

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18521-738/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M., insolvenční správce dlužníka Zdeňky Farkašové
Polní 780/92, 60200 Brno-střed

Číslo jednací: KSPH 68 INS 17844 / 2022

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

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

Adresa předmětu ocenění: Nová výstavba č.p. 186, Obrnice, 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 17 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.04.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 186/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 548/23080 na společných částech budovy č.p. 182, 183, 184, 185, 186, 187 a pozemku parc. č. st. 246, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 949 pro katastrální území Obrnice, obec Obrnice, okres Most.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Farkašové Zdeňky, sp. zn. KSPH 68 INS 17844/2022.

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. NÁZEV

1. Základní údaje

Název:
Adresa:
Kraj:
Okres:
Obec:
Ulice:
Katastrální území:
Počet obyvatel:
Základní údaje

Koeficienty Název

01. Veřejný
02. Hlavní
03. Podřadný
04. Teprve
05. Dle
06. Obecní
(ob)
(pe)

Základní
Kč/m²

2. Prohlášení

Místní
ocenění

3. Vlastní

Vlastní

Barková

Farkašová

Nemovitost

Bytová
společná
jednotka
okres Most

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 186/2 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Nová výstavba č.p. 186, Obrnice, okres Most
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Most
Obec: Obrnice
Ulice: Nová výstavba
Katastrální území: Obrnice
Počet obyvatel: 2 039

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 312,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 649,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 20.04.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Stanislav Barkoci, podílový spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Barkoci Stanislav, Tomanova 1638, 27401 Slaný – podíl 1/3

Farkašová Zdeňka, č. p. 97, 27006 Kounov - podíl 2/3.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 186/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 548/23080 na společných částech budovy č.p. 182, 183, 184, 185, 186, 187 a pozemku parc. č. st. 246, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č.949 pro katastrální území Obrnice, obec Obrnice, okres Most.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě v přízemí. Stavba má 3 nadzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 70. - 80. letech 20. století.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

okna: bez vad

rozvody: zastaralý prvek

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 před rekonstrukcí.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

1. NP		
Kuchyně	Kuchyně	7,14 m ²
Pokoj	Pokoj	14,38 m ²
Ostatní prostory	Šatna	2,53 m ²
Pokoj	Pokoj	10,11 m ²
Pokoj	Pokoj	8,82 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	6,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,36 m ²
Koupelna, WC	WC	0,85 m ²
Příslušenství	Komora (mimo byt)	2,00 m ²
Podlahová plocha		52,69 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		54,69 m ²

přízemí.
betonové
vkky jsou
vedeno.

stavebně
montážní
kterizovat

a podlaží.

7,14 m ²
14,38 m ²
2,53 m ²
10,11 m ²
8,82 m ²
6,50 m ²
2,36 m ²
0,85 m ²
2,00 m ²
52,69 m ²
54,69 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, chybí. V koupelně se nachází klasická vana a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

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

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Byt je v současné době odpojen od dodávek energií. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

vybavení: zastaralý prvek, poničený prvek
podlahy: zastaralý prvek
bytové jádro: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek
okna: bez vad
rozvody: zastaralý prvek

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 špatný. Jedná se o tzv. vybydlenou bytovou jednotku, vnitřní součásti poničené nebo chybějící, nutná kompletní rekonstrukce.

Popis pozemku:

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

Širší vztahy:

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

V místě je dostupnost obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního a kulturního 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 lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality - místní část sídliště je sociálně vyloučenou lokalitou.

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 - Farkašová Zdeňka, rozhodnutí o úpadku - Farkašová Zdeňka, zahájení exekuce - Farkašová Zdeňka), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	---
	Dům byl postaven v roce	cca v 70. - 80. letech 20. století
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	před rekonstrukcí
Popis bytové jednotky	Vady bytového domu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek okna: bez vad rozvody: zastaralý prvek
	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	1
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	klasická vana
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové

	Vnitřní dveře	náplňové	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP	
		Kuchyně	Kuchyně 7,14 m ²
		Pokoj	Pokoj 14,38 m ²
		Ostatní prostory	Šatna 2,53 m ²
		Pokoj	Pokoj 10,11 m ²
		Pokoj	Pokoj 8,82 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň 6,50 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 2,36 m ²
		Koupelna, WC	WC 0,85 m ²
		Příslušenství	Komora (mimo byt) 2,00 m ²
		Podlahová plocha 52,69 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 54,69 m ²	
	Elektrina	odpojeno	
	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 koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino	
	Popis stavu bytové jednotky	špatný	
	Rekonstrukce	---	
	Vady bytové jednotky	vybavení: zastaralý prvek, poničený prvek podlahy: zastaralý prvek bytové jádro: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek okna: bez vad rozvody: zastaralý prvek	
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů	
	Sklon pozemku	svažitý	
	Oplocení	neoploceno	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy	
	Poloha v obci	střední část obce	

	Vybavenost	dostupnost obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního a kulturního vyžití; 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 lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality - sociálně vyloučená lokalita
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	---
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Farkašová Zdeňka, rozhodnutí o úpadku - Farkašová Zdeňka, zahájení exekuce - Farkašová Zdeňka), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Met

Pro úč
vyžado

Vyme

ZÁKO
oceňov

ČÁST

„Majet

oceňov

při pr

obdob

všech

mimo

obliby

kupuj

vztahy

oblibo

vztahu

cen po

Volba

Ve sm

obvyk

obvyk

metod

praxe

978-8

Ve m

určuje

ou; v místě je

ě je pouze
kulturního
í úřady v
é pošty

eleň v
okalita se

é
o u objektu

lně

lastnickému
iné záznamy
ní exekuce -
ašová
o, které se dle
ostí.

