

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 056605/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová, insolvenční správce
dlužníka Gabriela Tomana
Boženy Němcové 365, 431 51 Klášterec nad Ohří

Číslo jednací: KSUL 85 INS 6334/2023

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

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

Adresa předmětu ocenění: Boženy Němcové č.p. 365, Klášterec nad Ohří,
okres Chomutov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 14.09.2023

Zpracováno ke dni: 14.09.2023

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 26.09.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 365/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 942/10000 na společných částech budovy č.p. 365, 366 a pozemku parc. č. 380, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 2686, pro katastrální území Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Gabriela Tomana, sp. zn. KSUL 85 INS 6334/2023.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 365/1 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Boženy Němcové č.p. 365, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Klášterec nad Ohří
Ulice: Boženy Němcové
Katastrální území: Miřetice u Klášterce nad Ohří
Počet obyvatel: 14 190
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 140,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{872,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 14.09.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Tomanová - matka dlužníka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Toman Gabriel, Boženy Němcové 365, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří – podíl 1/4

Tomanová Karolína, [REDACTED]
[REDACTED] – podíl 1/4

Tomanová Vladimíra, [REDACTED]
[REDACTED] – podíl 1/2.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 365/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 942/10000 na společných částech budovy č.p. 365, 366 a pozemku parc. č. 380, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 2686, pro katastrální území Měřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a má vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pasy, stropy jsou keramickobetonové nebo betonové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška 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 50. letech 20. století. V roce 2008 - 2015 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková. střešní krytina - celková, nátěr fasády.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: bez vad
zdivo: bez vad
střecha: dílčí zatékání střešní krytinou (dle sdělení)

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 nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

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

Výměry bytu		
Ostatní prostory	Předsíň	8,67 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,50 m ²
Kuchyně	Kuchyně	10,12 m ²

Ostatní prostory	Spíž	0,76 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	17,33 m ²
Pokoj	Pokoj	14,48 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	2,00 m ²
Podlahová plocha		55,86 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		57,86 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové plné, prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: koberce

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino, koberce

místnosti: koberce, vlýsky

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 je zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

bytové jádro: zastaralý prvek

zdivo: bez vad

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 dobrý.

Popis pozemku:

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

Širší vztahy:

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

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná

vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití 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.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec se středním 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, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Toman Gabriel, zahájení exekuce - Tomanová Karolína), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	cca v 50. letech 20. století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2008 - 2015
		střešní krytina	celková	2008 - 2015
		nátěr fasády	celková	2008 - 2015
	Základy	betonové pasy		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	keramickobetonové nebo betonové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	betonová taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
Vnitřní omítky	vápenocementové			
Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek			

		okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plně, prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměry bytu		
		Ostatní prostory	Předsíň	8,67 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,50 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	10,12 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	0,76 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	17,33 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,48 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje	2,00 m ²
		Podlahová plocha		55,86 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		57,86 m ²
Elektřina	230V			
Vodovod	vodovod			
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v bytě	plynový kotel			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel			
Podlahy v bytě	chodba: koberce koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino, koberce místnosti: koberce, vlýsky			
Popis stavu bytové jednotky	dobrý			
Rekonstrukce	---			
Vady bytové jednotky	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek			

		zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: zastaralý prvek
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	východní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě 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
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
	Věcná břemena	---
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Toman Gabriel, zahájení exekuce - Tomanová Karolína), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.09.2023 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

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

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Negativní - ocenění spoluvl. podílu	I	-0,02
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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,109}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,087}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,941}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	68 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 814,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Výměra jednotky:	55,86 * 1,00 =	55,86 m ²
Sklepní kóje:	2,00 * 0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>56,06 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 68 let:

$$s = 1 - 0,005 * 68 = \mathbf{0,660}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,660 = \mathbf{0,713}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,109}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 14\,814,- \text{ Kč/m}^2 * 0,713 = 10\,562,38 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,06 \text{ m}^2 * 10\,562,38 \text{ Kč/m}^2 * 1,109 * 0,980 = 643\,535,49 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 643 535,49 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,109}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,109 * 1,000 * 0,980 = 1,087$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	872,-	1,087		947,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	380	320	947,86	303 315,20
Stavební pozemek - celkem			320		303 315,20

