

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3946 – 494 / 13

o obvyklé ceně bytu č. 891/5 v domě čp. 891 na pozemku pč. 590 a podílu 900/3509 na společných částech budovy čp. 891a na pozemku pč. 590 na katastrálním území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem , okres Ústí nad Labem

Vypracoval: Ing. Ivan Zach
Mladých 228
150 00 Praha 5
Tel. 723/305772



Prosinec 2013
Počet vyhotovení: 3
Počet stran: 4

Vlastník: SJM Luděk Klepech, Iveta Klepschová, Pasteurova 891/2, Ústí nad Labem – centrum, 400 01 Ústí nad Labem

Posudek si vyžádal: Exekutorský úřad Praha 7, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 19 - Kbely

Účel posudku: zjištění ceny pro účely dražby

Předpis pro ocenění: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151 / 1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Podklady pro vypracování posudku:

1. Prohlídka objektu
2. Realitní časopisy Real – city, Reality – region, informace z internetu S - reality
3. Usnesení 101 EX 2519/11-66

N á l e z

Předmětem ocenění je **bytová jednotka č. 891/5** v cihlovém domě v Pasteurově ulici v Ústí nad Labem.

Dům cihlový, starý cca 100 roků v horším stavu o velikosti 90,00 m².

S nemovitostí jsou spojena následující práva jiných osob:

1. Zástavní právo smluvní k pohledávce 490.000,- Kč

Nejedná se o objekt – kulturní památku ve smyslu § 13 zákona č. 20/1987 Sb.

Posudek

Posudek vypracován obvyklou metodou porovnávací.

Metoda porovnávací.

Pro porovnání byly na realitním serveru vybrány 3 podobné byty v cihlové výstavbě v Ústí nad Labem.

Zjištěná cena bude podrobena korekci vyjadřující diferenci mezi cenami požadovanými za podobné nemovitosti a ceny reálně dosaženými. Tuto korekci stanovuji na 15%.

Celkem podlahová plocha

90,00 m²

<u>Vzorek</u>	<u>Podlahová plocha (m²)</u>	<u>Požadovaná cena (Kč)</u>
1 – Ústí nad Labem	71	1.240.000,-
2 – Ústí nad Labem	65	1.150.000,-
3 – Ústí nad Labem	72	1.240.000,-

Průměrná požadovaná cena za m²:

$$(1.240.000 + 1.150.000 + 1.240.000) / (71 + 65 + 72) = 3.630.000 / 208 = 17.451,92 \text{ Kč}$$

Korekce 0,85

$$\text{Výsledná cena (za m}^2 \text{)} - 17.451,92 \times 0,85 = \mathbf{14.834,13 \text{ Kč}}$$

$$\text{Výsledná cena bytu} \quad - \quad 14.834,13 \times 90,00 \text{ m}^2 = \quad 1.335.072,11 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno

1.335.070,- Kč

(slovy jedenmiliontřístatřicetpěttisícsedmdesát korunčeských)

Tato zjištěná cena je stanovena podle platného zákona o oceňování majetku.

Posudek vypracován dne 14.12.2013.



Ing. Ivan Zach
Mladých 228
155 00 Praha 5

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.12.2001 č.j. Spr 7133/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3537 - 85 / 13 znaleckého deníku.

SREALITY.CZ

navštěvovanější realitní server, máme 169498 aktuálních nabídek



blí nemovitosti najdete

s MHD: autobusová zastávka Hilarova 230 m
 k: vlaková stanice Ústí nad Labem hlavní nádraží 750 m
 komat: Bankomat České spořitelny 370 m
 ta: Česká pošta, s.p. 360 m
 áma: Lékárna U Hraníčáře 350 m
 staurace: Restaurace Panorama 250 m

ght © 1996–2013 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.

Prodej, byt 3+kk, 71 m²

Celková cena: **1 240 000 Kč** za nemovitost
 Adresa: Králova výšina, Ústí nad Labem-centrum
 Datum aktualizace: 05.11.2013
 ID zakázky: 221437
 Budova: Cihlová
 Stav objektu: Po rekonstrukci
 Vlastnictví: Osobní
 Podlaží počet: 4
 Podlaží umístění: 3. podlaží
 Plocha užitná: 71 m²
 Plocha podlahová: 71 m²
 Balkón: Ano
 Zařizeno: Ne

Popis:

Dovolujeme si Vám nabídnout krásný světlý byt v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem - Králova Výšina, s dispozicí 3+kk o podlahové ploše bytu 58 m², velkým balkonem 8 m² a sklepem 6 m². Byt je po kompletní rekonstrukci. Bezpečnostní dveře, plastová ...