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 přikládáná 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: 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 - prodej podílu	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: Ostatní obce	IV	0,90
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. přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,954}$$

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

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

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: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,30
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

P_i	
0,00	
-0,02	
0,00	
0,00	
0,00	
1,00	
0,90	
1,03	
1,05	

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,760$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,725$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,745$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	19 886,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha jednotky:	52,69 *	1,00 =	52,69 m ²
Komora mimo byt:	2,00 *	0,80 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			54,29 m ²

P_i	
1,00	

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 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 jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = 0,800$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,800 = 0,489$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,954$

Index polohy pozemku $I_P = 0,760$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 19\,886,- \text{ Kč/m}^2 * 0,489 = 9\,724,25 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,29 \text{ m}^2 * 9\,724,25 \text{ Kč/m}^2 * 0,954 * 0,760 = 382\,770,03 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 382 770,03

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,954$

Index polohy pozemku $I_P = 0,760$

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			
V_i	6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00			
-0,05						
0,00						
	Index omezujících vlivů	$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$				
0,00						
0,00						
0,00	Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,954 * 1,000 * 0,760 = 0,725$					
0,00	Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené					
-0,01	Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků					
0,00	Zatřídění	Zákl. cena	Index Koef. Upr. cena			
0,00		[Kč/m ²]		[Kč/m ²]		
0,65	§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
	§ 4 odst. 1	649,-	0,725	470,53		
	Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 246	1 881	470,53	885 066,93
	Stavební pozemek - celkem			1 881		885 066,93
	Pozemek - zjištěná cena celkem				=	885 066,93 Kč
	Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky					
	1.2.				=	885 066,93 Kč
	Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:				=	885 066,93 Kč
	Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu				=	382 770,03 Kč
	Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku					
	Zjištěná cena pozemku: 885 066,93 Kč					
	Spoluvlastnický podíl: 548 / 23 080					
	Hodnota spoluvlastnického podílu:					
	885 066,93 Kč * 548 / 23 080 = 21 014,59 Kč					
	Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku				+	21 014,59 Kč
	Oceňované nemovitosti - zjištěná cena				=	403 784,62 Kč
P_i						
0,00	Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:					403 790,- Kč
0,00						
0,00						

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. 186/2

Bytová jednotka č. 186/2, Nová výstavba č.p. 186, Obrnice, okres Most								
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Vnitřní vybavení a součásti	K6 - Bytové jádro	K7 - Příslušenství	K8 - Bytový dům
Oceňovaný objekt	Nová výstavba č.p. 186, Obrnice, okres Most	52.69 m ²	panelová	špatný	původní vybavení a součásti nebo chybí	zděné jádro	komora mimo byt	původní stav před rekonstrukcí, pouze plastová okna
1	Nová výstavba č.p. 206, Obrnice, okres Most	80 m ²	panelová	dobrý	částečně obnovené vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie	dílčí opravy a rekonstrukce
2	Nová výstavba č.p. 204, Obrnice, okres Most	63 m ²	panelová	dobrý	obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	lodžie, komora mimo byt	dílčí opravy a rekonstrukce
3	Nová výstavba č.p. 200, Obrnice, okres Most	46 m ²	panelová	velmi dobrý	částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	lodžie	dílčí opravy a rekonstrukce

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 konstrukce	K4 stav	K5 Vnitřní vybavení a součásti	K6 Bytové jádro	K7 Příslušenství	K8 Bytový dům	K1 x ... x K8	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
6 706,70 Kč	1	6 706,70 Kč	1	0.95	1	1.3	1.3	0.95	1.07	1.2	1.9583889	3 424,60 Kč
11 746,03 Kč	1	11 746,03 Kč	1	0.98	1	1.3	1.3	1	1.07	1.2	2.1265608	5 523,49 Kč
7 701,30 Kč	1	7 391,30 Kč	1	1.02	1	1.3	1.3	1	1.07	1.2	2.2133592	3 339,40 Kč

Celkem průměr											4 095,83 Kč
Minimum											3 339,40 Kč
Maximum											5 523,49 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 237,12 Kč
Pravidelná spodní hranice - průměr - s											2 858,71 Kč
Pravidelná horní hranice - průměr + s											5 332,95 Kč
K1 Koeficient úpravy: lokalita											
K2 Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 Koeficient úpravy: stav											
K5 Koeficient úpravy: Vnitřní vybavení a součásti											
K6 Koeficient úpravy: Bytové jádro											
K7 Koeficient úpravy: Příslušenství											
K8 Koeficient úpravy: Bytový dům											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí 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 součástí bytu a vybavení. K6 diferencuje rozdíly v kvalitě bytového jádra. K7 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, komora, sklep apod.). K8 zohledňuje stav bytového domu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

4 095,83 Kč/m²

* 52,69 m²

= 215 809,28 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

216 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	403.790,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	216.000,- 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.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování 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 20 %.

$$216.000 * 2/3 = 144.000 - 20 \% = 115.200 \text{ Kč}$$

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

F. ZÁV

Znalecký

Určení ob
jednotky
částech bu
je zapsán

Na základ
polohy ne
nemovitý

V y p r a
XP invest
v oboru ek
Martin Sv
Mánesovi
Tel.: +420
Email: inf
V Praze, d

O s t a t n

- Pro zp
- Za zp

Mar

G. ZNA

Znalecký
jmenovan
pozdější
znalcích u
republiky
kvalifikov
pro ceny
738/2023

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 186/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 548/23080 na společných částech budovy č.p. 182, 183, 184, 185, 186, 187 a pozemku parc. č. st. 246, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 949 pro katastrální území Obrnice, obec Obrnice, okres Most.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

115.000,- Kč

Slovy: Jednostopatnácttisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti
Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 24.04.2023



Ostatní údaje:

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

Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

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 18521-738/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o jednotce

Číslo jednotky	186/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 182, 183, 184, 185, 186, 187
Katastrální území:	Obrnice [708755]
Číslo LV:	949
Podíl na společných částech:	548/23080

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Barkoci Stanislav, Tomanova 1636, 27401 Slaný	1/3
Farkašová Zdeňka, č. p. 97, 27006 Kounov	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Farkašová Zdeňka
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Farkašová Zdeňka
Zahájení exekuce - Farkašová Zdeňka

