

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18581-798/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Mostě, pozůstalostní řízení po XXX XXXX, zemřelá 22.12.2022, Moskevská 2 434 01 Most
Číslo jednací:	44 D 3/2023-36
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Sadová č.p. 283, Litvínov, okres Most
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	20.04.2023
Zpracováno ke dni:	20.04.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.05.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Mostě ze dne 08.03.2023, č.j. 44 D 3/2023-36, byla prostřednictvím ustanoveného soudního komisaře notářky Mgr. Michaely Valuškové, ustanovena znalecká kancelář XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku k určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 283/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 551/16776 na společných částech budovy č.p. 283, 284 a pozemku parc. č. st. 311/1, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1198 pro katastrální území Janov u Litvínova, obec Litvínov, okres Most.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely řízení o pozůstalosti po Růženě Hiňarové, sp. zn. 44 D 3/2023.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 283/8 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Sadová č.p. 283, Litvínov, okres Most
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Most
Obec: Litvínov
Ulice: Sadová
Katastrální území: Janov u Litvínova
Počet obyvatel: 22 482
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 312,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{976,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 20.04.2023. Stavebně technický stav budovy neumožňuje učinit vnitřní prohlídku – jedná se o zcela vybydlený panelový dům, budova má zazděné vchody. Výměra (užitná plocha) bytové jednotky se tak určuje dle podílu bytové jednotky na společných částech domu. Stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX XXXX, Hamerská 293, Janov, 43542 Litvínov.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 283/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 551/16776 na společných částech budovy č.p. 283, 284 a pozemku parc. č. st. 311/1, bytová jednotka je

zapsána na listu vlastnictví č.1198 pro katastrální území Janov u Litvínova, obec Litvínov, okres Most.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Stavebně technický stav budovy neumožňuje učinit vnitřní prohlídku – jedná se o zcela vybydlený panelový dům, budova má zazděné vchody. Výměra (užitná plocha) bytové jednotky se tak určuje dle podílu bytové jednotky na společných částech domu. Stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 6 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky chybí. Zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 80. letech 20. století.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

okna: prvek v dezolátním stavu
podlahy: prvek v dezolátním stavu
vybavení: prvek v dezolátním stavu
rozvody: prvek v dezolátním stavu
zdivo: poškozený prvek
střecha: prvek v dezolátním stavu

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou.

Dům je ve velmi špatném, zcela dožitém stavu, po částečném vyhoření. V současné době není obydlen žádnými nájemníky, vchody domu a 1.NP je zazděno, aby nebylo možno do domu vcházet. Stěny vykazují známky poškození, střecha, okna jsou v dezolátním stavu, podlahy, vybavení, rozvody jsou pravděpodobně v dezolátním stavu. Stav bytového domu je špatný a je určen ke kompletní nákladné rekonstrukci. Dům není v současné době možné užívat.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 4. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky nebyla zjištěna. Podlahová plocha dle podílu jednotky 55,10 m².

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, předpokládá se původní umakartové jádro, poškozené součásti a vybavení. Předpokládá se odpojení od všech distribučních sítí.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

Stavebně technický stav se dohaduje na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky se dovozuje jako špatný.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu. Obec s vysokým indexem kriminality, sociálně vyloučená lokalita sídliště Janov.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ,nařízení exekuce - Hiňarová Růžena, zahájení exekuce - Hiňarová Růžena), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis	
Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
Počet nadzemních podlaží	6
Počet podzemních podlaží	1
Dům byl postaven v roce	cca v 80. letech 20. století
Rozsah rekonstrukce domu	---

Popis bytového domu	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	chybí	
	Vnější omítky	chybí	
	Vnitřní omítky	nezjištěno	
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	špatný	
	Vady bytového domu	okna: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu rozvody: prvek v dezolátním stavu zdivo: poškozený prvek bytové jádro: prvek v dezolátním stavu	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	nezjištěno	
	Podlaží bytové jednotky	4	
	Bytové jádro	umakartové	
	Typ oken v jednotce	chybí, dřevěná zdvojená	
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod	
	Koupelna(y)	nezjištěno	
	Toaleta(y)	nezjištěno	
	Vstupní dveře	nezjištěno	
	Typ zárubní	nezjištěno	
	Vnitřní dveře	nezjištěno	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	55,10 m ²
	Elektrina	nezjištěno	
	Vodovod	nezjištěno	
	Svod splaškových vod	nezjištěno	
	Plynovod	nezjištěno	
	Řešení vytápění v bytě	nezjištěno	
	Topná tělesa	nezjištěno	
	Řešení ohřevu vody v bytě	nezjištěno	