Pozemek - zjištěná cena celkem = **303 315,20 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 303 315,20 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **303 315,20 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **643 535,49 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 303 315,20 Kč

Spoluvlastnický podíl: 942 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

303 315,20 Kč * 942 / 10 000 = 28 572,29 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 28 572,29 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **672 107,78 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **672 110,- 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. 365/1

Bytová jednotka č. 365/1, Boženy Němcové č.p. 365, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Vnitřní vybavení a součásti	K6 - Bytové jádro	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Boženy Němcové č.p. 365, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	55.86 m ²	cihlová	dobrý	převážně původní součásti v udržovaném stavu	zděné jádro	sklepní kóje
1	Královéhradecká č.p. 422, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	64 m ²	panelová	dobrý	pouze částečně obnovené vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie, sklepní kóje
2	Václava Řezáče č.p. 392, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	65 m ²	cihlová	dobrý	pouze částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	sklepní kóje
3	Husova č.p. 226, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	48 m ²	cihlová	po rekonstrukci	obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	3x sklepní kóje

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	K1 x ... x K7	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	19 203,13 Kč	1	19 203,13 Kč	1.03	0.97	0.95	1	1.02	0.95	1.02	0.9381159351	20 469,89 Kč
2	21 384,62 Kč	1	21 384,62 Kč	1	0.96	1	1	1.04	1	1	0.9984	21 418,89 Kč
3	38 104,17 Kč	1	38 104,17 Kč	1	1.03	1	1.2	1.25	1	1.02	1.5759	24 179,31 Kč
Celkem průměr											22 022,70 Kč	
Minimum											20 469,89 Kč	
Maximum											24 179,31 Kč	
Směrodatná odchylka - s											1 927,01 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											20 095,68 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											23 949,71 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												
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: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). 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 provedení bytového jádra. K7 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

$$22\,022,70 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 55,86 \text{ m}^2$$

$$= 1\,230\,188,02 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 230 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **672.110,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.230.000,- 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.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 25 %.
Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 spolu s aplikací srážky ve výši 25 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\ 230\ 000\ \text{Kč} * 1/4) = 307\ 500\ \text{Kč} - 25\ \% = 230\ 625\ \text{Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 365/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 942/10000 na společných částech budovy č.p. 365, 366 a pozemku parc. č. 380, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 2686, pro katastrální území Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

230.000,- Kč

Slovy: Dvěstětřicettisíc 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, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.09.2023



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 056605/2023.

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

Informace o jednotce

Číslo jednotky	365/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 365, 366
Katastrální území:	Mířetice u Klášterce nad Ohří [665657]
Číslo LV:	2686
Podíl na společných částech:	942/10000

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Toman Gabriel, Boženy Němcové 365, Mířetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří	1/4
Tomanová Karolína, Boženy Němcové 365, Mířetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří	1/4
Tomanová Vladimíra, Boženy Němcové 365, Mířetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Toman Gabriel
Zahájení exekuce - Tomanová Karolína

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 Chomutov](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 365, 366
Obec:	Klášterec nad Ohří [563129]
Část obce:	Mířetice u Klášterce nad Ohří [407976]
Katastrální území:	Mířetice u Klášterce nad Ohří [665657]
Číslo LV:	184
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 380
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

