

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15697-339/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Slezská insolvenční v.o.s., insolvenční správce
dlužníka Vladislavy Matyášové
Břevnovská 433/12
169 00 Praha 6

Číslo jednací: MSPH 78 INS 18869/2021

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního
řízení

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

Adresa předmětu ocenění: Vinohradská č.p. 797/13, Most, okres Most

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 03.02.2022

Zpracováno ke dni: 03.02.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.02.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 797/14 s podílem o velikosti 8592/338039 na společných částech budovy č.p. 795, 796, 797 a pozemku parc. č. 2994/18, 2994/19, 2994/20 v obci Most, okres Most, katastrální území Most II.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení, sp. zn. MSPH 78 INS 18869/2021, dlužník Matyášová Vladislava.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 797/14 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Vinohradská č.p. 797/13, Most, okres Most
Kraj:	Ústecký kraj

Okres: Most
Obec: Most
Ulice: Vinohradská
Katastrální území: Most II
Počet obyvatel: 65 341
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 023,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.02.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Matyáš Jiří, podílový spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Matyáš Jiří Ing. Zalužanská 1271, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav - podíl 2/3

Matyášová Vladislava, Břevnovská 433/12, Břevnov, 16900 Praha 6 - podíl 1/3.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 797/14 s podílem o velikosti 8592/338039 na společných částech budovy č.p. 7945, 796, 797 a pozemku parc. č. 2994/18, 2994/19, 2994/20 v obci Most, okres Most, katastrální území Most II.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 8 a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější úprava pláště objektu: fasádní škrábané omítky a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah.

Odhadem byl objekt postaven v 70. letech 20. století.

Na domě proběhla cca v průběhu let 2012 - 2017 rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: společné prostory - částečná, vstupní prostor - celková, zateplení pláště - celková, dále v roce 2017: okna - celková. Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení je zastaralé a rozvody v objektu jsou bez vad. Bytový dům je v dobrém stavu.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 7. nadzemním podlaží objektu a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je předstíh o výměře 8,50 m², komora o výměře 3,25 m², pokoj o výměře 12,95 m², pokoj o výměře 21,05 m², koupelna o výměře 3,70 m², WC o výměře 1,10 m², pokoj o výměře 26,65 m², kuchyně o výměře 6,05 m², komora o výměře 1,80 m², lodžie o výměře 5,55 m², sklepní kóje o výměře 2,00 m². Podlahová plocha činí 85,05 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 92,60 m².

Bytové jádro je sádkartonové (nedokončené). Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod. V jednotce jsou náplňové plně a prosklené dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Podlahy místností s linem. Byt je v započaté rekonstrukci a veškeré vnitřní součásti v bytě chybí (vybavení koupelny, WC, kuchyně, lustry apod).

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn není zaveden. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa představují závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody.

Vzhledem k rané fázi započaté rekonstrukce se byt pro účely ocenění uvažuje před rekonstrukcí. .

Pozemek je bez porostů, není oplocen. Sklon pozemku je mírně svažitý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven na severozápadním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Matyášová Vladislava, rozhodnutí o úpadku - Matyášová Vladislava, zahájení exekuce - Matyášová Vladislava), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	70. léta 20. století		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2017
		společné prostory	částečná	2012-2017
		vstupní prostor	celková	2012-2017
		zateplení pláště	celková	2012-2017
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	fasádní škrábané			
Vnitřní omítky	vápenocementové			
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	7		
	Bytové jádro	sádkartonové - nedokončené		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod		
	Vybavení koupelny	chybí		
	Toaleta	chybí		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plné, náplňové prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, chybí		
	Kuchyňská linka	chybí		

Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Předsín	8,50 m ²
	Ostatní prostory	Komora	3,25 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,95 m ²
	Pokoj	Pokoj	21,05 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	3,70 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
	Pokoj	Pokoj	26,65 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	6,05 m ²
	Ostatní prostory	Komora	1,80 m ²
	Podlahová plocha		85,05 m ²
	Příslušenství	Lodžie	5,55 m ²
	Příslušenství	Sklepní kóje	2,00 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		92,60 m ²
	Elektrina	230V	
	Vodovod	vodovod	
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino chodba: lino		
Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
Rekonstrukce	započata rekonstrukce bytového jádra		
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: chybí podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad vnitřní jádro: nedokončený prvek zdívo: bez vad		
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů	
	Sklon pozemku	mírně svažité	
	Oplocení	neoploceno	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy	
	Poloha v obci	severozápadní okraj obce	
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy 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 se zvýšeným indexem kriminality
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce - Matyášová Vladislava, rozhodnutí o úpadku - Matyášová Vladislava, zahájení exekuce - Matyášová Vladislava), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

7. Metoda ocenění

Pro určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.02.2022 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:

„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.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je jako pomocná metoda použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis

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. a č. 424/2021 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,132}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,200}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,039}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Most
Stáří stavby:	47 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2012
Základní cena ZC (příloha č. 27):	8 763,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha jednotky:	85,05 *	1,00 =	85,05 m ²
Lodžie:	5,55 *	0,20 =	1,11 m ²
Sklepní kóje:	2,00 *	0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>86,36 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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
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 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,744}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 8\,763,- \text{ Kč/m}^2 * 0,744 = 6\,519,67 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 86,36 \text{ m}^2 * 6\,519,67 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,060 = 584\,884,60$

Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 584 884,60 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,060 = 1,039$$

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	1 023,-	1,039		1 062,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2994/18	418	1 062,90	444 292,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2994/19	346	1 062,90	367 763,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2994/20	597	1 062,90	634 551,30
Stavební pozemky - celkem			1 361		1 446 606,90

Pozemky - zjištěná cena celkem = **1 446 606,90 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 1 446 606,90 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 446 606,90 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **584 884,60 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 446 606,90 Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 592 / 338 039

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 446 606,90 Kč * 8 592 / 338 039 = 36 768,68 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 36 768,68 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **621 653,28 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **621 650,- Kč**

II) Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 797/14

Bytová jednotka č. 797/14, v ulici Vinohradská, obec Most					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vinohradská, Most, okres Most	3+1, 85.05 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, v započaté rekonstrukci - SDK jádro, chybí vybavení bytu
1	Jana Opletala, Most, okres Most	3+1, 68 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení, celkově lepší
2	W. A. Mozarta, Most, okres Most	3+1, 79 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, původní dožitě vybavení
3	Lidická, Most, okres Most	3+1, 69 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní dožitě vybavení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	23.529,41 Kč	Nepoužit	23.529,41 Kč	1.00	1.07	1.15	1.00	1.25	1.00	1.5381	15.297,71 Kč
2	13.911,39 Kč	Nepoužit	13.911,39 Kč	1.00	1.02	0.98	1.05	0.95	1.00	0.9971	13.951,85 Kč
3	18.971,01 Kč	Nepoužit	18.971,01 Kč	1.00	1.06	1.00	1.00	0.92	1.00	0.9752	19.453,46 Kč
Celkem průměr											16.234,34 Kč
Minimum											13.951,85 Kč
Maximum											19.453,46 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.867,91 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13.366,43 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											19.102,25 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu jednotek. K4 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu bytového domu, kvalitu vnitřních součástí a vybavení jednotek, příslušenství apod. K6 bez korekce.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme porovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$16.234,34 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{85,05 \text{ m}^2}$$

$$= 1.380.730,62 \text{ Kč}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

$$1.381.000 \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 797/14, v ulici Vinohradská, obec Most					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vinohradská, Most, okres Most	3+1, 85.05 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, v započaté rekonstrukci - SDK jádro, chybí vybavení bytu
1	Jana Opletala, Most, okres Most	3+1, 68 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení, celkově lepší
2	W. A. Mozarta, Most, okres Most	3+1, 79 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, původní dožité vybavení
3	Lidická, Most, okres Most	3+1, 69 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní dožité vybavení