[Celý popis](#)

Kontaktovat prodejce

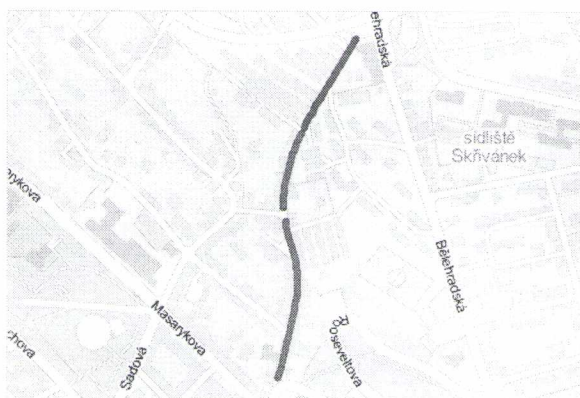


Tomáš Slaviček
 Telefon: **+420 271 122 422**
 Mobil: **+420 608 368 747**
tomas.slavicek@century21.cz

Dotaz prodejci



CENTURY 21 Reality 21
 Na Poříčí 1071/17, 11000 Praha

SREALITY.CZNejnavštěvovanější realitní server, máme **169498** aktuálních nabídek

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadáná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

- Bus MHD: autobusová zastávka Bělehradská 260 m
- Bankomat: Bankomat ČSOB 350 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 500 m
- Lékárna: BENU Česká republika, a.s. 240 m
- Restaurace: Hospůdka Královka 270 m

Prodej, byt 3+kk, 65 m²

Celková cena:	1 150 000 Kč za nemovitost (k jednání) včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	Cena včetně kompletního právního servisu a provize.
Adresa:	Králova výšina, Ústí nad Labem
Datum aktualizace:	03.12.2013
ID:	2354344796
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Poloha domu:	Řadový
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Zástavba:	Obytná
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	2. podlaží
Plocha užitná:	65 m ²
Plocha podlahová:	57 m ²
Terasa:	8 m ²
Sklep:	6 m ²
Rok rekonstrukce:	2010
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Individuální
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD
Zařizeno:	Ne
Výtah:	Ne

Popis:

Nabízíme k prodeji 3+KK s Terasou v O.V. - světlý byt s krásným výhledem na celé město. Byt i dům jsou po kompletní rekonstrukci. Byt se nachází ve 2.patře cihlového domu s pěknou dispozicí a obytnou plochou 57 m² + 8m² Terasa. Kuch.kout je prakticky...

[Celý popis](#)**Kontaktovat prodejce**

Petra Hladíková
Telefon: **+420 222 125 286**
Mobil: **+420 724 015 763**
hladikova@estateandlife.cz

[Dotaz prodejci](#)

Real Estate & Life, s.r.o.
Hybernská 1009/24, 11000 Praha

Real Estate
& Life

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 169498 aktuálních nabídek

**V okolí nemovitosti najdete**

- Bus MHD: autobusová zastávka Městský stadion 110 m
- Bankomat: Bankomat GE Money Bank 840 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 900 m
- Lékárna: LEKUL, s.r.o. 540 m
- Sportoviště: Městský fotbalový a atletický stadion 190 m
- Restaurace: Restaurace Chaloupka 80 m

Prodej, byt 3+kk, 72 m²

Celková cena:	1 240 000 Kč za nemovitost včetně provize
Adresa:	V Podháji, Klíše
Datum aktualizace:	19.11.2013
ID zakázky:	45134
Stav:	Rezervováno
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží umístění:	3. podlaží
Plocha užitná:	72 m ²
Plocha podlahová:	72 m ²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Rok rekonstrukce:	2012
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Popis:
Nabízíme vám k prodeji krásný a prostorný cihlový byt ve vyhledávané lokalitě Klíše. Byt je prakticky řešený s výhledem přímo do zahrady a na lesík Střížovického vrchu. Přestavbou vznikl z původního klasického 3+1 atypický a zajímavý byt 3+kk o ploše...

[Celý popis](#)**Kontaktovat prodejce**

Lošťáková Jana, Mgr.
Mobil: **+420 725 263 724**
prodej@mpss.cz

[Dotaz prodejci](#)

Hypocentrum Modré pyramidy
Velká hradební 3385/9, 40001 Ústí nad Labem

