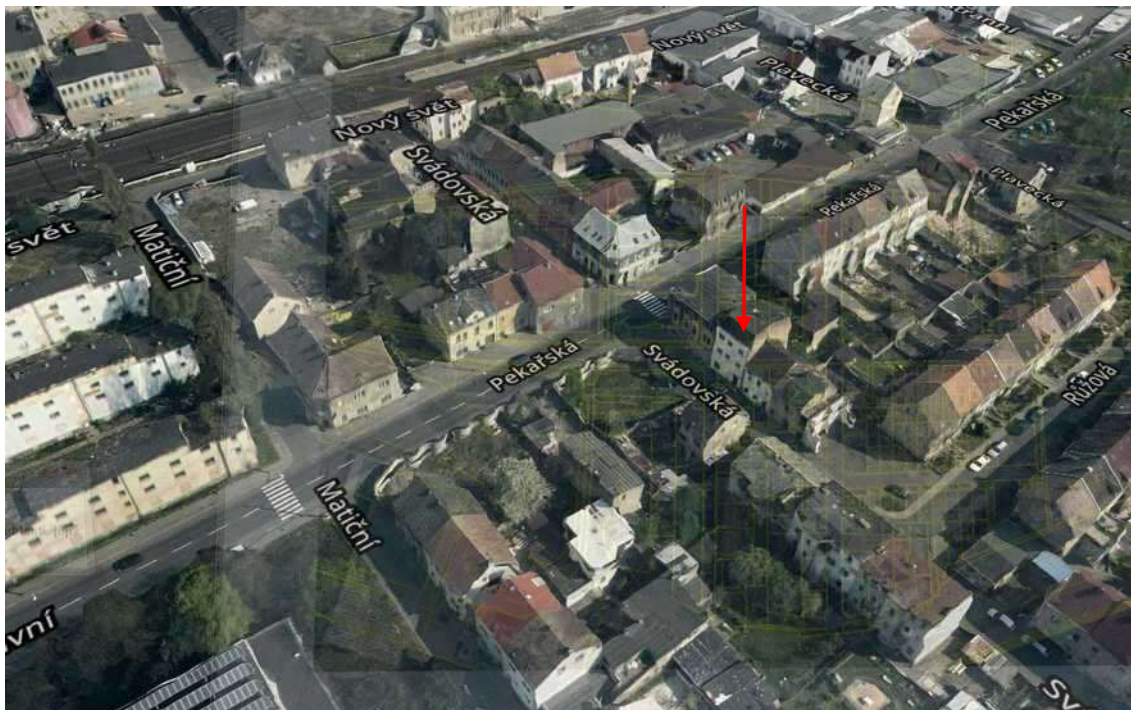
Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí



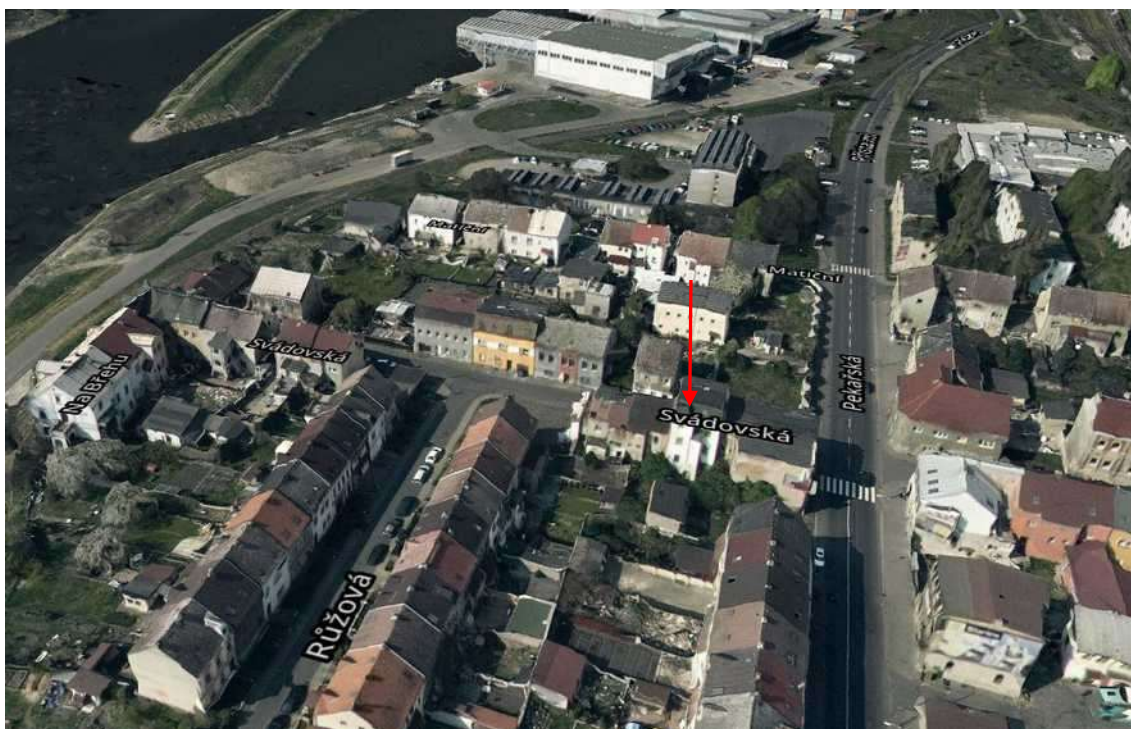








Jihozápadní pohled – okolí



Východní pohled – okolí

Příloha č. 4: Fotodokumentace



Pohled jihozápadní z ulice Svádovská



Pohled jihozápadní z ulice Pekárenská





Pohled na dům z ulice



Vstupní dveře do domu



Spodní část fasády



Detail okna



Sokl



Zadní fasáda domu (ze dvora)