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-1663/2023

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

Informace

Stavba:

Obec:

Část obce:

Katastrální ú

Číslo LV:

Stavba stoj

Typ stavby:

Způsob vyu

Vymezení

182/L, 182/

185/101, 10

Informace

Parcelní číslo

Obec:

Katastrální ú

Číslo LV:

Výměra (m²)

Typ parcely:

Mapový list

Určení výmě

Druh pozem

Stavba na p

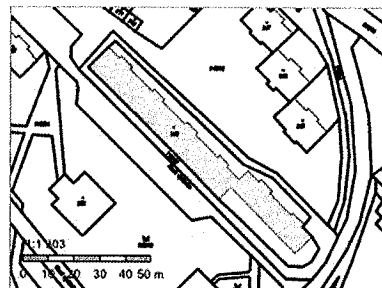


115/39



Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 182, 183, 184, 185, 186, 187
Obec:	Obrnice [567337]
Část obce:	Obrnice [108758]
Katastrální území:	Obrnice [708755]
Číslo LV:	830
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 246
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

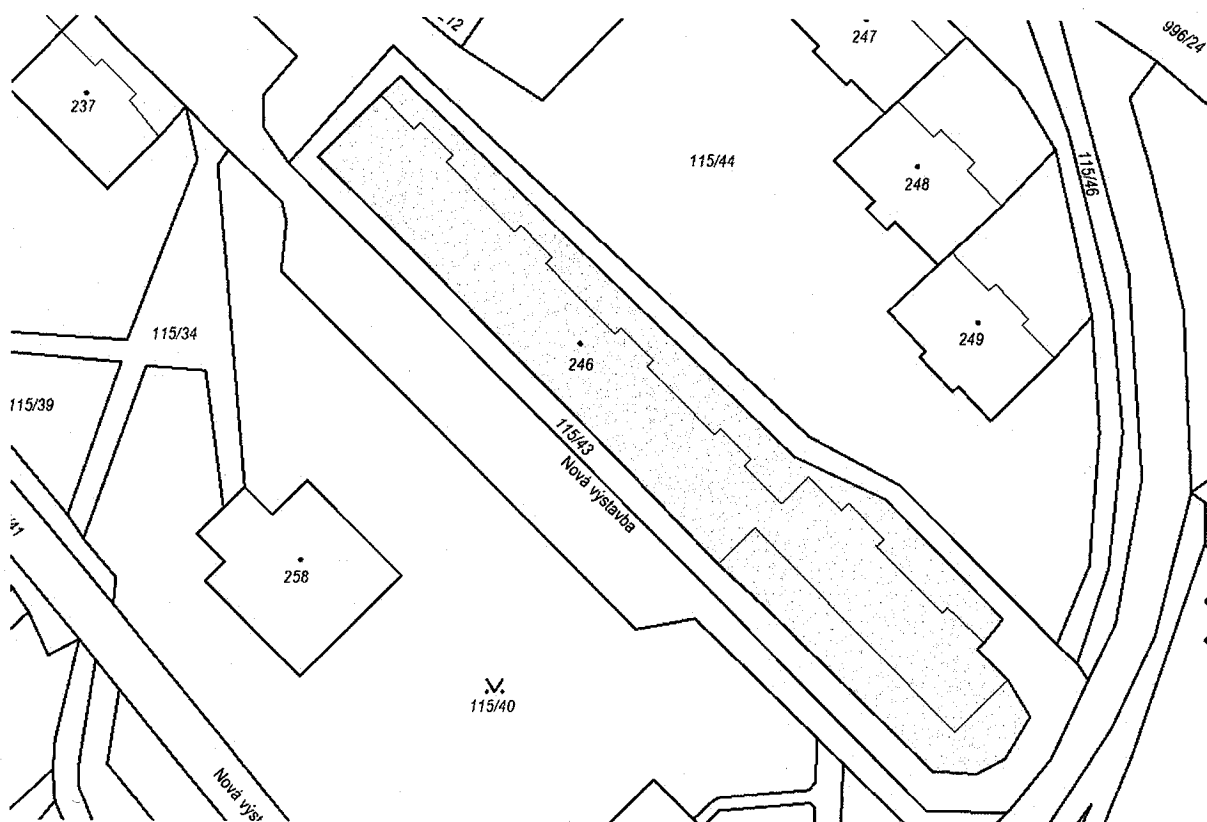
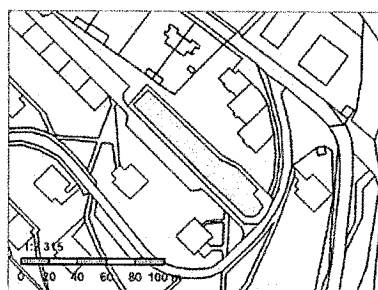