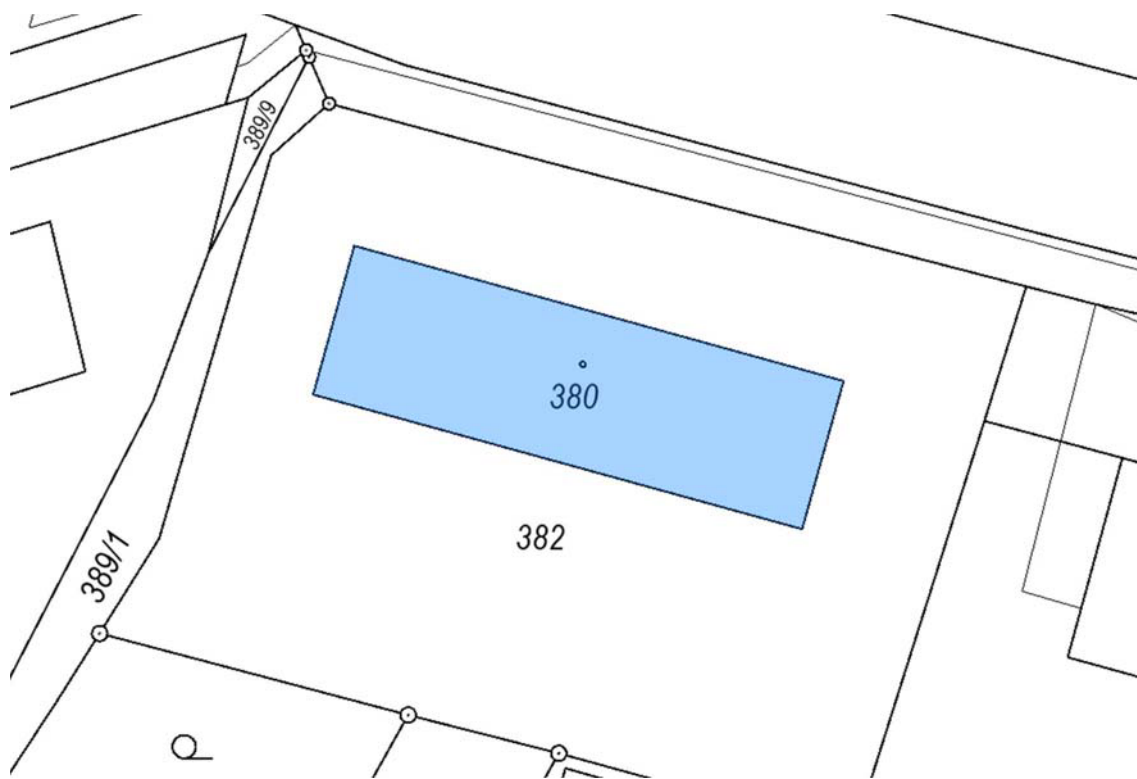
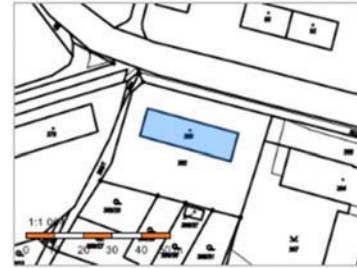


