

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 040472/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Mixová v.o.s., insolvenční správce
dlužnice Miroslavy Brožové
Měrunice č.p. 113, 418 04 Měrunice

Číslo jednací: KSUL 69 INS 3033 / 2024

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

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

Adresa předmětu ocenění: M. Švabinského č.p. 602, Bílina, okres Teplice

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 06.06.2024

Zpracováno ke dni: 06.06.2024

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

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 602/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 591/10618 na společných částech budovy č.p. 602, 603 a pozemku parc. č. 1683/12, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4827, pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužnice Miroslavy Brožové, sp zn. KSUL 69 INS 3033/2024.

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, prohlášení vlastníka, 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. 602/5 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: M. Švabinského č.p. 602, Bílina, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Bílina
Ulice: M. Švabinského
Katastrální území: Bílina
Počet obyvatel: 14 633
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 543,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 892,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 06.06.2024. Místnímu šetření nebyl vlastník ani jiné osoby přítomny, ohledání nemovité věci bylo na základě pokynu insolvenčního správce provedeno z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje podle vizuálního posouzení stavby a na základě informací poskytnutých insolvenčním dlužníkem, výměra bytové jednotky se určuje podle prohlášení vlastníka budovy o vymezení bytových jednotek v domě.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Podhola Petr a Brožová Miroslava

- Podhola Petr, M. Švabinského 602, Teplické Předměstí, 41801 Bílina
- Brožová Miroslava, č. p. 113, 41804 Měrunice.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 602/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 591/10618 na společných částech budovy č.p. 602, 603 a pozemku parc. č. 1683/12, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4827, pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oblídka nemovitosti bez součinnosti vlastníka byla provedena pouze z vně objektu, stavebně technický stav nemovitosti se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby a na základě informací poskytnutých insolvenční dlužníkem, výměry bytové jednotky se určují dle prohlášení vlastníka budovy o vymezení bytových jednotek v domě.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní 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 živичná 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 60. letech 20. století. Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

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 se odhaduje jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Popis bytové jednotky a výměry vychází z prohlášení vlastníka o vymezení bytových jednotek v domě. Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Místnosti		
Kuchyně	Kuchyně	9,20 m ²
Pokoj	Pokoj	16,70 m ²
Pokoj	Pokoj	16,70 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	6,00 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,00 m ²
Příslušenství	Sklep	5,40 m ²
Příslušenství	Sklep	1,40 m ²
Příslušenství	Sklep	0,80 m ²

Podlahová plocha	51,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	59,10 m ²

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, předpokládá se původní umakartové jádro a standardní vybavení bytu. V obytných místnostech se předpokládají standardní podlahové krytiny (lino, koberce, PVC apod.).

Dle prohlášení vlastníka náleží k jednotce toto vybavení:

- kuchyňská linka 1 ks
- sporák 1 ks
- vestavěná skříň 2 ks
- vana 1 ks
- umyvadlo 1 ks
- WC mísa 1 ks
- topná tělesa 3 ks

Nebylo zjištěno, zda je byt připojen nebo odpojen od distribuční sítě elektrické energie. Předpokládá se napojení na vodovod, kanalizaci, dálkové dodávky tepla a TUV, napojení na plyn nebylo možné zjistit.

Jiné příslušenství nemovité věci než výše uvedené nebylo zjištěno.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení a na základě informací poskytnutých insolvenčním dlužníkem. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky se pro účely ocenění uvažuje před rekonstrukcí.

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 v severní 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 kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality – v rámci obce se jedná o vyloučenou lokalitu.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku – Brožová Miroslava, zahájení exekuce – Brožová Miroslava), 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	1		
	Dům byl postaven v roce	cca v 60. letech 20. století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	nejz.
	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	dobrý			
Vady bytového domu	nezjištěno			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	předpoklad umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	předpoklad klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	předpoklad klasická toaleta		
	Vstupní dveře	předpoklad dřevěné		
	Typ zárubní	předpoklad ocelové		
	Vnitřní dveře	předpoklad náplňové		
	Osvětlovací technika	předpoklad lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Místnosti		
Kuchyně		Kuchyně	9,20 m ²	

