

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18749-966/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Mostě
Moskevská 2, 434 74 Most

Číslo jednací: 44 D 1159/2022-332

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely likvidace
pozůstalosti

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Zdeňka Fibicha č.p. 2725/65, Most, okres Most

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 11.05.2023

Zpracováno ke dni: 11.05.2023

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 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.06.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Mostě ze dne 04.05.2023, č.j. 44 D 1159/2022-332, byla prostřednictvím ustanoveného soudního komisaře notáře 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. 2725/28, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 562/20391 na společných částech budovy č.p. 2723, 2724, 2725 a pozemku parc. č. 5217, 5218, 5219, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 10016 pro katastrální území Most II, obec Most, okres Most.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely likvidace pozůstalosti po Zdeňku Janšovi, sp. zn. 44 D 1159/2022.

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. 2725/28 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Zdeňka Fibicha č.p. 2725/65, Most, okres Most
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Most
Obec: Most
Ulice: Zdeňka Fibicha
Katastrální území: Most II
Počet obyvatel: 62 866
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 312,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 11.05.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX XXXX, Zdeňka Fibicha 2725/65, 43401 Most.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2725/28, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 562/20391 na společných částech budovy č.p. 2723, 2724, 2725 a pozemku parc. č. 5217, 5218, 5219, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 10016 pro katastrální území Most II, obec Most, okres Most.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je pravděpodobně skeletové nebo montované konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 60. letech 20. století. Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna - celková, společné prostory - celková, vchodové dveře - celková.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

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. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

2. NP		
Ostatní prostory	Předsíň	8,16 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,19 m ²
Koupelna, WC	WC	0,81 m ²
Kuchyně	Kuchyně	6,99 m ²
Pokoj	Pokoj	16,75 m ²
Pokoj	Pokoj	19,42 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,80 m ²
Podlahová plocha		54,32 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		56,12 m ²

V bytě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: koupelna - celková, kuchyňské vybavení - celková, WC - celková.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, stropní svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino, koberce
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: koberce
místnosti: koberce

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

bytové jádro: bez vad

zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý s částečně dožitými vnitřními prvky.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je rovinatý. 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 úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec s vysokým indexem kriminality.

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 záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Janša Zdeněk, zahájení exekuce - Janša Zdeněk, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis

Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový skeletový nebo montovaný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	5		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	cca v 60. letech 20. století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		zateplení pláště	celková	nejz.
		okna	celková	nejz.
		společné prostory	celková	nejz.
		vchodové dveře	celková	nejz.
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	skeletová s vyzdívkami nebo montovaná		
	Stropy	keramickobetonové		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	fasádní škrábané			
Vnitřní omítky	vápenocementové			
Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	východ, západ		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plně		

	Osvětlovací technika	lustry, stropní svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	2. NP		
		Ostatní prostory	Předsíň	8,16 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,19 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,81 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	6,99 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,75 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,42 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,80 m ²
		Podlahová plocha		54,32 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		56,12 m ²
	Elektrína	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	chodba: lino, koberce koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: koberce místnosti: koberce		
	Popis stavu bytové jednotky	dobry s částečně dožitými prvky vybavení		
	Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		koupelna	celková	nejz.
		kuchyňské vybavení	celková	nejz.
		WC	celková	nejz.
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad bytové jádro: bez vad zdivo: bez vad		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy		
	Poloha v obci	západní část obce		

	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u 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 záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Janša Zdeněk, zahájení exekuce - Janša Zdeněk, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.05.2023 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 prodeji 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 přikládaná 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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 Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,224}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Most
Stáří stavby:	55 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	11 318,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha jednotky:	54,32 *	1,00 =	54,32 m ²
Sklepní kóje:	1,80 *	0,10 =	0,18 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>54,50 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,860 = \mathbf{0,724}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 11\,318,- \text{ Kč/m}^2 * 0,724 = 8\,194,23 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,50 \text{ m}^2 * 8\,194,23 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 473\,380,67 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 473 380,67 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 312,-	1,060		1 390,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5217	239	1 390,72	332 382,08
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5218	237	1 390,72	329 600,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5219	236	1 390,72	328 209,92
Stavební pozemky - celkem			712		990 192,64