Vymezené jednotky

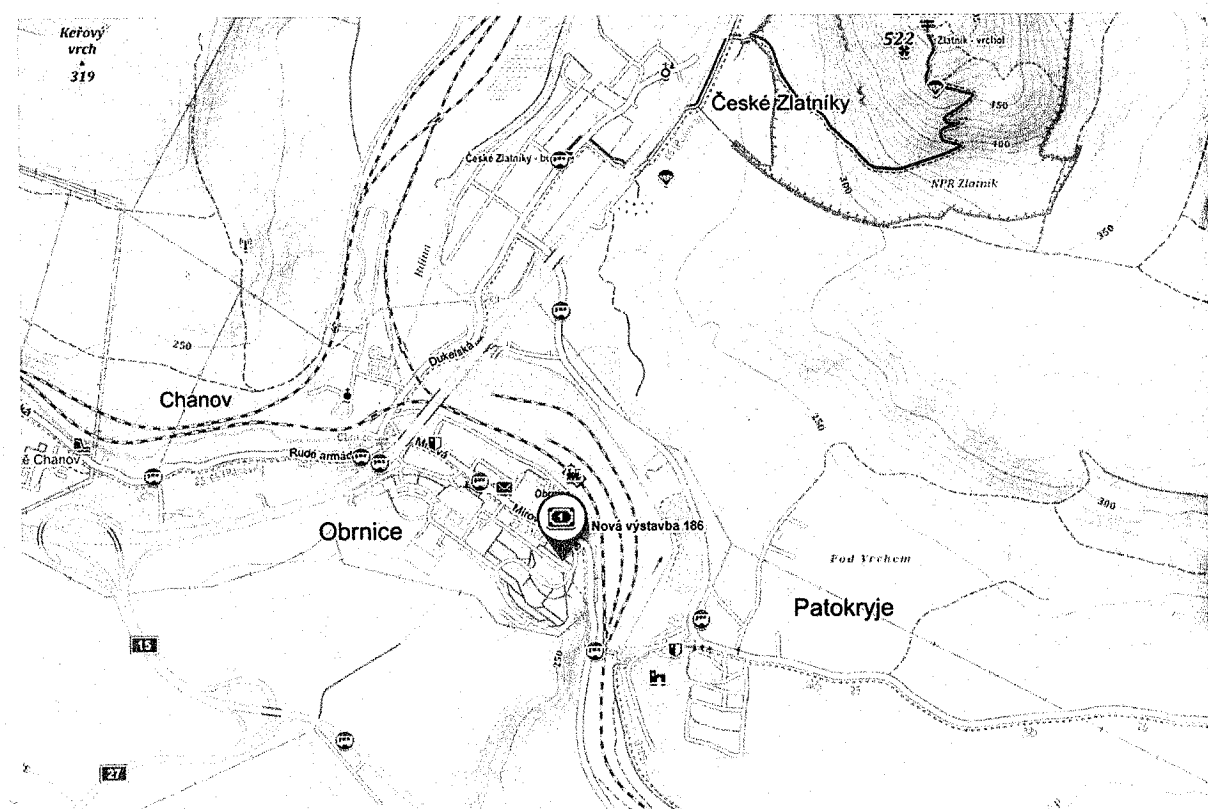
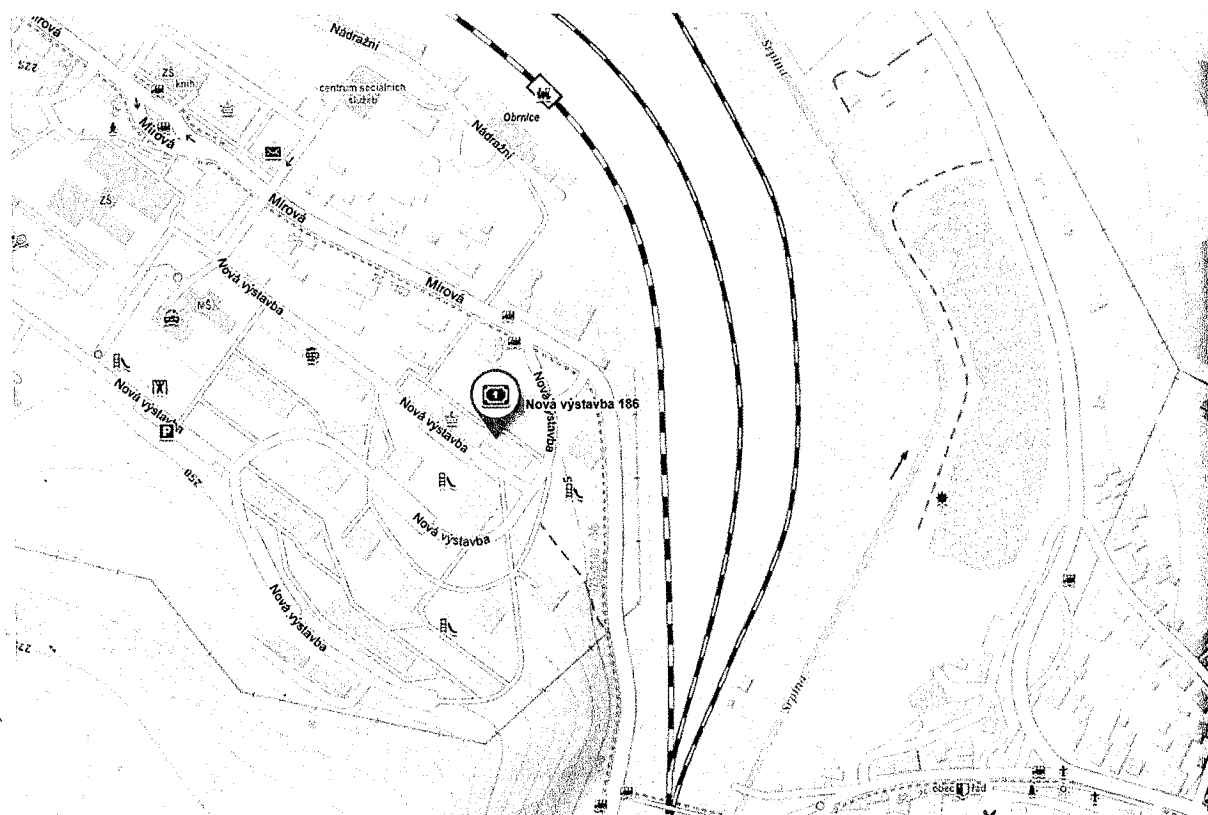
[182/1](#), [182/2](#), [182/3](#), [182/4](#), [182/5](#), [182/101](#), [183/1](#), [183/2](#), [183/3](#), [183/4](#), [183/5](#), [183/101](#), [184/1](#), [184/2](#), [184/3](#), [184/4](#), [184/5](#), [184/101](#), [185/1](#), [185/2](#), [185/3](#), [185/4](#), [185/101](#), [185/102](#), [186/1](#), [186/2](#), [186/3](#), [186/4](#), [186/5](#), [186/6](#), [187/1](#), [187/2](#), [187/3](#), [187/4](#), [187/101](#), [187/102](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 246
Obec:	Obrnice [567337]
Katastrální území:	Obrnice [708755]
Číslo LV:	830
Výměra [m ²]:	1881
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. 182, 183, 184, 185, 186, 187



Ortofoto mapa a situace v obci



Fotod



Bytový



Pokoj



Kuchyn

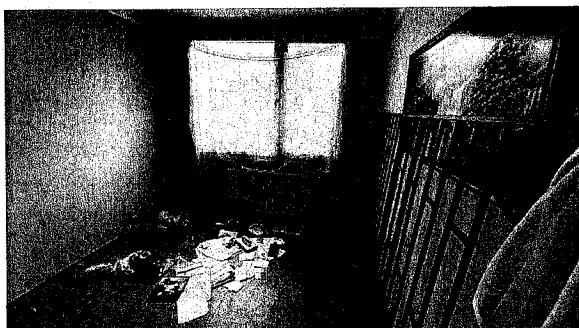
Fotodokumentace předmětu ocenění



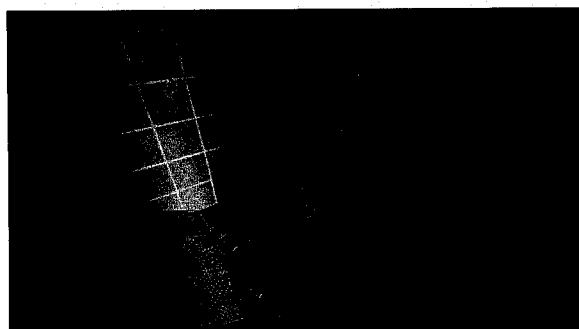
Bytový dům



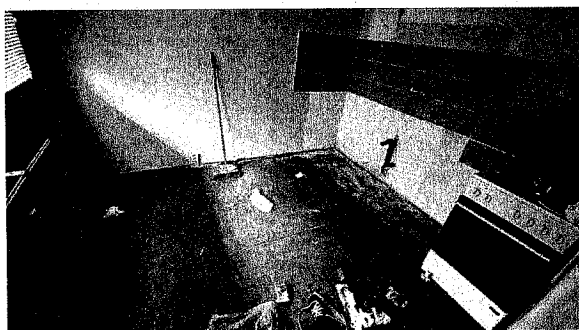
Pokoj



Pokoj



Koupelna



Kuchyně



Pokoj

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

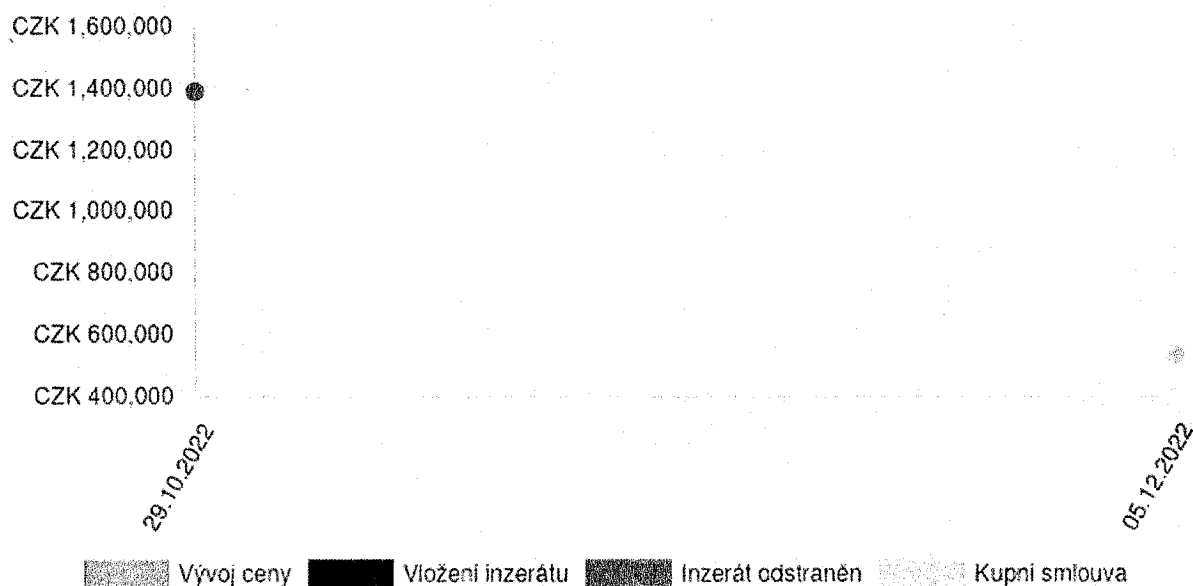


Byt, 80 m², Nová výstavba č.p. 206, Obrnice, okres Most

Celková cena: 536 536 Kč

Lokalita: Nová výstavba č.p. 206, Obrnice, 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	Nová výstavba č.p. 206, Obrnice, okres Most	Cena dle KS	536 536 Kč
Číslo řízení	V-6284/2022-508	Datum podpisu KS	05.12.2022
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	6	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	80 m ²	Dispozice	4+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	80 m ²