		Pokoj	Pokoj	16,70 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,70 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	6,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,00 m ²
		Příslušenství	Sklep	5,40 m ²
		Příslušenství	Sklep	1,40 m ²
		Příslušenství	Sklep	0,80 m ²
		Podlahová plocha		51,50 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		59,10 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	nezjištěno		
	Řešení vytápění v bytě	předpoklad ústřední vytápění		
	Topná tělesa	předpoklad závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	nezjištěno		
	Popis stavu bytové jednotky	uvažuje se před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce	---		
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	severní část obce		
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a 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 využití; 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 a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu		
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality		
	Věcná břemena	---		

Věcná práva, jiné	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku – Brožová Miroslava, zahájení exekuce – Brožová Miroslava), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.
-------------------	-----------------	---

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.06.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

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

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,15
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,830}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,898}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,830}$$

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:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	24 243,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Výměra bytu:	(51,50) * 1,00 = 51,50 m ²
Sklepy:	(5,40+1,40+0,80) * 0,10 = 0,76 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	52,26 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00

5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,518}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,082}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,830}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 24\,243,- \text{ Kč/m}^2 * 0,518 = 12\,557,87 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,26 \text{ m}^2 * 12\,557,87 \text{ Kč/m}^2 * 1,082 * 0,830 = 589\,373,69 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 589 373,69 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,082}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,830}$

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

6

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,082 * 1,000 * 0,830 = \mathbf{0,898}$

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	1 892,-	0,898		1 699,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1683/12	434	1 699,02	737 374,68
Stavební pozemek - celkem			434		737 374,68

Pozemek - zjištěná cena celkem = **737 374,68 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
1.2. = **737 374,68 Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **737 374,68 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **589 373,69 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 737 374,68 Kč

Spoluvlastnický podíl: 591 / 10 618

Hodnota spoluvlastnického podílu:

737 374,68 Kč * 591 / 10 618 = 41 042,42 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **41 042,42 Kč**

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **630 416,11 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **630 420,- 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 602/5, M. Švabinského č.p. 602, Bílina, okres Teplice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	M. Švabinského č.p. 602, Bílina, okres Teplice	52 m ²	panelová	před rekonstrukcí	
1	M. Švabinského č.p. 619, Bílina, okres Teplice	56 m ²	panelová	před rekonstrukcí	
2	M. Švabinského č.p. 610, Bílina, okres Teplice	56 m ²	panelová	před rekonstrukcí	
3	M. Švabinského č.p. 663, Bílina, okres Teplice	75 m ²	panelová	dobry	přízemí

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16 964,29 Kč	1	16 964,29 Kč	1	0.98	1	1	1	0.98	17 310,50 Kč
2	14 196,43 Kč	1	14 196,43 Kč	1	0.98	1	1	1	0.98	14 486,15 Kč
3	14 400,00 Kč	1	14 400,00 Kč	1	0.91	1	1.1	0.99	0.99099	14 530,92 Kč
Celkem průměr										15 442,52 Kč
Minimum										14 486,15 Kč
Maximum										17 310,50 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 617,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										13 824,65 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										17 060,39 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

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 zohledňuje případné další popsané vlastnosti.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$15\,442,52 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 52 \text{ m}^2$$

$$= 803\,011 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

803 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	630.420,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	803.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

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

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 602/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 591/10618 na společných částech budovy č.p. 602, 603 a pozemku parc. č. 1683/12, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4827, pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

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

800 000,- Kč

Slovy: Osmsettisíc 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 11.06.2024



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 040472/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- Katastrální mapa
- Informace z prohlášení vlastníka
- Situační mapa
- Fotodokumentace předmětu ocenění
- Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	602/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 602_603
Katastrální území:	Bílina [604208]
Číslo LV:	4827
Podíl na společných částech:	591/10618

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Podhola Petr a Brožová Miroslava	
<i>Podhola Petr, M. Švabinského 602, Teplické Předměstí, 41801 Bílina</i>	
<i>Brožová Miroslava, č. p. 113, 41804 Měrunice</i>	

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) - Brožová Miroslava
Zahájení exekuce - Brožová Miroslava