	Podlahy v bytě	nezjištěno
	Popis stavu bytové jednotky	špatný
	Rekonstrukce	---
	Vady bytové jednotky	nezjištěno, předpoklad zcela dožitě konstrukční prvky a součásti
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	svažitý
Širší vztahy	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
Sousedé a kriminalita	obec s vysokým indexem kriminality	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ,nařízení exekuce - Hiňarová Růžena, zahájení exekuce - Hiňarová Růžena), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.04.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - neobydlený, vybydlený panelák v sociální lokalitě - negativní vliv na tržnost	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,406}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,300}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - sociálně vyloučená lokalita	I	-0,30
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,690}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,970}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,897}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 814,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Podlahová plocha jednotky:	55,10 * 1,00 = 55,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	55,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - vybydlený dům	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,240}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,406}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,690}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 14\,814,- \text{ Kč/m}^2 * 0,240 = 3\,555,36 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,10 \text{ m}^2 * 3\,555,36 \text{ Kč/m}^2 * 1,406 * 0,690 = 190\,050,75 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 190 050,75 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,406}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,690}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,406 * 1,000 * 0,690 = 0,970$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	976,-	0,970		946,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 311/1	542	946,72	513 122,24
Stavební pozemek - celkem			542		513 122,24

Pozemek - zjištěná cena celkem = **513 122,24 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 513 122,24 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **513 122,24 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **190 050,75 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 513 122,24 Kč

Spoluvlastnický podíl: 551 / 16 776

Hodnota spoluvlastnického podílu:

513 122,24 Kč * 551 / 16 776 = 16 853,26 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 16 853,26 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **206 904,01 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **206 900,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 283/8

Bytová jednotka č. 283/8, Sadová č.p. 283, Litvínov, okres Most						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sadová č.p. 283, Litvínov, okres Most	55.1 m ²	panelová	špatný	neobyvatelný, dům k celkové rekonstrukci	index prodeje je uvažován zcela s negativním vlivem
1	Gluckova č.p. 236, Litvínov, okres Most	86 m ²	panelová	špatný	neobyvatelný dům k celkové rekonstrukci	
2	Třebošická č.p. 260, Litvínov, okres Most	68 m ²	panelová	špatný	neobyvatelný dům k celkové rekonstrukci	
3	Albrechtická č.p. 254, Litvínov, okres Most	41 m ²	panelová	špatný	neobyvatelný dům k celkové rekonstrukci	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání
1	1 162,79 Kč	1	1 162,79 Kč	1	0.97	1	1	1	1.3	1.261	922,12 Kč
2	794,12 Kč	1	794,12 Kč	1	0.99	1	1	1	1.3	1.287	617,03 Kč
3	951,22 Kč	1	951,22 Kč	1	1.01	1	1	1	1.3	1.313	724,46 Kč
Celkem průměr										754,55 Kč	
Minimum										617,03 Kč	
Maximum										922,12 Kč	
Směrodatná odchylka - s										154,75 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										599,80 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										909,30 Kč	
K1 - Koefficient úpravy: lokalita											
K2 - Koefficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koefficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koefficient úpravy: stav											
K5 - Koefficient úpravy: jiné											
K6 - Koefficient úpravy: úvaha odhadce											
Koefficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě bytového domu. K6 korekce dle odborné úvahy podle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 754,55 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 55,1 \text{ m}^2} \\
 & = 38557,51 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

39 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	206.900,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	39.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané. Vzhledem k tomu, že se jedná o zcela vybydlený panelový dům v sociálně vyloučené lokalitě, bylo obtížné do porovnání použít realizované prodeje obdobných nemovitých věcí, jelikož tyto se na volném trhu téměř nevyskytují. Do porovnání byly použity dohledané vzorky tří porovnatelných nemovitostí s aplikovanou vyšší srážkou za index prodejnosti. Výslednou hodnotu lze uvažovat jako cenu obvyklou a takto je určena závěrečným výrokem.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Mostě ze dne 08.03.2023, č.j. 44 D 3/2023-36, byla prostřednictvím ustanoveného soudního komisaře notářky Mgr. Michaely Valuškové, ustanovena znalecká kancelář XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku k určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 283/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 551/16776 na společných částech budovy č.p. 283, 284 a pozemku parc. č. st. 311/1, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1198 pro katastrální území Janov u Litvínova, obec Litvínov, okres Most.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