Pozemky - zjištěná cena celkem = **990 192,64 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 990 192,64 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **990 192,64 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **473 380,67 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 990 192,64 Kč

Spoluvlastnický podíl: 562 / 20 391

Hodnota spoluvlastnického podílu:

990 192,64 Kč * 562 / 20 391 = 27 290,88 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 27 290,88 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **500 671,55 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **500 670,- 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. 2725/28

Bytová jednotka č. 2725/28, Zdeňka Fibicha č.p. 2725/65, Most, okres Most						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - Vnitřní vybavení a součásti	K5 - Bytové jádro	K6 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Zdeňka Fibicha č.p. 2725/65, Most, okres Most	54.32 m ²	dobrý	částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	sklepní kóje
1	Zdeňka Fibicha č.p. 2708/73, Most, okres Most	70 m ²	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie, sklepní kóje
2	Zdeňka Fibicha č.p. 2622/13, Most, okres Most	55 m ²	po rekonstrukci	částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	sklení kóje
3	Zdeňka Fibicha č.p. 2721/58, Most, okres Most	54 m ²	dobrý	částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	sklepní kóje

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 Vnitřní vybavení a součásti	K5 Bytové jádro	K6 Příslušenství	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19 642,86 Kč	1	19 642,86 Kč	1	0.94	0.9	0.95	0.9	1.02	0.7377966	26 623,68 Kč
2	20 909,09 Kč	1	20 909,09 Kč	1	1	1.05	1.03	1	1	1.0815	19 333,42 Kč
3	19 444,44 Kč	1	19 444,44 Kč	1	1	1	0.96	1	1	0.96	20 254,63 Kč
Celkem průměr										22 070,57 Kč	
Minimum										19 333,42 Kč	
Maximum										26 623,68 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3 969,92 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18 100,66 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										26 040,49 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: Vnitřní vybavení a součásti											
K5 - Koeficient úpravy: Bytové jádro											
K6 - Koeficient úpravy: Příslušenství											
Koeficient 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 rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K4 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí bytu a vybavení. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě bytového jádra. K6 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, komora, sklep apod.).

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$22\,070,57 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 54,32 \text{ m}^2$$

$$= 1\,198\,873,36 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 199 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **500.670,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.309.000,- 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.

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 04.05.2023, č.j. 44 D 1159/2022-332, byla prostřednictvím ustanoveného soudního komisaře notáře 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. 2725/28, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 562/20391 na společných částech budovy č.p. 2723, 2724, 2725 a pozemku parc. č. 5217, 5218, 5219, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 10016 pro katastrální území Most II, obec Most, 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

1.199.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionjednostodevadesátdevěttisíc 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 04.06.2023

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.



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 18749-966/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Janša Zdeněk
Zahájení exekuce - Janša Zdeněk
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

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. 2723, 2724, 2725
Obec:	Most [567027]
Část obce:	Most [409162]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	5160
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 5217 , 5218 , 5219
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[2723/1](#), [2723/2](#), [2723/3](#), [2723/4](#), [2723/5](#), [2723/6](#), [2723/7](#), [2723/8](#), [2723/9](#), [2723/10](#), [2724/11](#), [2724/12](#), [2724/13](#), [2724/14](#), [2724/15](#), [2724/16](#), [2724/17](#), [2724/18](#), [2724/19](#), [2724/20](#), [2724/21](#), [2724/22](#), [2724/23](#), [2724/24](#), [2725/25](#), [2725/26](#), [2725/27](#), [2725/28](#), [2725/29](#), [2725/30](#), [2725/31](#), [2725/32](#), [2725/33](#), [2725/34](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5217
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	5160
Výměra [m ²]:	239
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. 2723, 2724, 2725



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5218
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	5160
Výměra [m ²]:	237
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. 2723, 2724, 2725