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	23.529,41	-	23.529,41
2	13.911,39	-	13.911,39
3	18.971,01	-	18.971,01
	Maximální hodnota	23.529,41	(případ č.1)
	Minimální hodnota	13.911,39	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,6914	OK
	Aritmetický průměr	18.803,94	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 797/14, v ulici Vinohradská, obec Most						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Vinohradská, Most, okres Most	3+1, 85.05 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, v započaté rekonstrukci - SDK jádro, chybí vybavení bytu	X
1	Jana Opletala, Most, okres Most	3+1, 68 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení, celkově lepší	1
2	W. A. Mozarta, Most, okres Most	3+1, 79 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, původní dožité vybavení	3
3	Lidická, Most, okres Most	3+1, 69 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní dožité vybavení	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	23.529,41	-	23.529,41	1	23.529,41
2	13.911,39	-	13.911,39	3	41.734,17
3	18.971,01	-	18.971,01	3	56.913,03
Mezisoučet				7	122.176,61
<u>Celkem</u>					<u>17.453,80</u>

Základní cena: 17.453,80 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$17.453,80 * 1,0000 = 17.453,80 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná hodnota dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

17.453,80 Kč/m²

*** 85,05 m²**

= 1.484.445,69 Kč

Celková hodnota po zaokrouhlení:

1.480.000,-- Kč

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	621.650,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	
- Výsledek dle přímého porovnání	1.381.000,-- Kč
- Výsledek dle metodiky ÚZSVM	1.480.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Hodnotu pro výpočet spoluvlastnického podílu určujeme ve výši 1.400.000,- Kč

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 25 %.

$$1.400.000 * 1/3 = 466.667 - 25 \% = 350.000 \text{ Kč}$$

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, dochází-li ke zcelování vlastnictví majetku stávajícími spoluvlastníky, se srážka za nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje nepoužije.

$$1.400.000 * 1/3 = 466.667 \text{ Kč}$$

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 797/14 s podílem o velikosti 8592/338039 na společných částech budovy č.p. 795, 796, 797 a pozemku parc. č. 2994/18, 2994/19, 2994/20 v obci Most, okres Most, katastrální území Most II.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 předmětných nemovitých věcí, při jejichž případném prodeji nedochází ke zcelování vlastnictví určuje částkou ve výši

350.000 Kč

Slovy: třístapadesáttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 předmětných nemovitých věcí, při jejichž případném prodeji dochází ke zcelování vlastnictví určuje částkou ve výši

467.000 Kč

Slovy: čtyřistašedesátsedmtisíc korun

Ostatní údaje:

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

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.02.2022



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 15697-339/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	797/14
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 795, 796, 797
Katastrální území:	Most II (699594)
Číslo LV:	18126
Podíl na společných částech:	8592/338039

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Matyáš Jiří Ing., Zalužanská 1271, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav	2/3
Matyášová Vladislava, Břevnovská 433/12, Břevnov, 16900 Praha 6	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañízení exekuce - Matyášová Vladislava
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Matyášová Vladislava
Zahájení exekuce - Matyášová Vladislava

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](#)