39.000,- Kč

Slovy: Třicetdevěttisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti
Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 07.05.2023



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18581-798/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

zastavní právo exekutorské podle s bya exekucního radu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narižení exekuce - Hříšarová Růžena

Zahájení exekuce - Hříšarová Růžena

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 283, 284
Obec:	Litvínov [567256]
Část obce:	Janov [37061]
Katastrální území:	Janov u Litvínova [637068]
Číslo LV:	1143
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 311/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

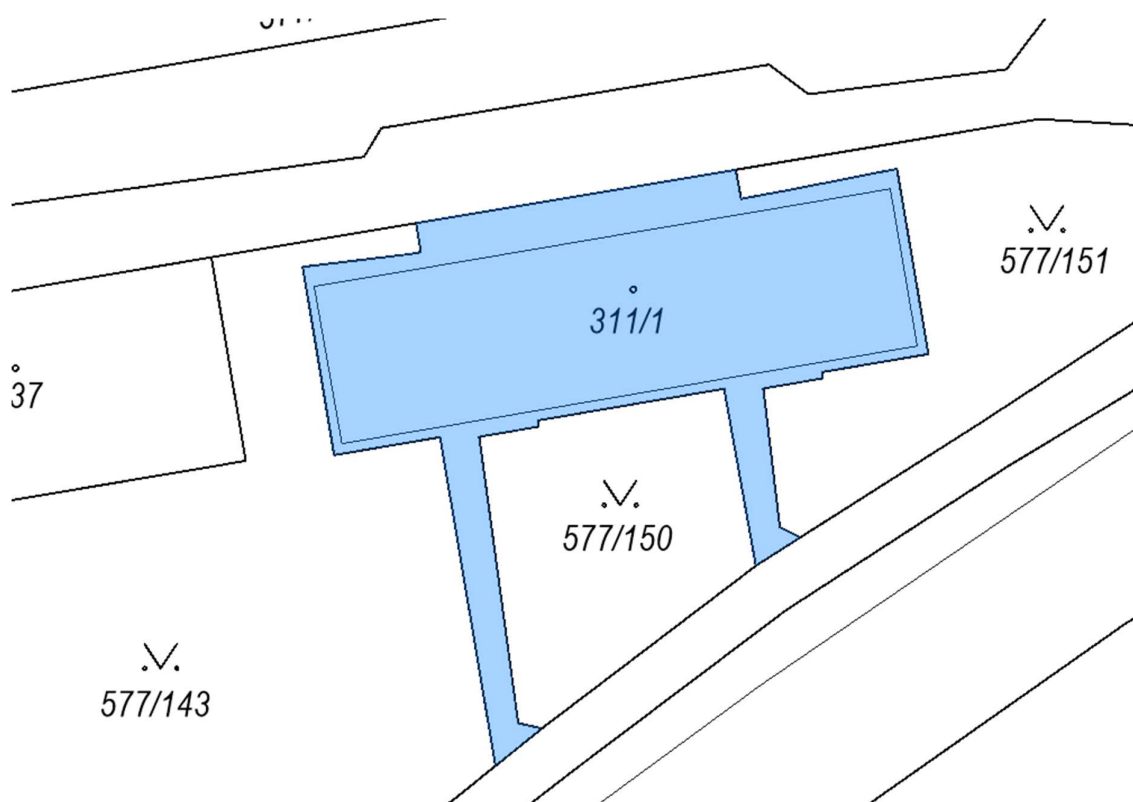


Vymezené jednotky

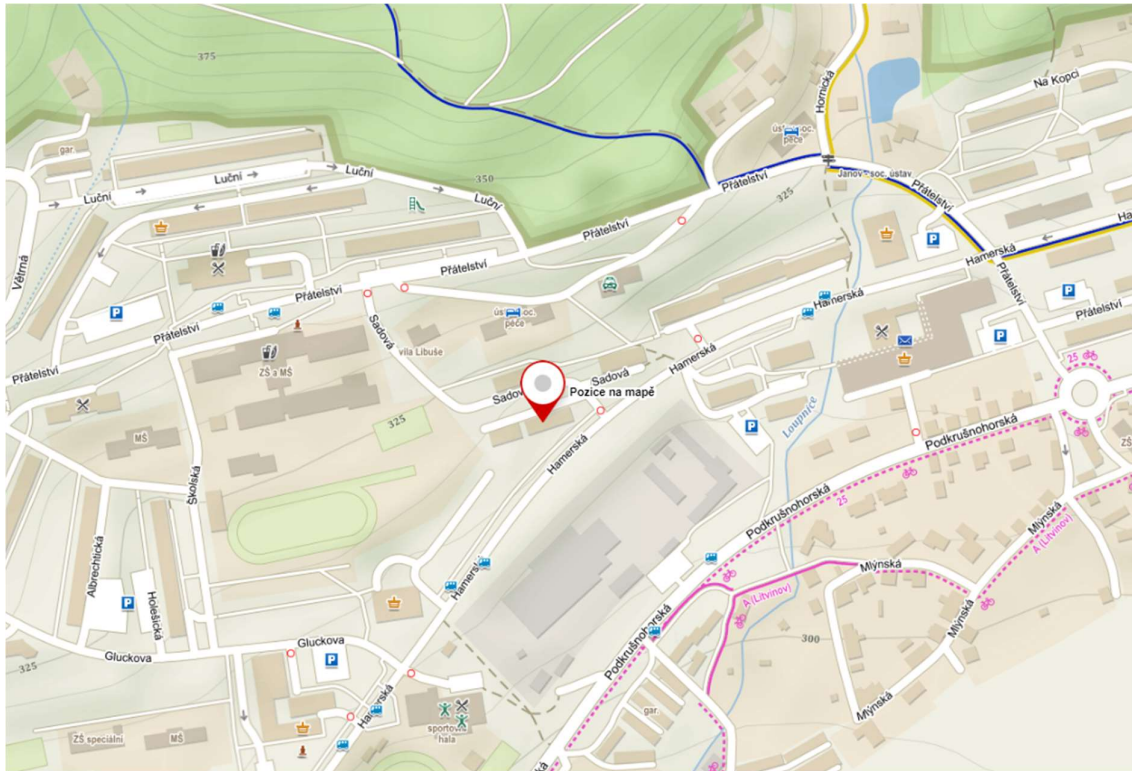
[283/1](#), [283/2](#), [283/3](#), [283/4](#), [283/5](#), [283/6](#), [283/7](#), [283/8](#), [283/9](#), [283/10](#), [283/11](#), [283/12](#), [284/13](#), [284/14](#), [284/15](#), [284/16](#), [284/17](#), [284/18](#), [284/19](#), [284/20](#), [284/21](#), [284/22](#), [284/23](#), [284/24](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 311/1
Obec:	Litvínov [567256]
Katastrální území:	Janov u Litvínova [637068]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	542
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 283, 284



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Byt, 86 m², Gluckova č.p. 236, Litvínov, okres Most

Celková cena: 100 000 Kč

Lokalita: Gluckova č.p. 236, Litvínov, okres Most

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Gluckova č.p. 236, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	100 000 Kč
Číslo řízení	V-552/2023-508	Datum podpisu KS	08.02.2023
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Špatný	Elektřina	230V
Podlaží bytu	4	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	86 m ²	Dispozice	4+1
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4	Voda	Vodovod