Prodám byt
posledním
Byt je řešen
pokojů (lo

4. Fotod

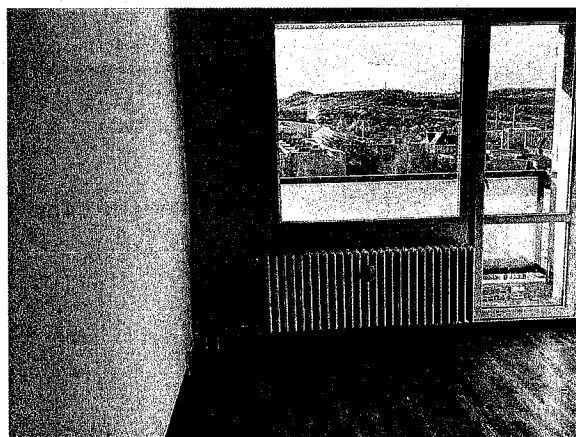


5. Mapo

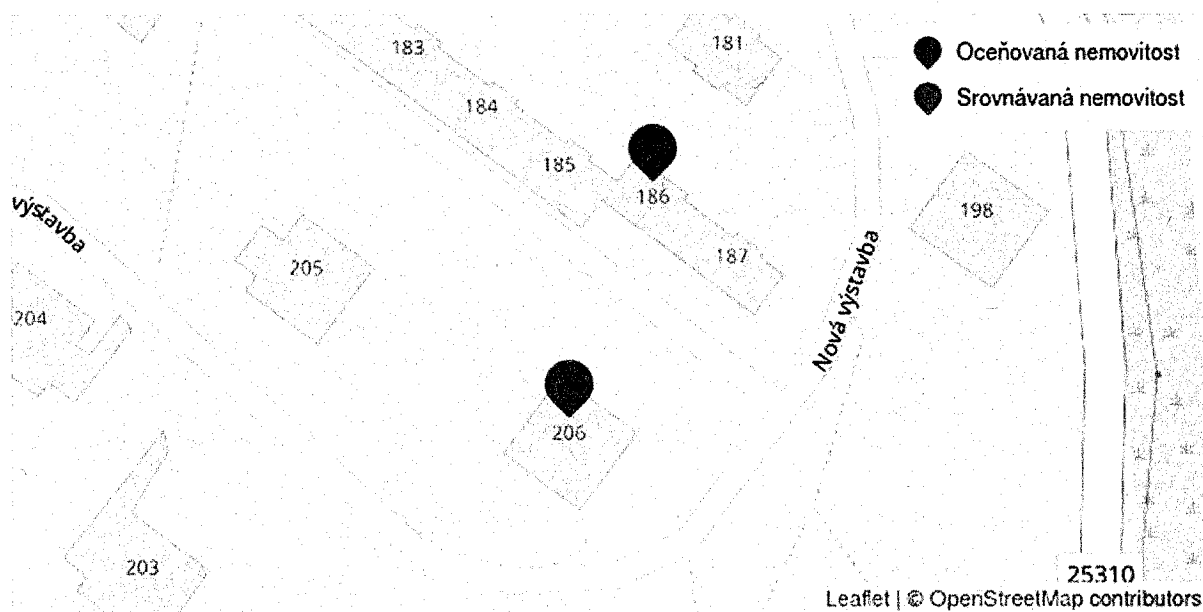


Prodám byt 4+1 v osobním vlastnictví, 80m2 s lodžii v Obrnici, Nová Výstavba. Bytová jednotka se nachází v posledním patře v panelovém domě s výtahem. Byt s původním jádrem s možností úprav dle vlastního uvážení. Byt je řešen se samostatnými vstupy do všech pokojů. Byt se skládá z předsíně, kuchyně, obývacího pokoje, tří pokojů (ložnic) a příslušenství (WC, koupelna). Byt má lodžii přístupnou z obývacího pokoje.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

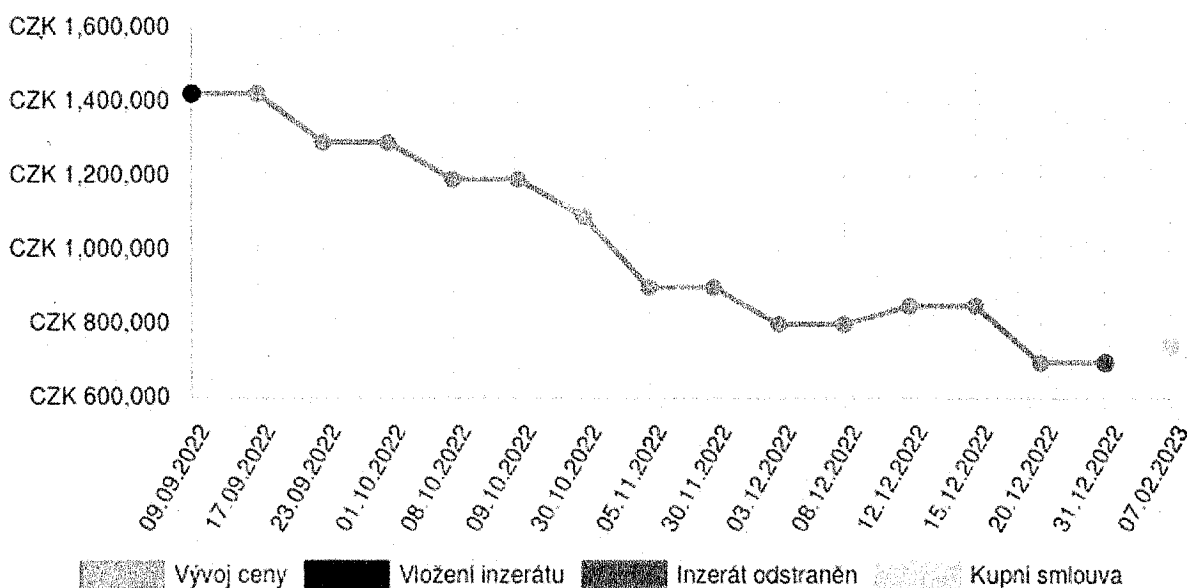


Byt, 63 m², Nová výstavba č.p. 204, Obrnice, okres Most

Celková cena: 740 000 Kč

Lokalita: Nová výstavba č.p. 204, Obrnice, 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)

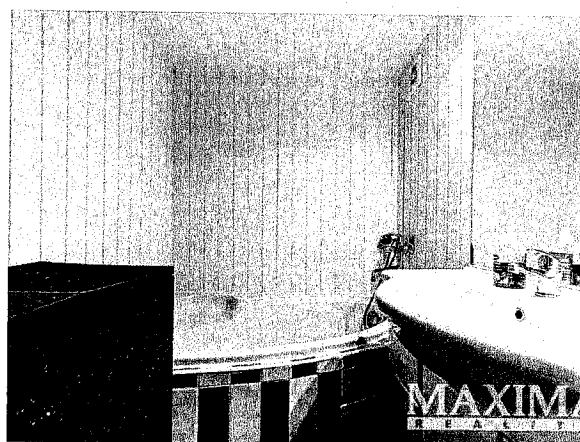
Lokalita	Nová výstavba č.p. 204, Obrnice, okres Most	Cena dle KS	740 000 Kč
Číslo řízení	V-534/2023-508	Datum podpisu KS	07.02.2023
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	3
Podlahová plocha	63 m ²	Užitná plocha	63 m ²
Dispozice	3+1	Počet nadzemních podlaží domu	7

Exkluzivně nabízíme zařízený byt připravený variantně pro lukrativní investici nebo vlastní bydlení.

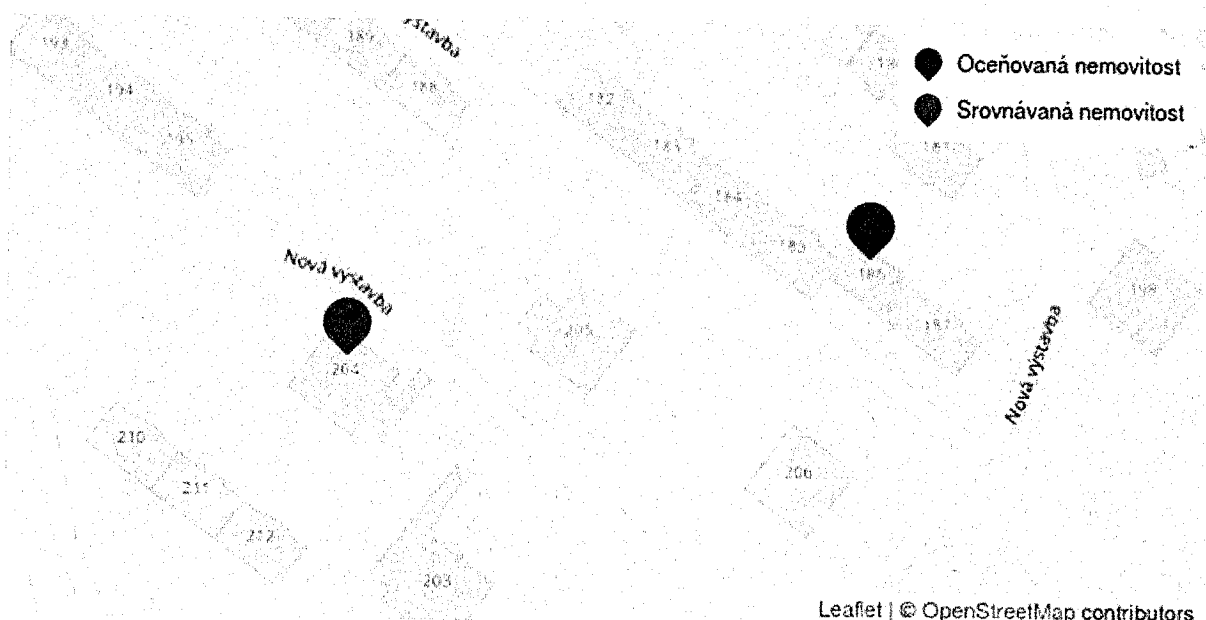
Zrekonstruovaný byt, dispozičně 3+1 s balkonem a komorou mimo bytovou jednotku, s celkovou plochou 70

m2, se nachází ve 3. NP. Jednotku tvoří 3 pokoje (19,1 m2, 16,2 m2 a 8,9 m2), balkon (6,3 m2), kuchyň (6,1 m2), předstíh (8,7 m2), koupelna (2,5 m2) a WC (1m2). Dále k bytu náleží komora (0,9 m2). Nízké měsíční poplatky. SVJ má nashromážděn dostatek vlastních finančních zdrojů, pro období 2022-2023 je schválena výměna výtahu a nové povrchy stěn a podlah ve společných prostorech. Vlastní kotelna na mazut. Vybavenost v docházkové vzdálenosti (MŠ, ZŠ, sportovní hala, OÚ, obchody, pošta, vlaková zastávka).

4. Fotodokumentace

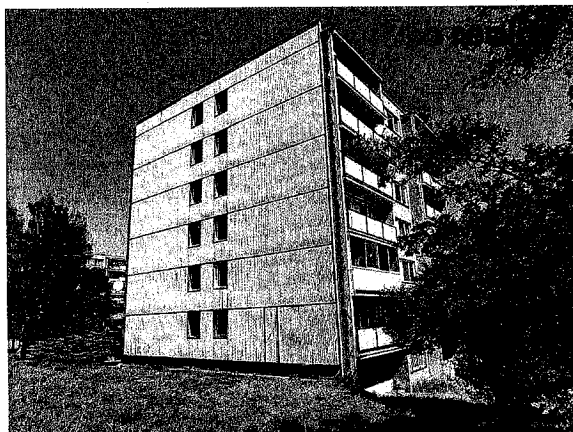


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

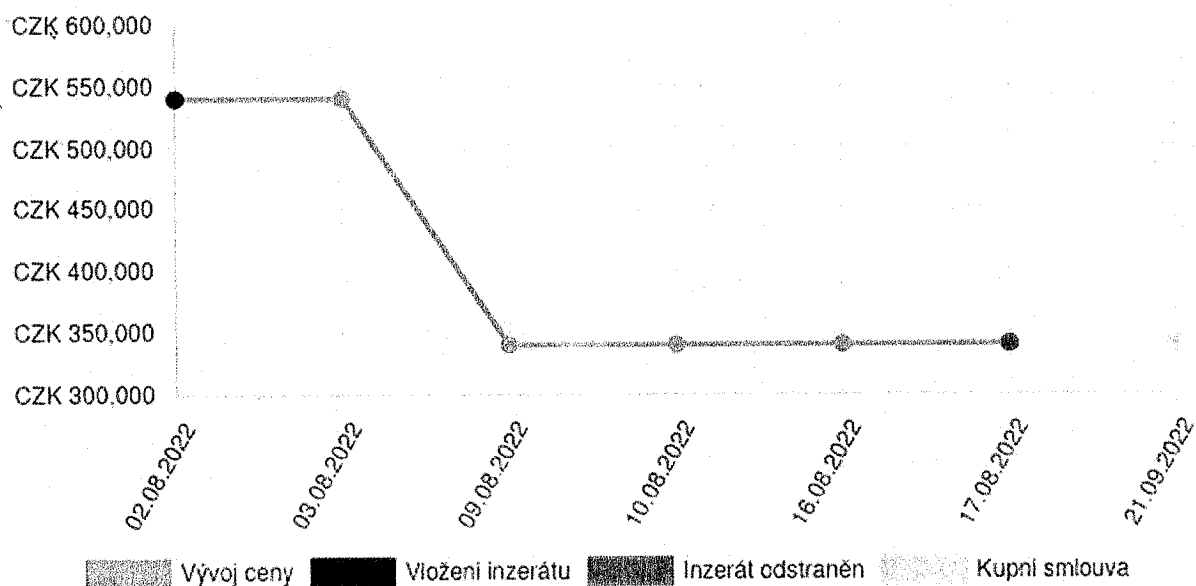


Byt, 46 m², Nová výstavba č.p. 200, Obrnice, okres Most

Celková cena: 340 000 Kč

Lokalita: Nová výstavba č.p. 200, Obrnice, okres Most

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

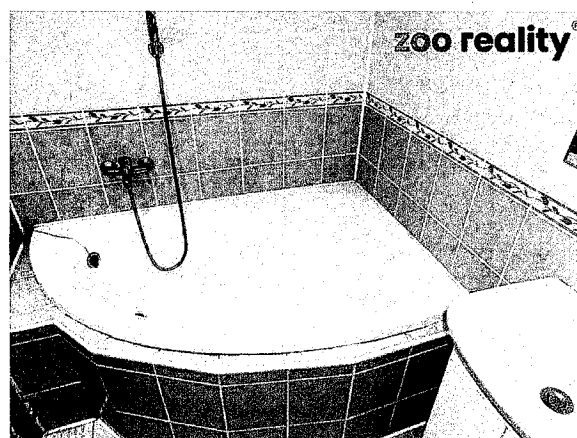


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

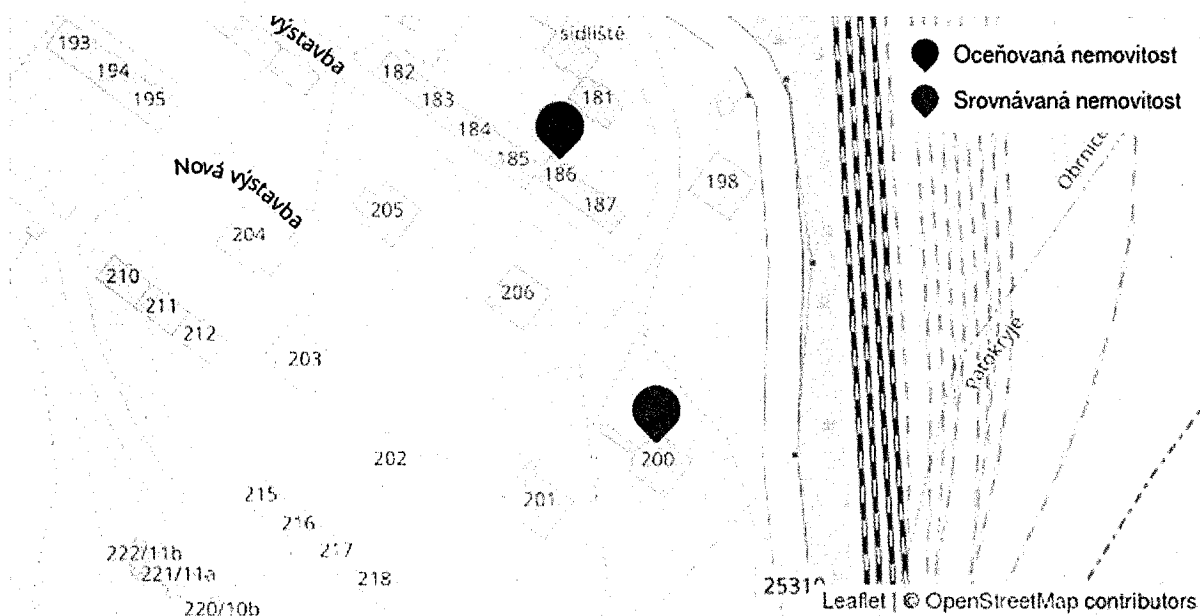
Lokalita	Nová výstavba č.p. 200, Obrnice, okres Most	Cena dle KS	340 000 Kč
Číslo řízení	V-5035/2022-508	Datum podpisu KS	21.09.2022
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Velmi dobrý	Podlaží bytu	5
Podlahová plocha	46 m ²	Užitná plocha	54 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	7

Nabízíme vám k prodeji byt v osobním vlastnictví o celkové ploše 54m², který se nachází v pátém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci (kuchyňská linka, zděná koupelna s rohovou vanou a WC). Přes dvě místnosti je velká ložnice. Součástí prodeje je vybavení bytu nábytkem. Nízké měsíční náklady. Byt vhodný na investici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





XP invest, s.r.o.

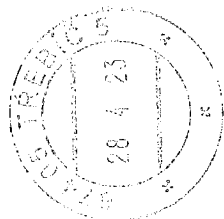
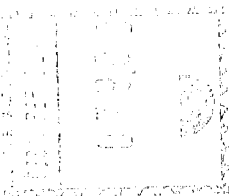
www.odhadonline.cz



DOČLOUZE:

21.03.2020

bu



DA



Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M.
Příjímá 780/92
602 00 Brno