Vymezené jednotky

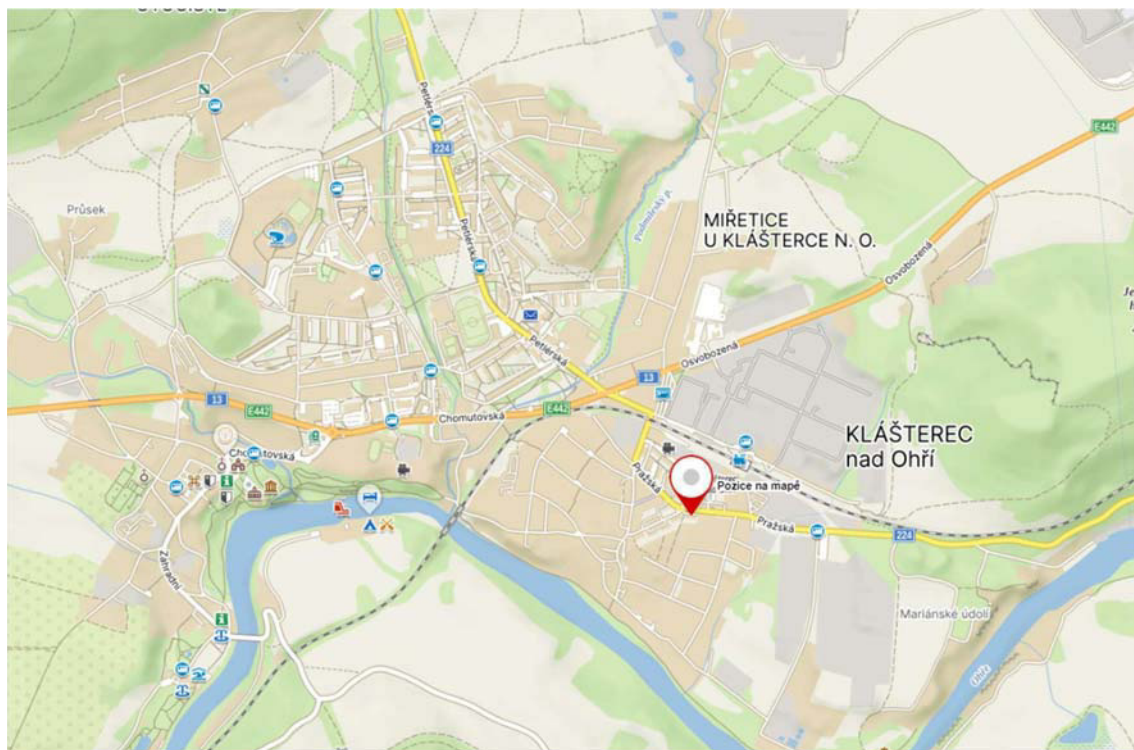
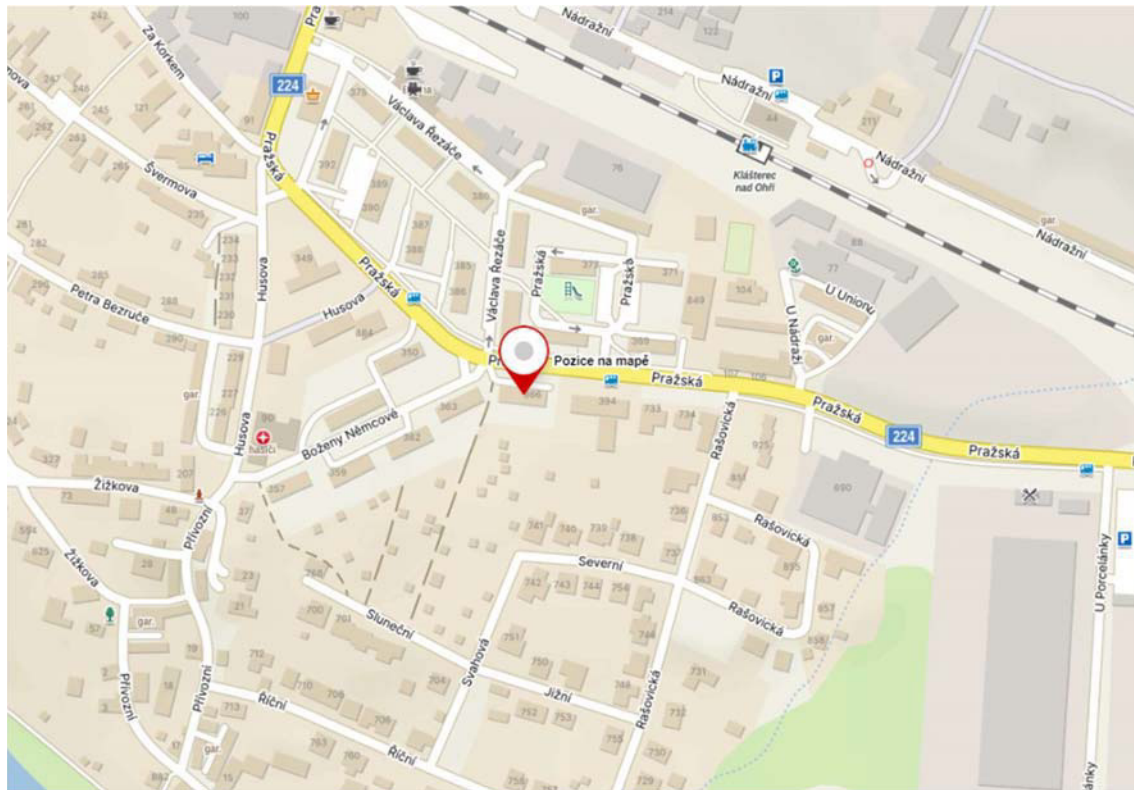
[365/1](#), [365/2](#), [365/3](#), [365/4](#), [365/10](#), [366/5](#), [366/6](#), [366/7](#), [366/8](#), [366/9](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	380
Obec:	Klášteřec nad Ohří [563129]
Katastrální území:	Mířetice u Klášteřce nad Ohří [665657]
Číslo LV:	184
Výměra [m ²]:	320
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. 365_366