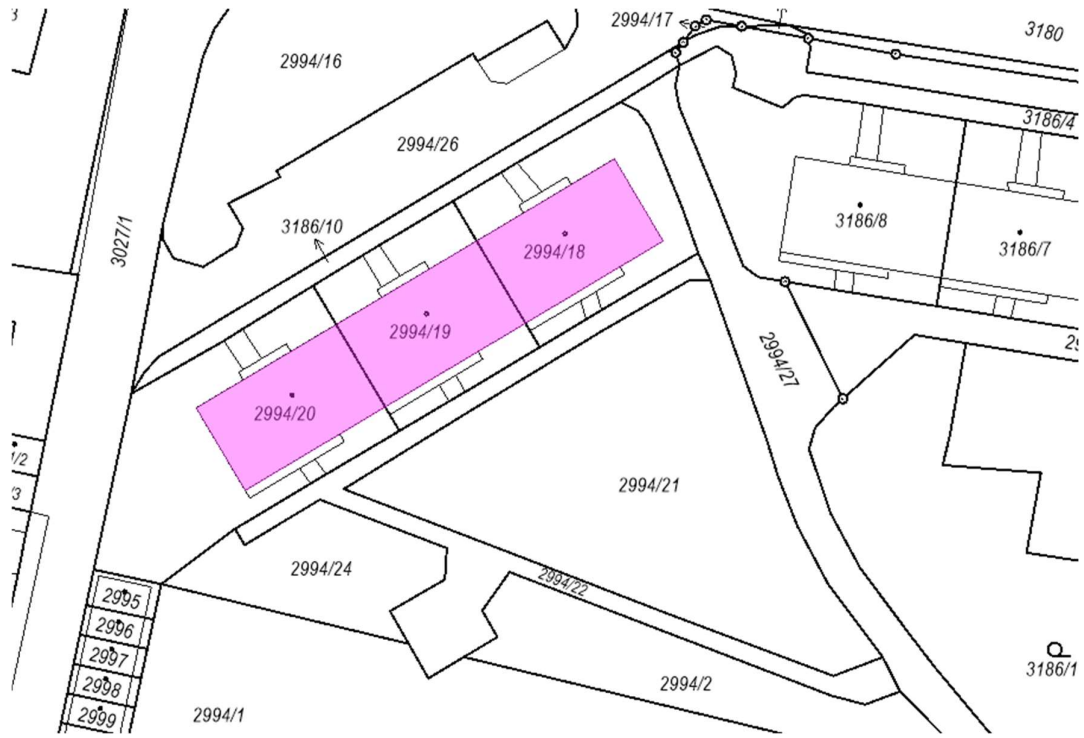
Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 795, 796, 797
Obec:	Most (567027)
Část obce:	Most (409162)
Katastrální území:	Most II (699594)
Číslo LV:	18022
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2994/18 , 2994/19 , 2994/20
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