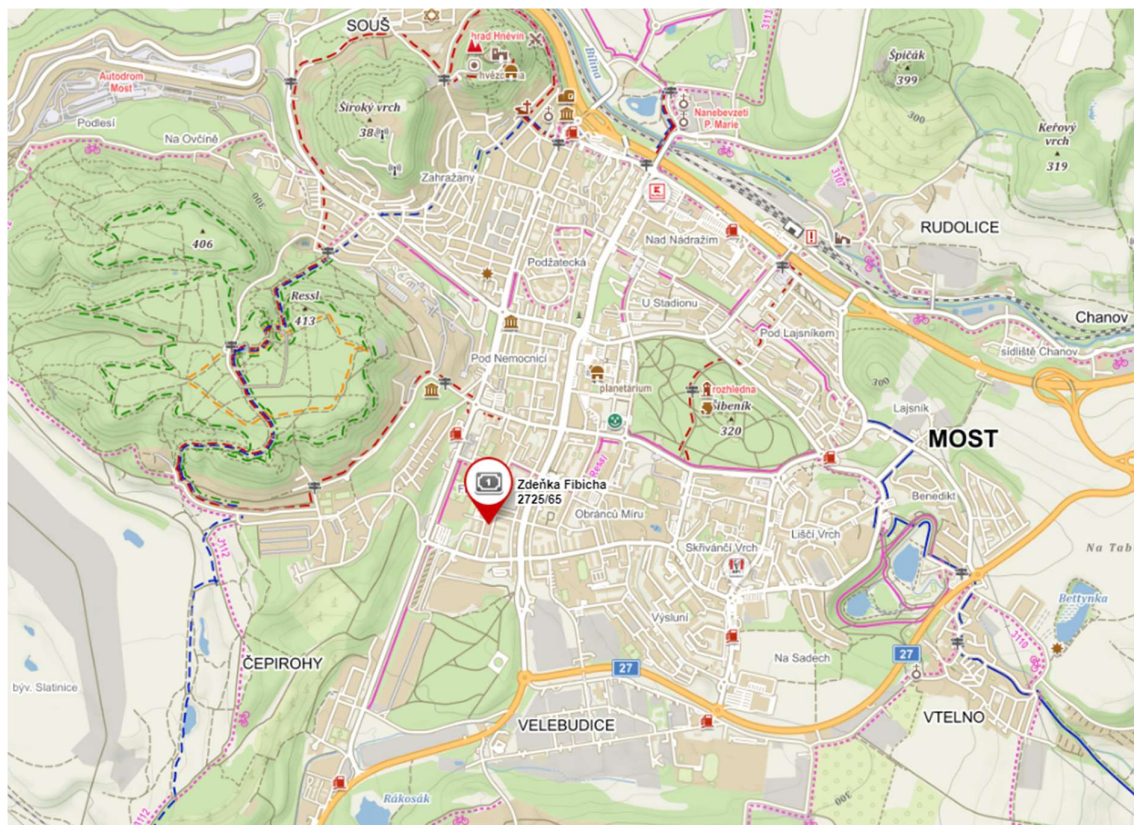
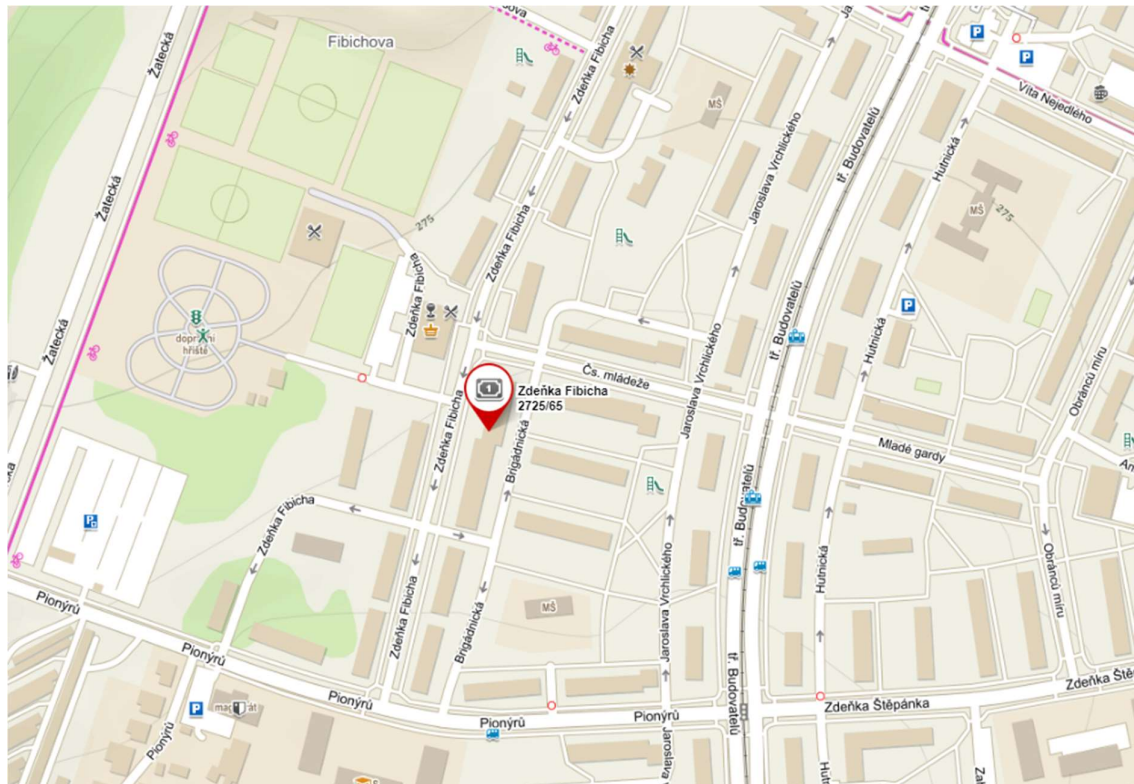
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5219
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	5160
Výměra [m ²]:	236
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. 2723, 2724, 2725





Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Chodba



Pokoj



Kuchyně



Koupelna



Pokoj

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Byt, 70 m², Zdeňka Fibicha č.p. 2708/73, Most, okres Most

Celková cena: 1 375 000 Kč

Lokalita: Zdeňka Fibicha č.p. 2708/73, Most, 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)

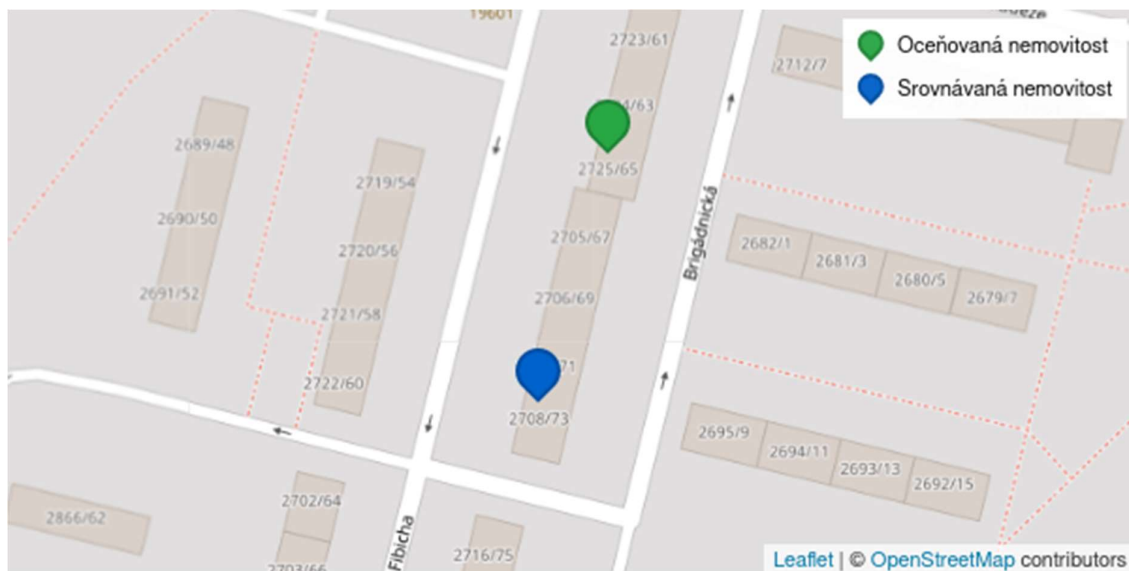
Lokalita	Zdeňka Fibicha č.p. 2708/73, Most, okres Most	Cena dle KS	1 375 000 Kč
Číslo řízení	V-561/2023-508	Datum podpisu KS	08.02.2023
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Stav	Před rekonstrukcí	Podlaží bytu	3
Podlahová plocha	70 m ²	Užitná plocha	70 m ²
Dispozice	3+1	Počet nadzemních podlaží domu	5