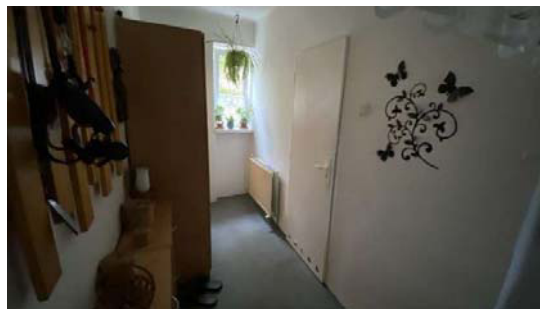
Situační mapa



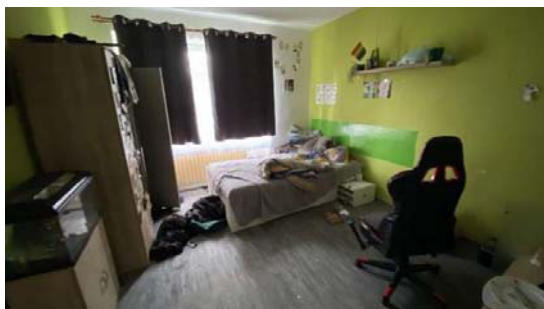
Fotodokumentace předmětu ocenění



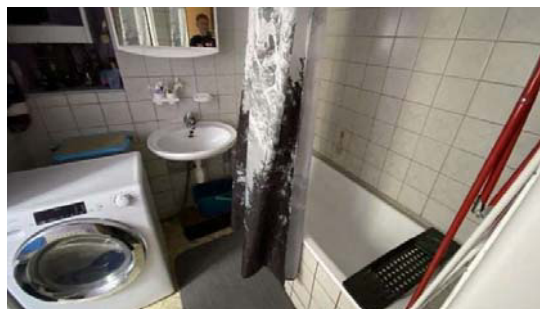
Celkový pohled



Chodba



Pokoj



Koupelna



Kuchyně



Pokoj

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

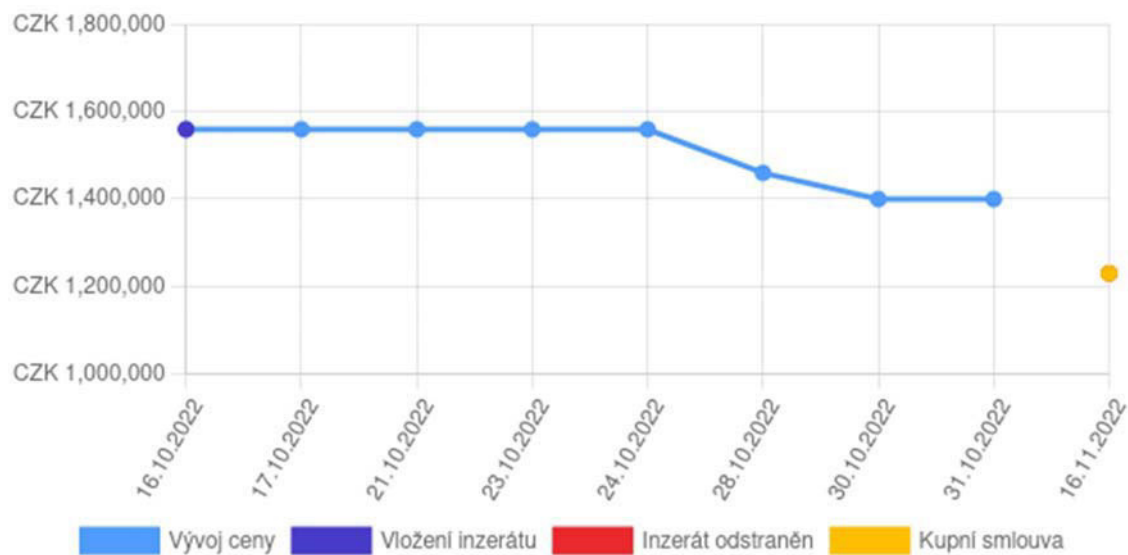


Byt, 67 m², Královéhradecká č.p. 422, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov

Celková cena: 1 229 000 Kč

Lokalita: Královéhradecká č.p. 422, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov

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)

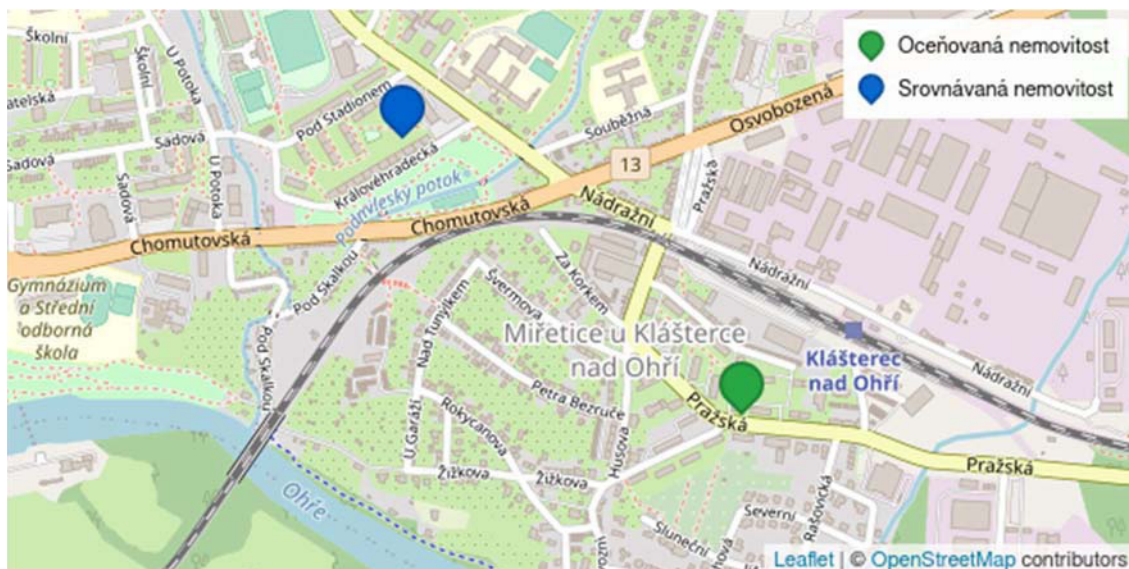
Lokalita	Královéhradecká č.p. 422, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	Cena dle KS	1 229 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.11.2022	Číslo řízení	V-7680/2022-503
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	5
Vytápění	Jiné	Podlahová plocha	67 m ²
Užitná plocha	67 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet NP domu	8

Prodej bytu 2+1 s balkónem a komorou na chodbě v OV o velikosti 67 m², v klidné části Klášterce nad Ohří, ulice Královéhradecká. Bytová jednotka se nachází ve 4. patře, zrevitalizovaného panelového domu. Byt prošel menší rekonstrukcí. V obývacím pokoji byl snížen strop včetně bodových světel, nová elektroinstalace a plovoucí podlaha. V ložnici s balkónem je také nová elektroinstalace a atypicky upravený strop. Velká šatna u vstupu je zděná a obložená palubkami, jádro původní vhodnější k rekonstrukci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

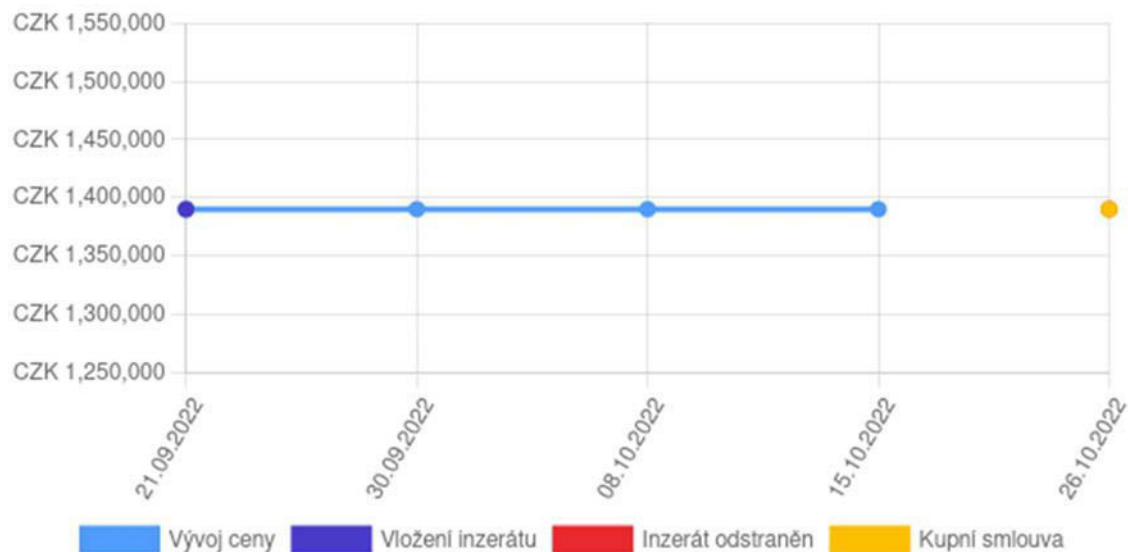


Byt, 67 m², Václava Řezáče č.p. 392, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov

Celková cena: 1 390 000 Kč

Lokalita: Václava Řezáče č.p. 392, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov

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)

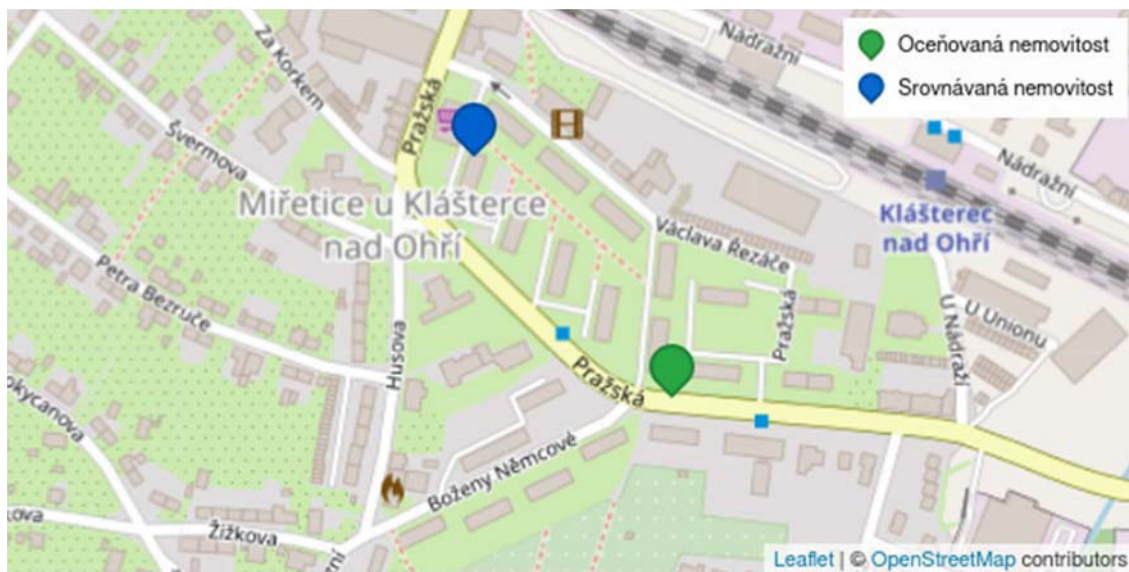
Lokalita	Václava Řezáče č.p. 392, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	Cena dle KS	1 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.10.2022	Číslo řízení	V-7231/2022-503
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	67 m ²	Dispozice	3+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Bytová jednotka o dispozici 3+1 a celkové výměře 67m² (včetně sklepa), která se nachází ve 3. patře cihlového bytového domu v Miřeticích. Byt je v původním stavu. Volný ihned, RK nevolat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

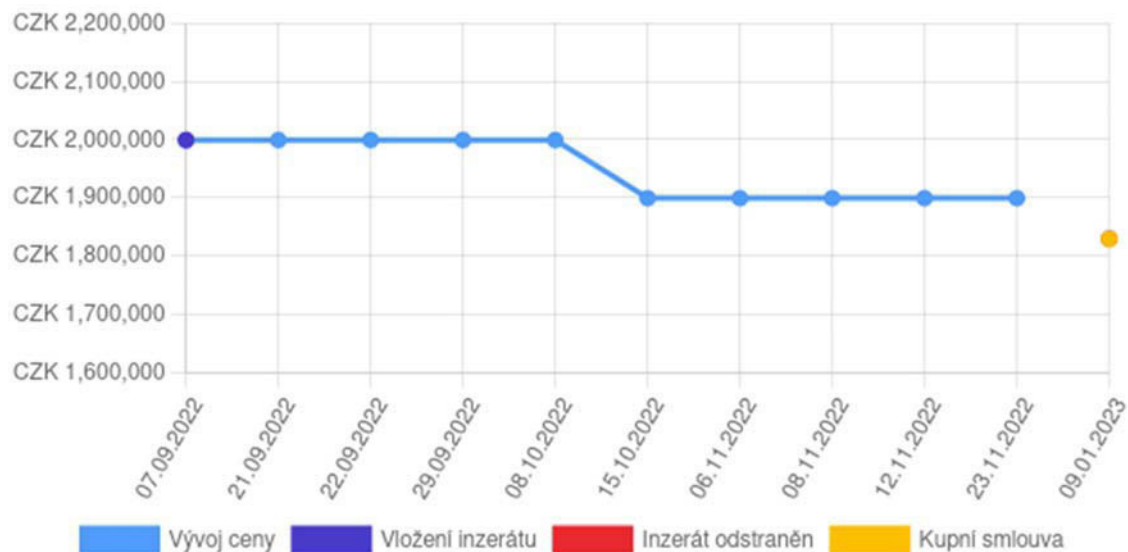


Byt, 48 m², Husova č.p. 226, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov

Celková cena: 1 829 000 Kč

Lokalita: Husova č.p. 226, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov

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	Husova č.p. 226, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	Cena dle KS	1 829 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.01.2023	Číslo řízení	V-145/2023-503
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci	Elektřina	120V, 230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Elektrokotel
Podlahová plocha	48 m ²	Užitná plocha	48 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 v cihlovém domě, který se nachází v klidné části města. Byt prošel v roce 2021 kompletní a velmi zdařilou rekonstrukcí v moderním stylu. Byt sestává z menší předsině, dvou pokojů, kuchyně s moderní kuchyňskou linkou a zděné koupelny s prostorným sprchovým koutem a se samostatným WC. Byt zůstane vybaven, je tedy vhodný k okamžitému nastěhování. Místo v prostoru šetří posuvné dveře se zárubněmi, na plastových oknech jsou nově instalované rolety. Vytápění bytu je lokální elektrické, ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