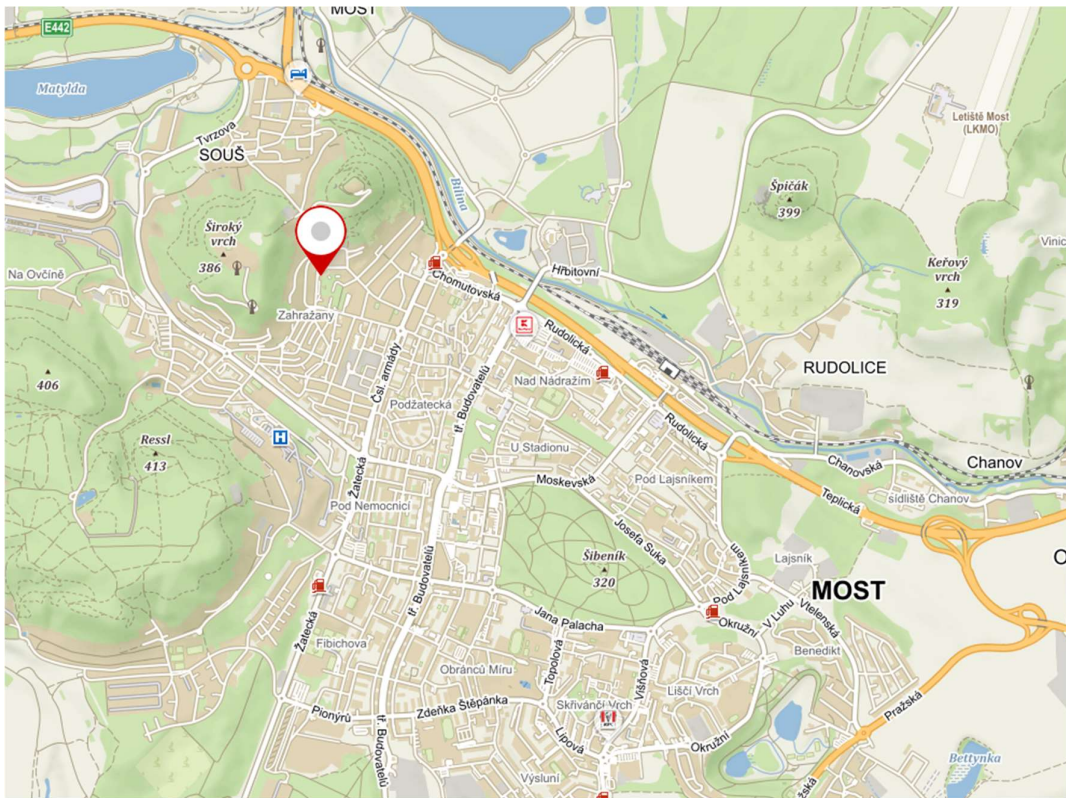
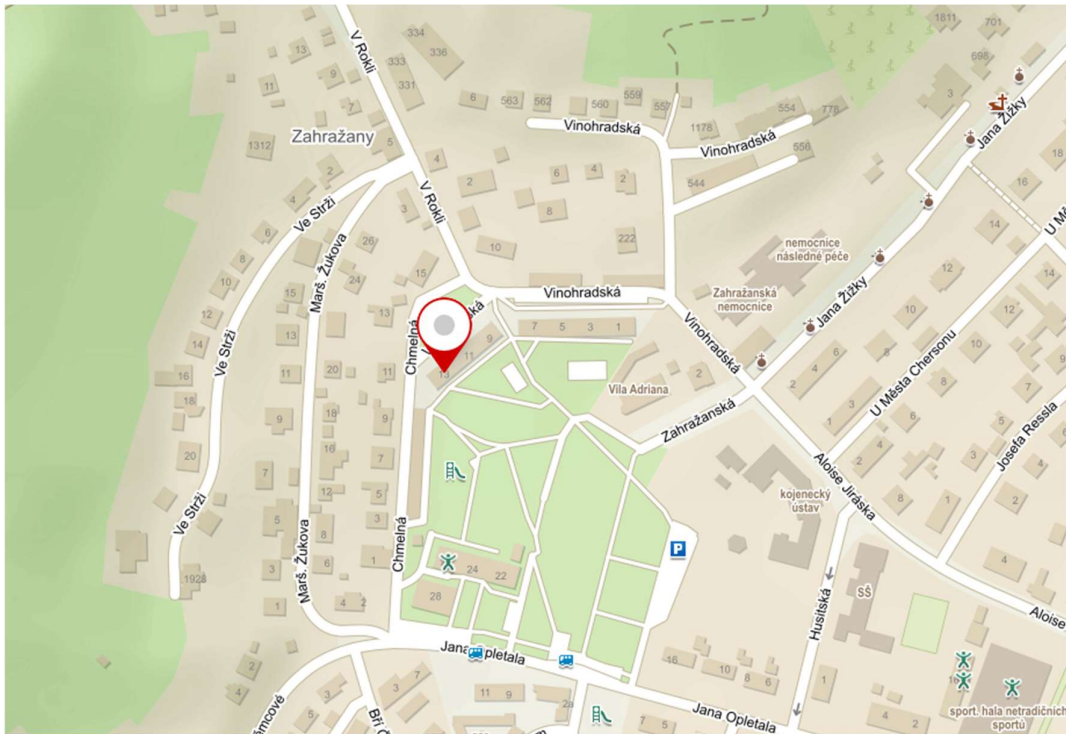