Nabízíme k prodeji byt 3+1 s ložní v Mostě. Byt v osobním vlastnictví je v původním stavu a nachází se ve druhém patře (3. NP) bytového domu bez výtahu. K bytu náleží sklep. Byt bude vyklizený. Volný ihned. Dům je po celkové rekonstrukci, zateplen, nové vchody, rozvody, střecha. Klidná a slušná lokalita. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti. Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Více informací u uvedeného makléře 7 dní v týdnu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

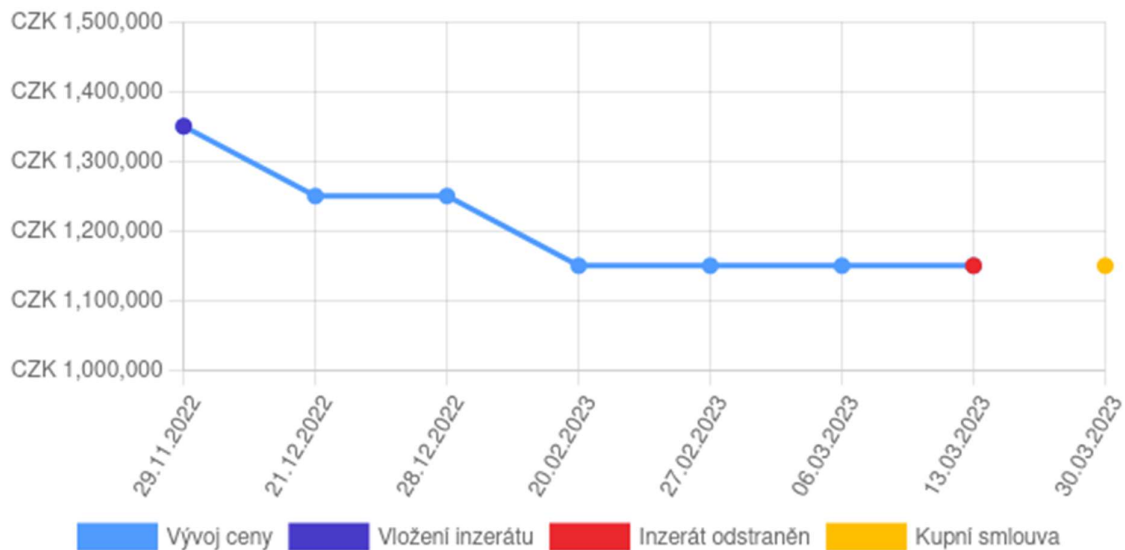


Byt, 55 m², Zdeňka Fibicha č.p. 2622/13, Most, okres Most

Celková cena: 1 150 000 Kč

Lokalita: Zdeňka Fibicha č.p. 2622/13, Most, 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)