 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 Teplice](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 602, 603
Obec:	Bílina [5674511]
Část obce:	Teplícké Předměstí [4235]
Katastrální území:	Bílina [604208]
Číslo LV:	3397
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1683/12
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Vymezené jednotky

[602/1](#), [602/2](#), [602/3](#), [602/4](#), [602/5](#), [602/6](#), [602/7](#), [602/8](#), [602/9](#), [603/1](#), [603/2](#), [603/3](#), [603/4](#), [603/5](#), [603/6](#), [603/7](#), [603/8](#), [603/9](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1683/12
Obec:	Bílina [5674511]
Katastrální území:	Bílina [604208]
Číslo LV:	3397
Výměra [m ²]:	434
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. 602, 603



Katastrální mapa



Informace z prohlášení vlastníka

5. Jednotka č. 602/5 je byt 2+1, v 2.NP .
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 59.1 m².

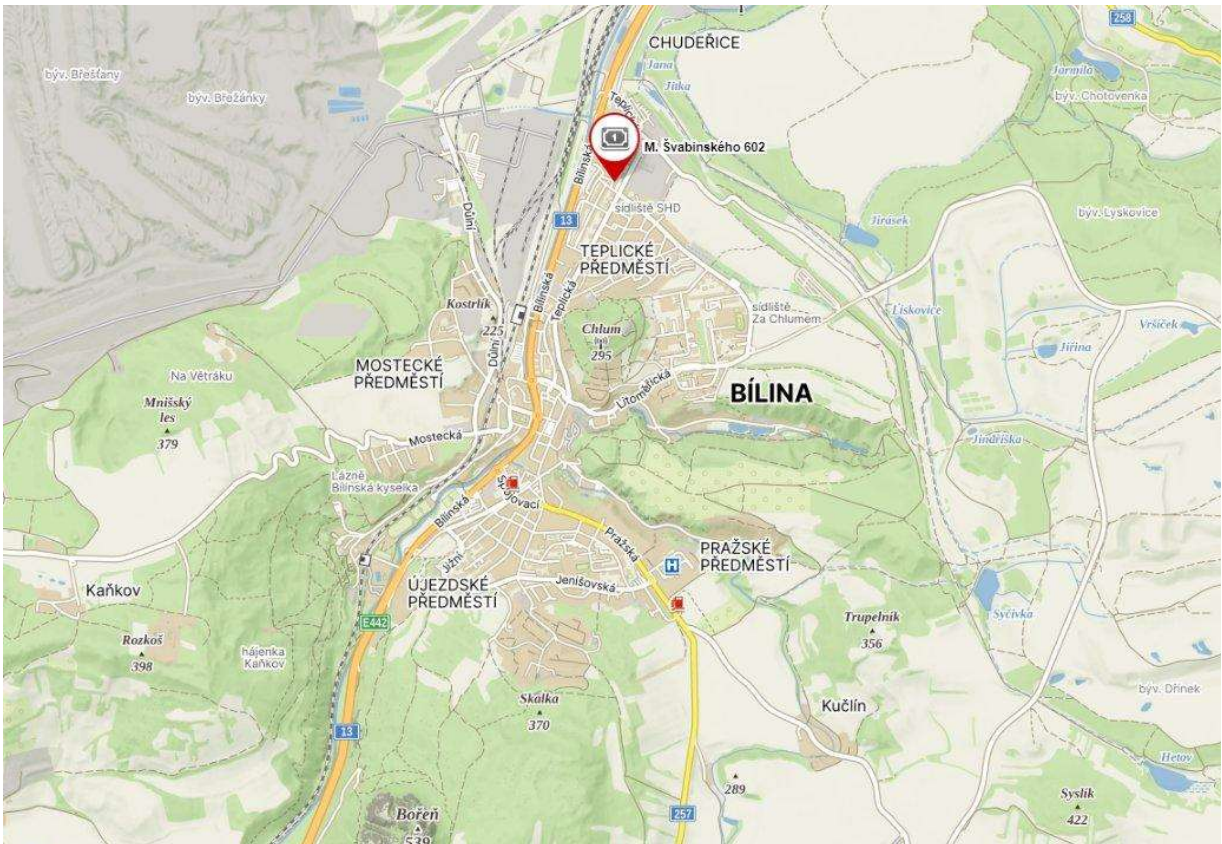
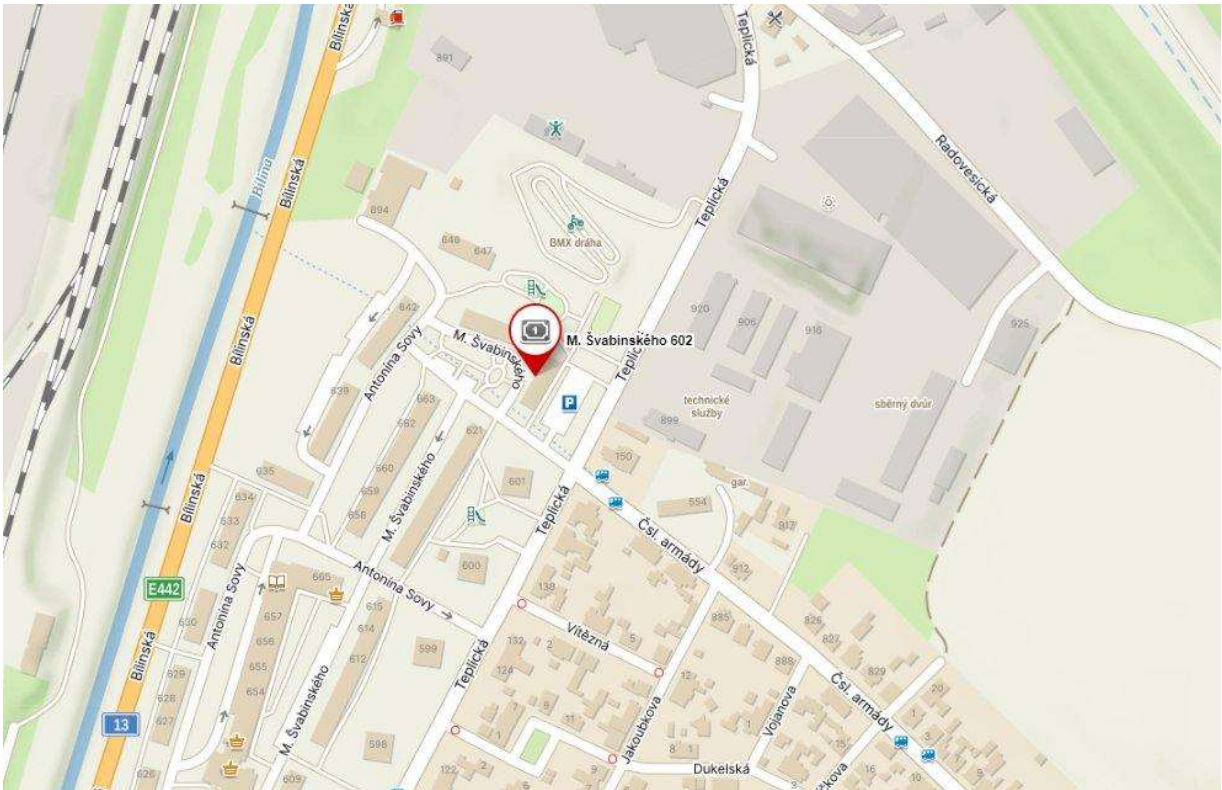
Jednotka č. 602/5 se skládá z:

kuchyně	9.2 m ²
pokoj 1	16.7 m ²
pokoj 2	16.7 m ²
předsíň	6.0 m ²
koupelna	2.0 m ²
WC	0.9 m ²
sklep 1	5.4 m ²
sklep 2	1.4 m ²
sklep 3	0.8 m ²

Vybavení náležející k jednotce:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák	1 ks
c) vestavěné skříně	2 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa	1 ks
g) topná tělesa	3 ks

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

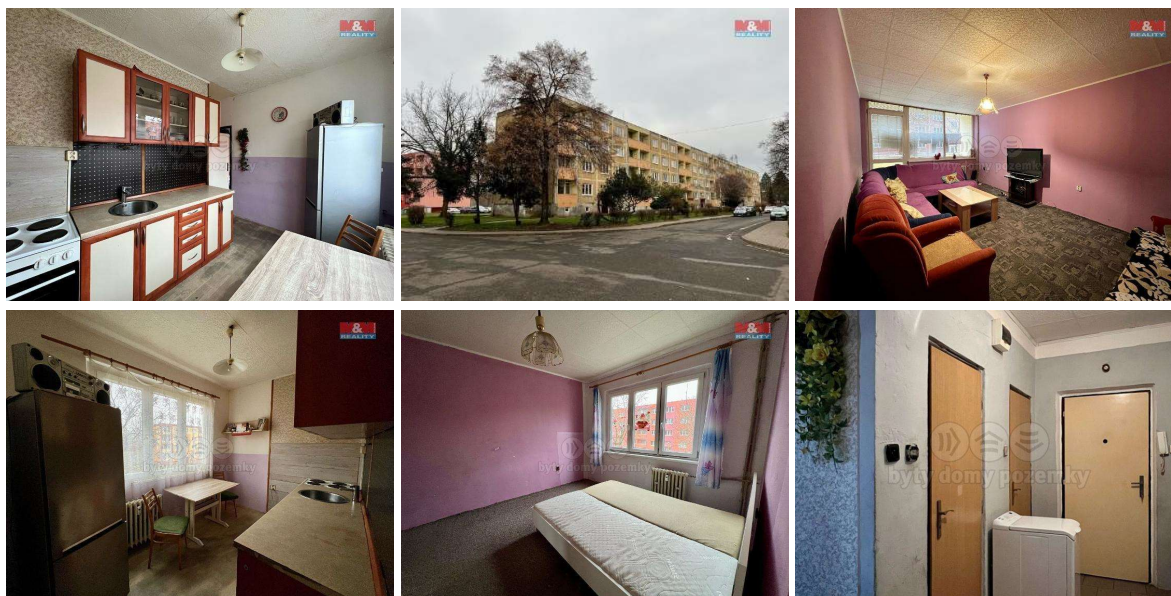
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

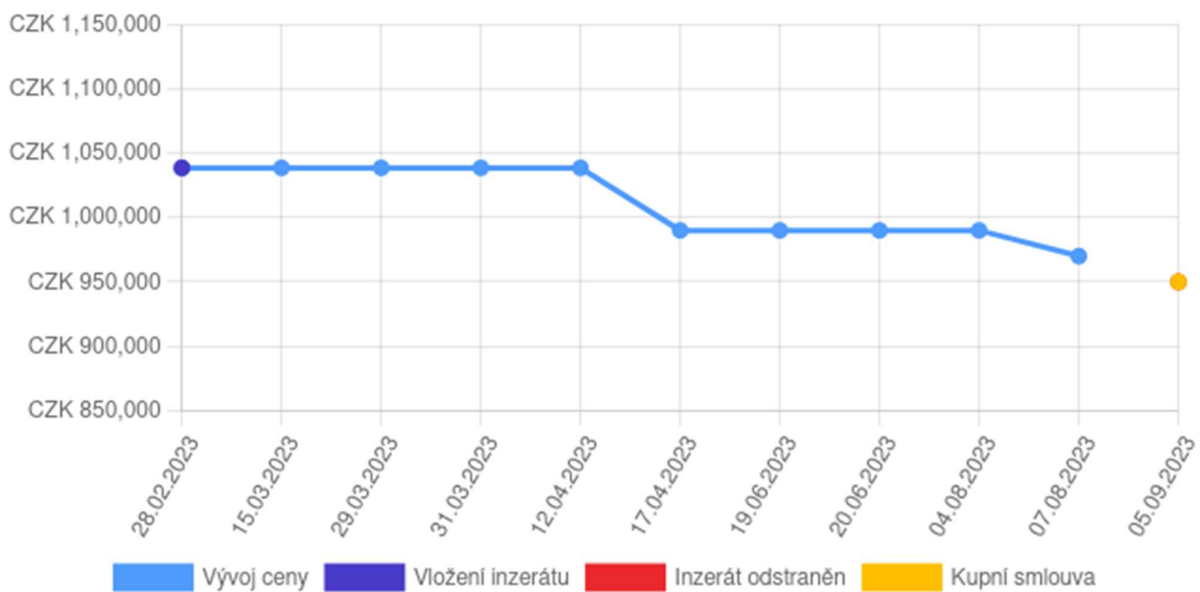
Lokalita	M. Švabinského č.p. 619, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	950 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.09.2023	Číslo řízení	V-4409/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 500 Kč včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	56 m ²
Užitná plocha	56 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Nabízíme Vám k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví, který se nachází v ulici M. Švabinského v Bílině. Jedná se o prodej investičního bytu i s nájemníky, kteří řádně platí a je zde krásný roční výnos. Cihlový dům je bez výtahu. Občanská vybavenost je v blízkém okolí. Pro více informací volejte makléře.

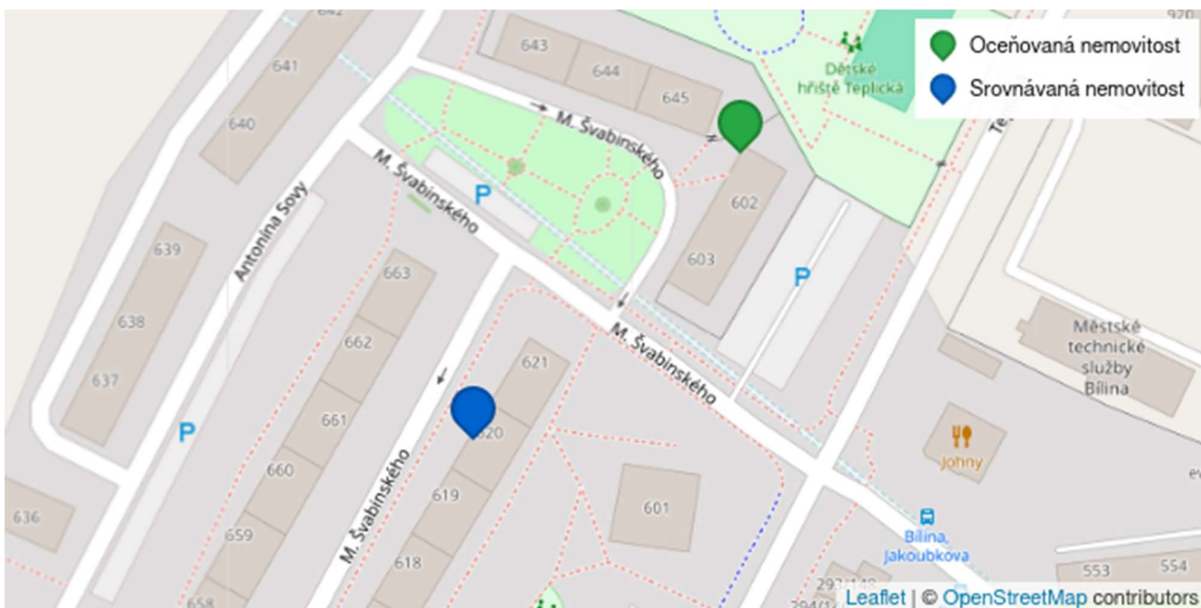
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

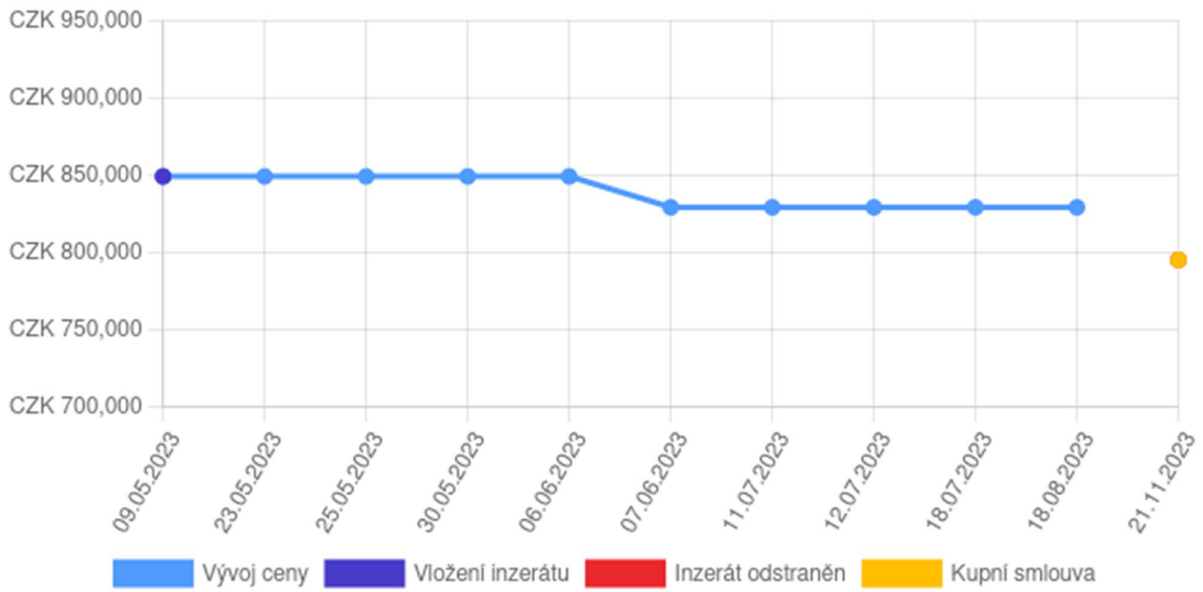
Lokalita	M. Švabinského č.p. 610, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	795 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.11.2023	Číslo řízení	V-6001/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Před rekonstrukcí	Podlaží bytu	2
Užitná plocha	56 m ²	Dispozice	2+1

Ve výhradním zastoupení Vám nabízím byt v OV o dispozici 2+1 o výměře 55 m² v Bílíně, ul. M. Švabinského. Byt se nachází v 1. patře (2.NP) panelového domu a je v původním, ale udržovaném stavu. V kuchyni jsou plynová kamna, koupelna je samostatná / sprchový kout /, samostatné WC, chodba nabízí spoustu úložného prostoru. Byt doporučuji jako výhodnou investici. Pokud byt vyhovuje vašim požadavkům, kontaktujte mě ohledně prohlídky.

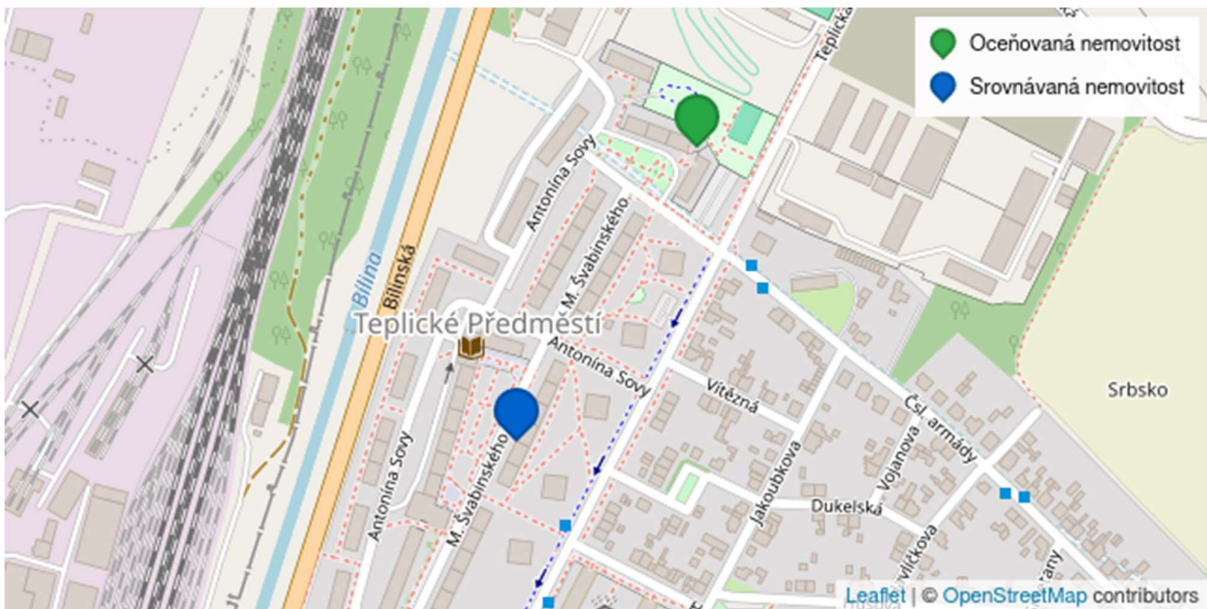
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

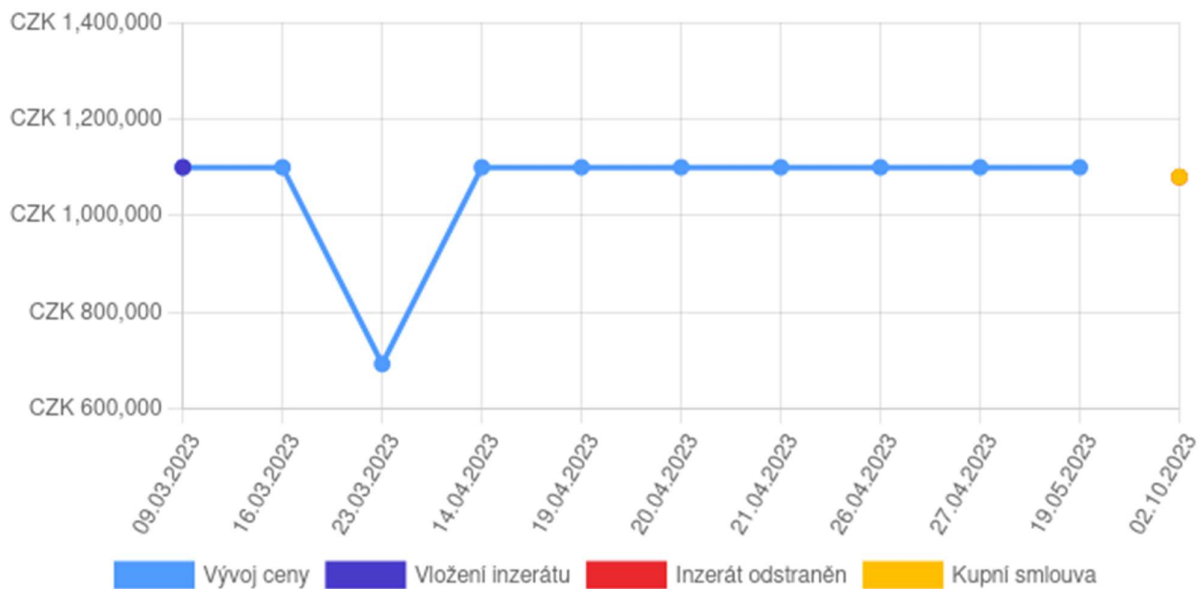
Lokalita	M. Švabinského č.p. 663, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	1 080 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.10.2023	Číslo řízení	V-4996/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně poplatků a právního servisu
Konstrukce	Panelová	Plocha pozemku	75 m ²
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	1
Užitná plocha	75 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	4

Nabízíme vám k prodeji byt v osobním podílovém vlastnictví v ulici M. Švabinského, Teplické předměstí. Tento byt s lodžii o celkové výměře 74m2 se nachází ve zvýšeném přízemí čtyřpatrového panelového domu bez výtahu. Dispozici bytu tvoří vstupní chodba, po levé straně zrekonstruované zděné jádro, samostatná toaleta, koupelna s vanou a umyvadlem. Vpravo od vstupních dveří je první obytná místnost, dnes sloužící jako dětský pokoj (17m2). Naproti vstupu je vchod do prostorného obývacího pokoje se zasklenou lodžii (19,5m2). Obě tyto místnosti jsou orientovány na jihozápadní stranu. Dále se v bytě nachází ložnice a kuchyň s plynovým sporákem a elektrickou troubou. K bytu náleží sklepní prostor. Za domem je možnost využít oplocenou zahradu k venkovním společenským oslavám nebo můžete využít místní dětské a basketbalové hřiště. Jen pár minut pěšky je mateřská škola, dům dětí, sportovní hala, potraviny. Do okolních měst (Teplice a Most) je to jen 10 minut autem. Výše fondu oprav je 1.305,- Kč. Pokud se vám byt líbí, zavolejte si o prohlídku. Rádi vám zdarma navrhne financování této nemovitosti.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