Vymezené jednotky

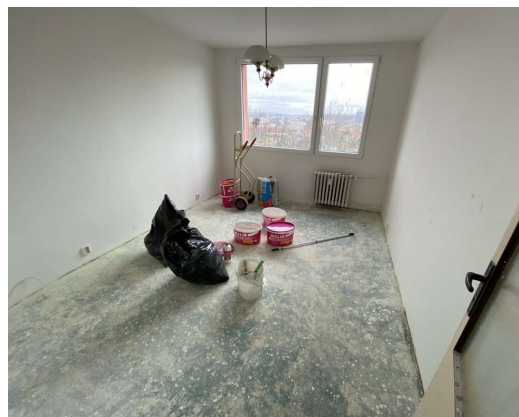
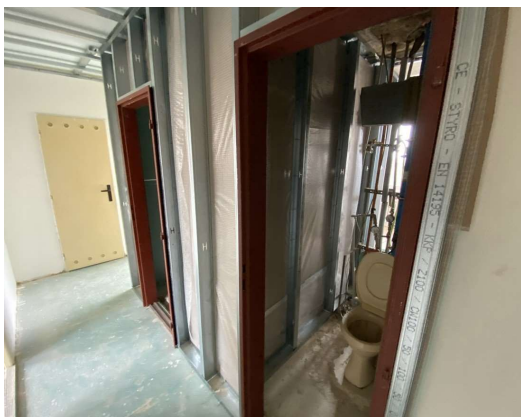
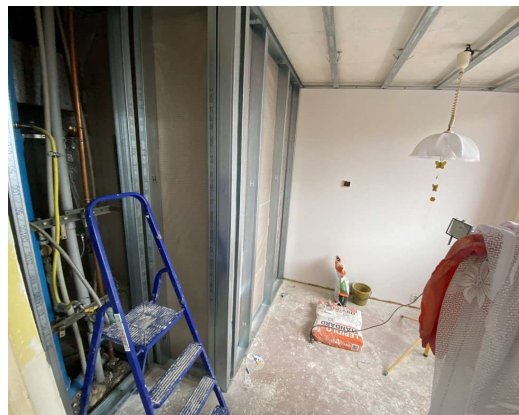
[795/1](#), [795/2](#), [795/3](#), [795/4](#), [795/5](#), [795/6](#), [795/7](#), [795/8](#), [795/9](#), [795/10](#), [795/11](#), [795/12](#), [795/13](#), [795/14](#), [795/15](#), [795/16](#), [796/1](#), [796/2](#), [796/3](#), [796/4](#), [796/5](#), [796/6](#), [796/7](#), [796/8](#), [796/9](#), [796/10](#), [796/11](#), [796/12](#), [796/13](#), [796/14](#), [796/15](#), [796/16](#), [797/1](#), [797/2](#), [797/3](#), [797/4](#), [797/5](#), [797/6](#), [797/7](#), [797/8](#), [797/9](#), [797/10](#), [797/11](#), [797/12](#), [797/13](#), [797/14](#), [797/15](#), [797/16](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

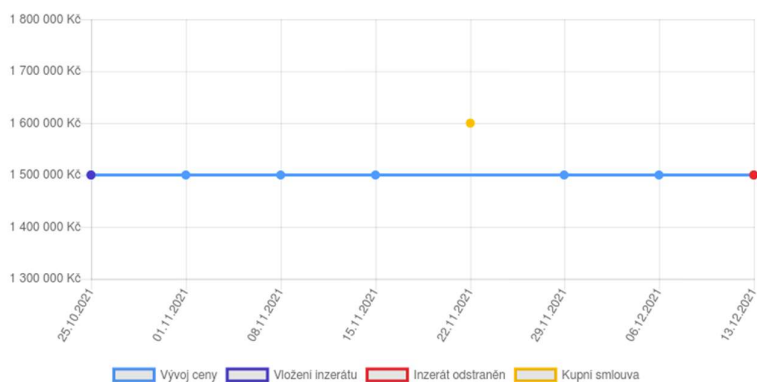


Prodej, Byt, 68 m², Jana Opletala č.p. 1633/24, Most, okres Most

Celková cena: 1.600.000 Kč

Adresa: Jana Opletala, Most, okres Most

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



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

Adresa	Jana Opletala, Most, okres Most	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	1 600 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	22.11.2021	Plocha užitná	68
Číslo řízení	V-7228/2021-508	Umístění objektu	Sídlišť
Poznámka k ceně	1 500 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