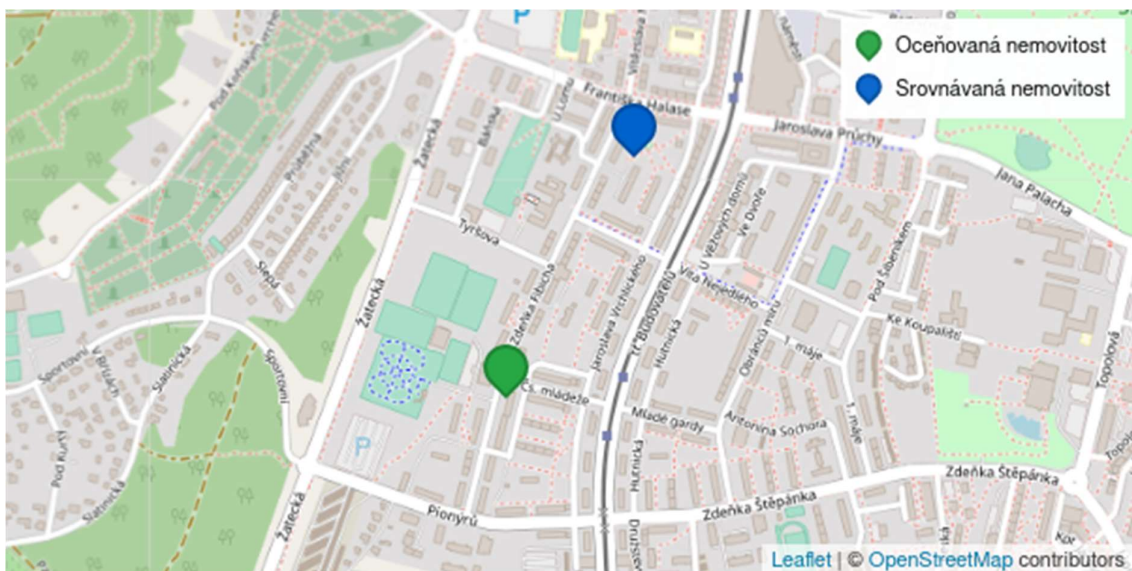
Lokalita	Zdeňka Fibicha č.p. 2622/13, Most, okres Most	Cena dle KS	1 150 000 Kč
Číslo řízení	V-1380/2023-508	Datum podpisu KS	30.03.2023
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ kolek do katastru nemovitostí
Konstrukce	Cihlová	Stav	Po rekonstrukci
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	55 m ²	Užitná plocha	55 m ²
Dispozice	2+1	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet NP	6	Plyn	Individuální
Voda	Vodovod		

Byt v OV o velikosti 2+1 v ul. Zdeňka Fibicha, bl.269 v Mostě. Bytová jednotka o výměře 55 m² je umístěna ve zvýšené přízemí kompletně zatepleného domu s novým výtahem. Byt prošel kompletní rekonstrukcí. Je zde vybudované nové jádro, kde je vpravo umístěna rohová vana a vlevo toaleta, Z hlavní chodby vpravo přejdeme přes obývací pokoj do krásně otevřené a prostorné kuchyně s kombinovaným sporákem. Podlahy jsou zde plovoucí. V celém bytě jsou kompletně nové rozvody elektřiny. K bytové jednotce také náleží sklep.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Byt, 54 m², Zdeňka Fibicha č.p. 2721/58, Most, okres Most

Celková cena: 1 050 000 Kč

Lokalita: Zdeňka Fibicha č.p. 2721/58, Most, 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	Zdeňka Fibicha č.p. 2721/58, Most, okres Most	Cena dle KS	1 050 000 Kč
Číslo řízení	V-6040/2022-508	Datum podpisu KS	22.11.2022
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	5
Podlahová plocha	54 m ²	Užitná plocha	54 m ²
Dispozice	2+1	Počet nadzemních podlaží domu	5

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 2+1 v Mostě ul.. Zdeňka Fibicha. Byt se nachází v 5. patře zatepleného domu. Byt má plastová okna. V domě bydlí slušní nájemníci. Protože je dům zateplen jsou nízké náklady na

topení. Byt je vymalován a částečně zrekonstruován, plocha bytu je 54m2. .Byt se nachází v klidné části města v dosahu plné občanské vybavenosti. Ihned volný.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