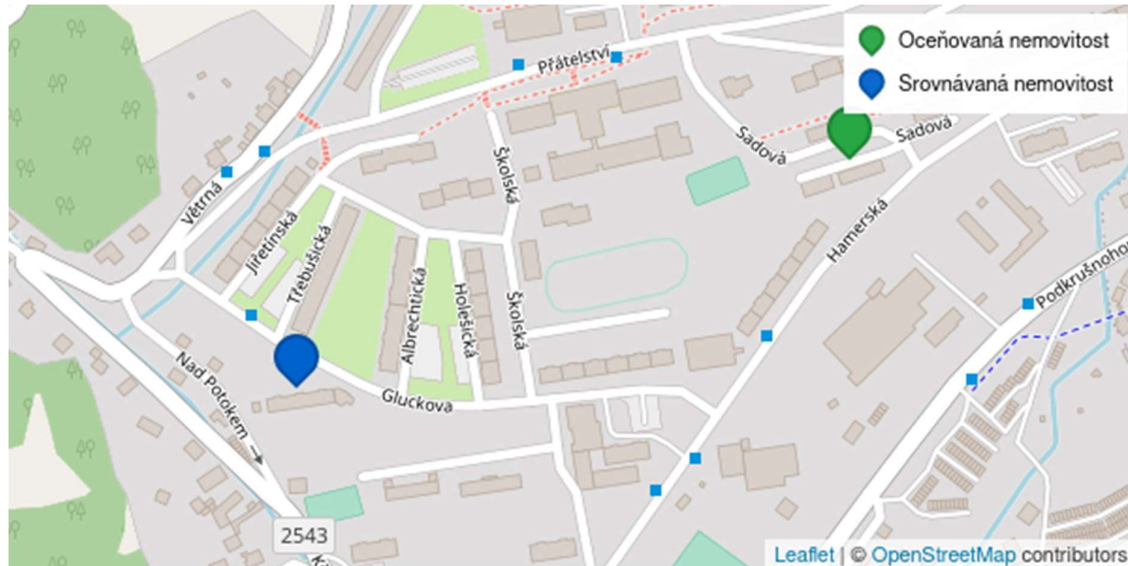
Podlahová plocha 86 m²

Exkluzivně vám nabízíme ke koupi investiční byt o velikosti 4+1 situovaný v okrajové části obce Litvínov–Janov v ulici Gluckova. Byt s celkovou plochou 86 m² se nachází ve 4. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem, který je momentálně nefunkční. V blízkosti domu najdeme veškerou občanskou vybavenost jako je základní i mateřská škola, obchody, autobusová zastávka a další. Dopravní spojení je možné jak busem směr Praha, tak vlakem do Ústí nad Labem. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řád a kanalizaci. V současnosti je, ale připojení na energie i vodu v bytě odpojeno. Celkový stav bytu je velmi špatný a je určen ke kompletní rekonstrukci. Doporučuji včasnou rezervaci této investiční nemovitosti. Volat můžete kdykoliv.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

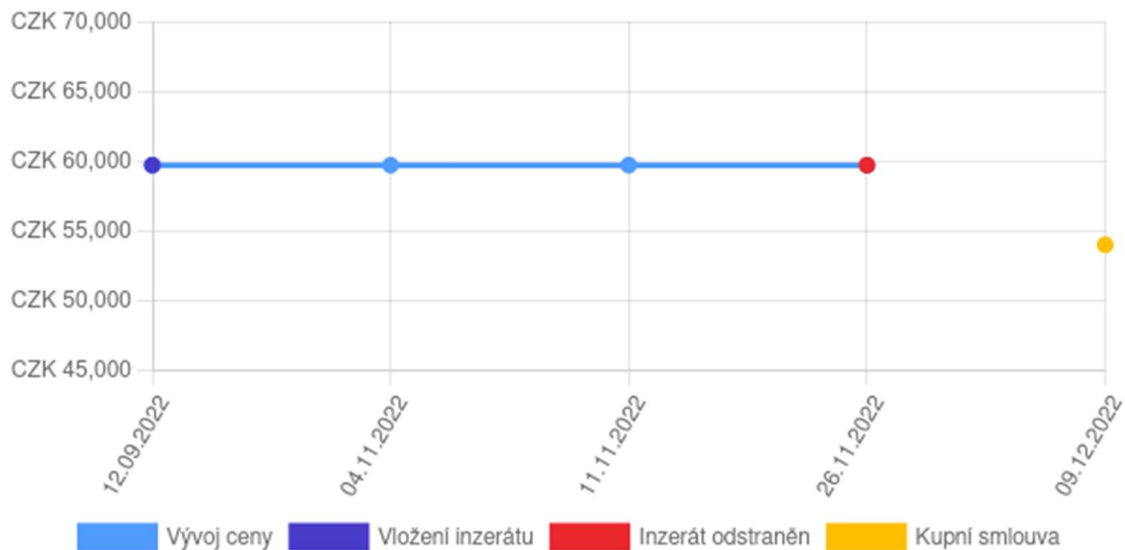


Byt, 68 m², Třebošická č.p. 260, Litvínov, okres Most

Celková cena: 54 000 Kč

Lokalita: Třebošická č.p. 260, Litvínov, okres Most

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

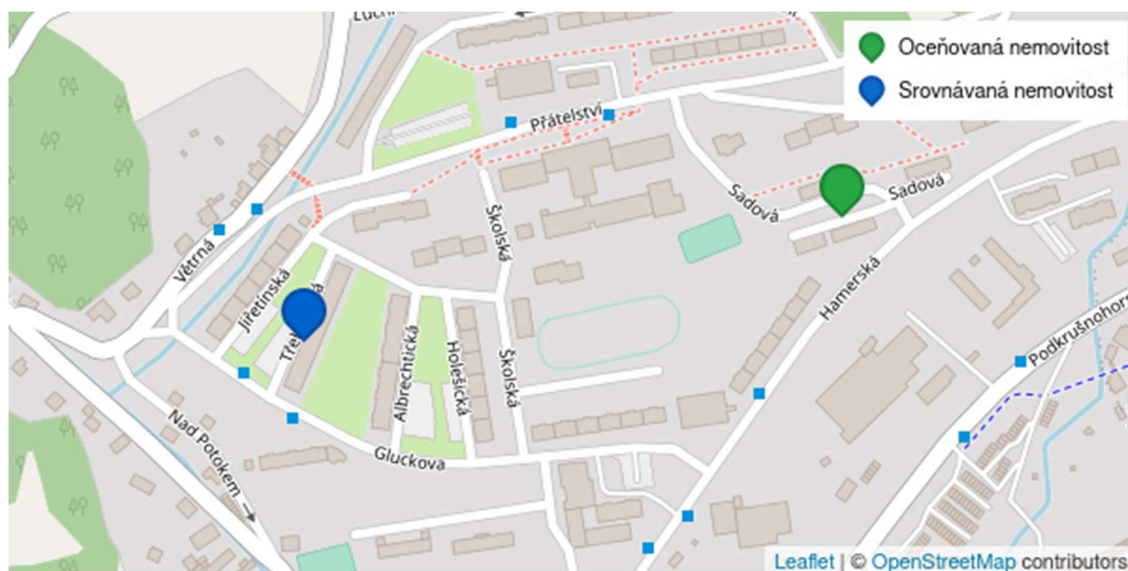
Lokalita	Třebošická č.p. 260, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	54 000 Kč
Číslo řízení	V-6344/2022-508	Datum podpisu KS	09.12.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	cena včetně 1% provize
Konstrukce	Panelová	Stav	Špatný
Podlaží bytu	3	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	68 m ²	Dispozice	3+kk
Počet nadzemních podlaží domu	9	Podlahová plocha	68 m ²

Prodej bytu 3+1, v Litvínov-Janov, 68 m² v nepoužitelném stavu, jako investice. Panelová budova. Osobní vlastnictví.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Byt, 41 m², Albrechtická č.p. 254, Litvínov, okres Most

Celková cena: 39 000 Kč

Lokalita: Albrechtická č.p. 254, Litvínov, okres Most

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

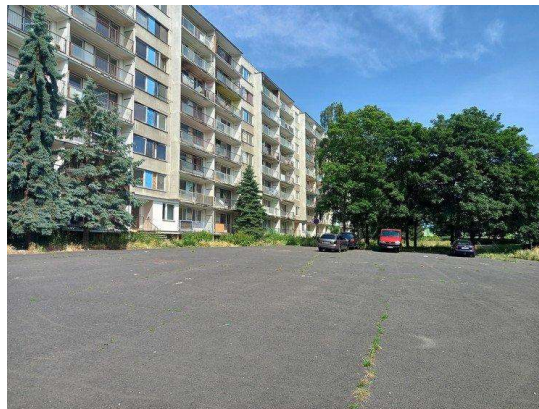


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Albrechtická č.p. 254, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	39 000 Kč
Číslo řízení	V-4389/2021-508	Datum podpisu KS	12.07.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	39 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Špatný
Užitná plocha	41 m ²	Dispozice	2+kk
Poloha nemovitosti	Sídlíště	Plyn	Individuální
Podlahová plocha	41 m ²		

Nabízíme Vám ke koupi byt 2kk v ulici Albrechtická, obec Litvínov - Janov. Bytová jednotka číslo 253/16 se nachází v 5 patře panelového domu, plocha bytu je 40,5m². Na bytě nevážnou žádná omezení a závazky. Celý dům není v současné době nikým obýván, nefungují žádná média. V okolí je veškerá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, MHD, Policie, pošta, lékař, obchody, restaurace).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