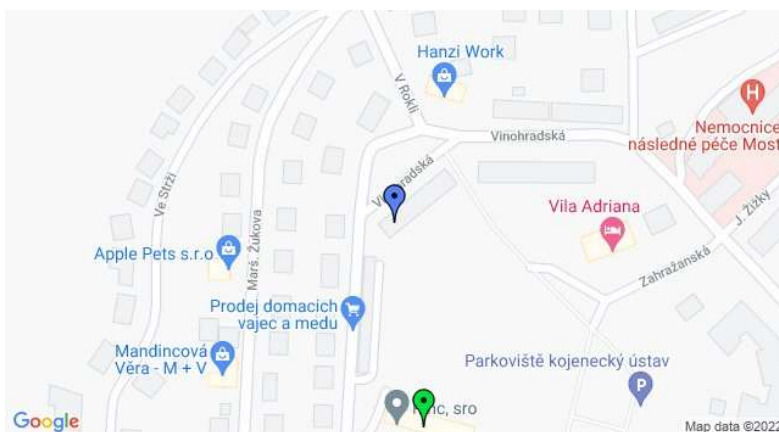
Rezervováno. K prodeji byt v soukromém vlastnictví 3+1 (67,70 m²)v Mostě, ulice ul. Jana Opletala 1633/24. Dům je po celkové revitalizaci- zateplení, fasáda, střecha, plastová okna, odpady. Byt se nachází v 1.patře (2.NP s výtahem) a prošel celkovou rekonstrukcí. Fond oprav: 2769,-Kč + zálohy na energie. K bytu náleží sklepní

kóje. Případné financování Vám zajistíme. Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu. Možné také nabídnou jinou svou nemovitost protiúctem (byt, garáž, zahradu, pozemek, aj.).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

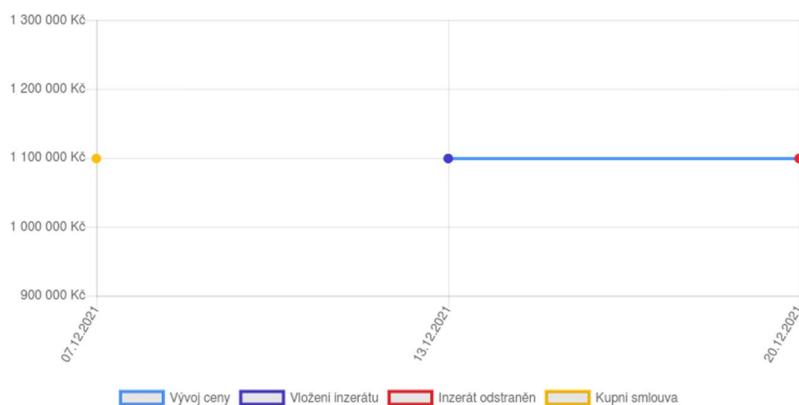


Prodej, Byt, 79 m², W. A. Mozarta č.p. 2415/19, Most, okres Most

Celková cena: 1.099.000 Kč

Adresa: W. A. Mozarta, Most, okres Most

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



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

Adresa	W. A. Mozarta, Most, okres Most	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	1 099 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	07.12.2021	Plocha užitná	79
Číslo řízení	V-7600/2021-508	Umístění objektu	Klidná část obce
Poznámka k ceně	1 099 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabídka bytu v OV, nacházející se v posledním 2.NP cihlového domu s krásným výhledem na hrad Hněvín a jeho okolí. Byt je v původním stavu. Kuchyně je třeba nově rekonstruovat. Koupelna s podélnou vanou je obložena keramickými obklady. V obou

pokojích jsou zachovalé původní bukové parkety. Podlaha na chodbě s původní krytinou. Předsíní disponuje dostatečným prostorem. Dům je zateplen, plastová okna v celém domě, nová fasáda se zateplením.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 69 m², Lidická č.p. 65/25, Most, okres Most

Celková cena: 1.309.000 Kč

Adresa: Lidická, Most, okres Most

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



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

Adresa	Lidická, Most, okres Most	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	1 309 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	24.08.2021	Podlahová plocha	69
Číslo řízení	V-5327/2021-508	Plocha užitná	69
Poznámka k ceně	1 309 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 3+1 o velikosti 69 m² v osobním vlastnictví, který se nachází na ulici Lidická v Mostě. Bytová jednotka je umístěna v 8. podlaží panelového domu. Byt je před rekonstrukcí dle vlastních představ a skládá se z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, špajzu, WC a koupelny, kde je vana a umyvadlo. K bytu také náleží sklep o velikosti 2 m² a komůrka na patře. Parkování před domem, veškerá

občanská vybavenost je v dosahu. Zdarma pro Vás zajistíme nejvýhodnější financování, pojištění a přepis elektřiny i plynu. Pro bližší informace neváhejte kontaktovat makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost