

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 057441/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Aneta Šlosarová, insolvenční správce
dlužnice Dany Klímové
U Zámeckého parku 2002, 436 01 Litvínov

Číslo jednací: KSUL 23 INS 11611 / 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: U Zámeckého parku č.p. 2002, Litvínov, okres Most

**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 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 2002/30, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3558/417555 na společných částech budovy č.p. 2001, 2002, 2003 a pozemku parc. č. 373/8, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5324, pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Dany Klímové, sp. zn. KSUL 23 INS 11611/2023.

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. 2002/30 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: U Zámeckého parku č.p. 2002, Litvínov, okres Most
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Most
Obec: Litvínov
Ulice: U Zámeckého parku
Katastrální území: Horní Litvínov
Počet obyvatel: 22 482
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 312,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce 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 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{976,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

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

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Klímová Dana, U Zámeckého parku 2002, Horní Litvínov, 43601 Litvínov.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2002/30, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3558/417555 na společných částech budovy č.p. 2001, 2002, 2003 a pozemku parc. č. 373/8, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5324, pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov, 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. Stavba má 8 nadzemních 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 fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 70. letech 20. století. V roce 2007 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, vchodové dveře - celková, dále v roce 2017: zateplení pláště - celková, lodžie - celková, společné prostory - celková.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 1+1. Na základě sdělení vlastníka náleží k oceňované jednotce jako příslušenství (vedlejší prosto mimo byt) lodžie v mezipatře - toto tvrzení nebylo možné jinak prověřit. Lodžie je uvedena jako příslušenství a při ocenění výměra nevstupuje do porovnání.

Výměry bytu		
Kuchyně	Kuchyně	13,45 m ²
Pokoj	Pokoj	16,07 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	2,97 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	1,94 m ²
Koupelna, WC	WC	0,93 m ²
Příslušenství	Lodžie v mezipatře	1,05 m ²
Podlahová plocha		35,36 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		36,41 m ²

Bytové jádro je původní umakartové, bylo provedeno obložení koupelny a WC keramickým obkladem a výměna původních součástí za novější (sprcha, umyvadlo). Vnitřní omítky jsou vápenocementové, okna jsou plastová s dvojsklem, obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

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

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 je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: původní bez zjištěných vad
součásti: bez vad, částečně v mezním stavu
podlahy: bez vad
okna: bez vad
bytové jádro: zastaralý prvek
zdívo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Byt s průběžnou údržbou a původním jádrem - stavebně technický stav bytové jednotky lze i přes některé původní součásti charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku:

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

Širší vztahy:

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

V lokalitě je 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 pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního 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.

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 zvýšeným indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (rozhodnutí o úpadku dle § 136 odst. 1 insolvenčního zákona - Klímová Dana), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	8	
	Počet podzemních podlaží	---	
	Dům byl postaven v roce	cca v 70. letech 20. století	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
		okna	celková
		lodžie	celková
		vhodové dveře	celková
		společné prostory	celková
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	fasádní škrábané	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad okna: bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1	
	Podlaží bytové jednotky	3	
	Bytové jádro	umakartové	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	jih	
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	náplňové	
	Osvětlovací technika	stropní svítidla	
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměry bytu	
		Kuchyně	Kuchyně 13,45 m ²
		Pokoj	Pokoj 16,07 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň 2,97 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 1,94 m ²
		Koupelna, WC	WC 0,93 m ²
		Příslušenství	Balkón 1,05 m ²
		Podlahová plocha 35,36 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 36,41 m ²	
	Elektřina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	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	dobrý	
	Rekonstrukce		
	Vady bytové jednotky	rozvody: původní bez zjištěných vad součásti: bez vad, částečně v mezním stavu podlahy: bez vad okna: bez vad	

		bytové jádro: zastaralý prvek zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	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 pouze částečná 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
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	---
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (rozhodnutí o úpadku dle § 136 odst. 1 insolvenčního zákona - Klímová Dana), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

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:	48 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2017
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 814,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Výměra jednotky:	35,36 *	1,00 =	35,36 m ²
Lodžie v mezipatře:	1,05 *	0,20 =	0,21 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			35,57 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = 0,895$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,895 = 0,841$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,082$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 14\,814,- \text{ Kč/m}^2 * 0,841 = 12\,458,57 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 35,57 \text{ m}^2 * 12\,458,57 \text{ Kč/m}^2 * 1,082 * 0,960 = 460\,310,15 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 460 310,15 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,082$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,082 * 1,000 * 0,960 = 1,039$$

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	976,-	1,039		1 014,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	373/8	696	1 014,06	705 785,76
Stavební pozemek - celkem			696		705 785,76

Pozemek - zjištěná cena celkem = **705 785,76 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 705 785,76 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **705 785,76 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **460 310,15 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 705 785,76 Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 558 / 417 555

Hodnota spoluvlastnického podílu:

705 785,76 Kč * 3 558 / 417 555 = 6 014,02 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 6 014,02 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **466 324,17 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **466 320,- 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. 2002/30

Bytová jednotka č. 2002/30, U Zámeckého parku č.p. 2002, Litvínov, okres Most							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Vnitřní vybavení a součásti	K6 - Bytové jádro	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	U Zámeckého parku č.p. 2002, Litvínov, okres Most	35.36 m ²	panelová	dobrý	standardní vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie v mezipatře
1	U Zámeckého parku č.p. 2005, Litvínov, okres Most	35 m ²	panelová	dobrý	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie v mezipatře
2	U Zámeckého parku č.p. 836, Litvínov, okres Most	58 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	zděné jádro	lodžie, sklepní kóje
3	U Zámeckého parku č.p. 829, Litvínov, okres Most	57 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	zděné jádro	balkón, sklep

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	21 428,57 Kč	1	21 428,57 Kč	1	1	1	0.99	0.98	1	1	0.9702	22 086,76 Kč
2	18 103,45 Kč	1	18 103,45 Kč	1	0.96	1.05	0.95	0.95	1.05	1.05	1.0029663	18 049,91 Kč
3	25 438,60 Kč	1	25 438,60 Kč	1	0.96	1.05	0.95	0.95	1.05	1.05	1.0029663	25 363,36 Kč
Celkem průměr												21 833,34 Kč
Minimum												18 049,91 Kč
Maximum												25 363,36 Kč
Směrodatná odchylka - s												3 663,31 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												18 170,04 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												25 496,65 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

$$21\,833,34 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 35,36 \text{ m}^2$$

$$= 772\,026,90 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$772\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **466.320,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **772.000,- 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. 2002/30, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3558/417555 na společných částech budovy č.p. 2001, 2002, 2003 a pozemku parc. č. 373/8, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5324, pro katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most.

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

770.000,- Kč

Slovy: Sedmsetsedmdesát tisíc 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 057441/2023.

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	2002/30
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2001, 2002, 2003
Katastrální území:	Horní Litvínov [686042]
Číslo LV:	5324
Podíl na společných částech:	3558/417555

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Klímová Dana, U Zámeckého parku 2002, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klímová Dana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2001, 2002, 2003
Obec:	Litvínov [567256]
Část obce:	Horní Litvínov [409219]
Katastrální území:	Horní Litvínov [686042]
Číslo LV:	5238
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 373/8
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

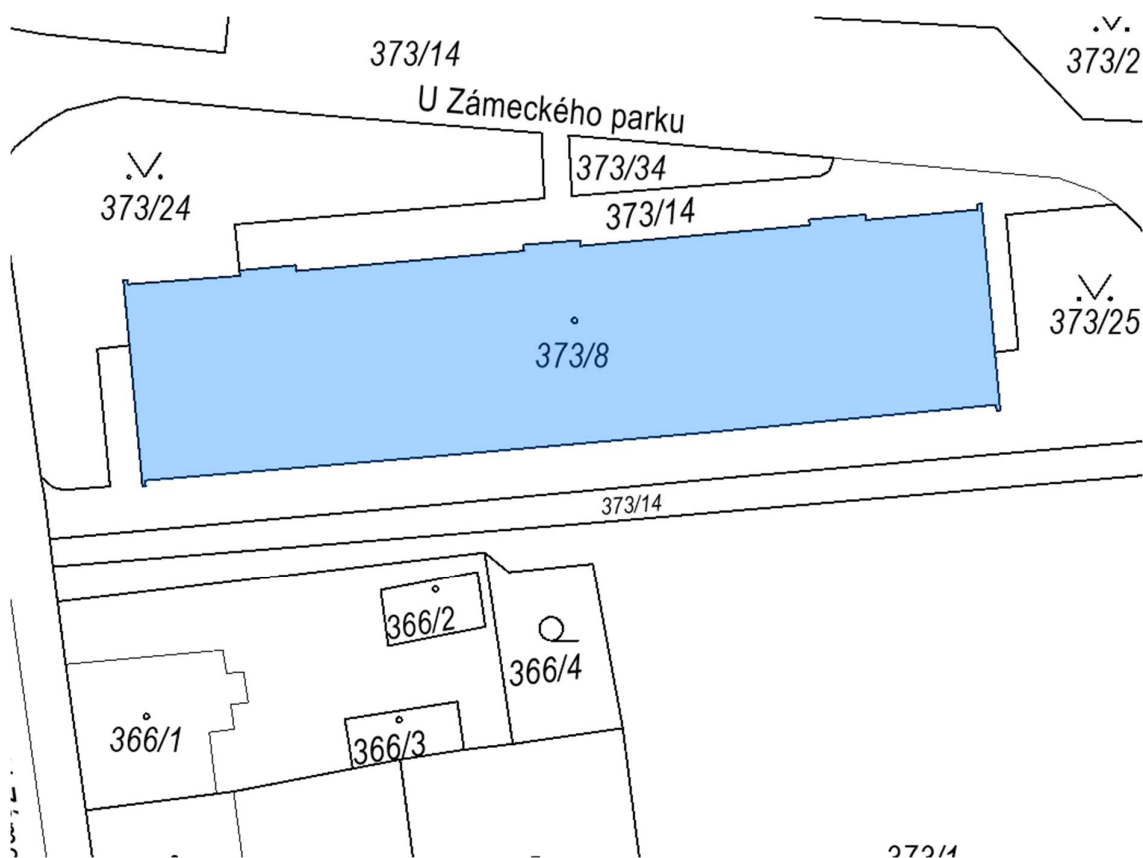


Vymezené jednotky

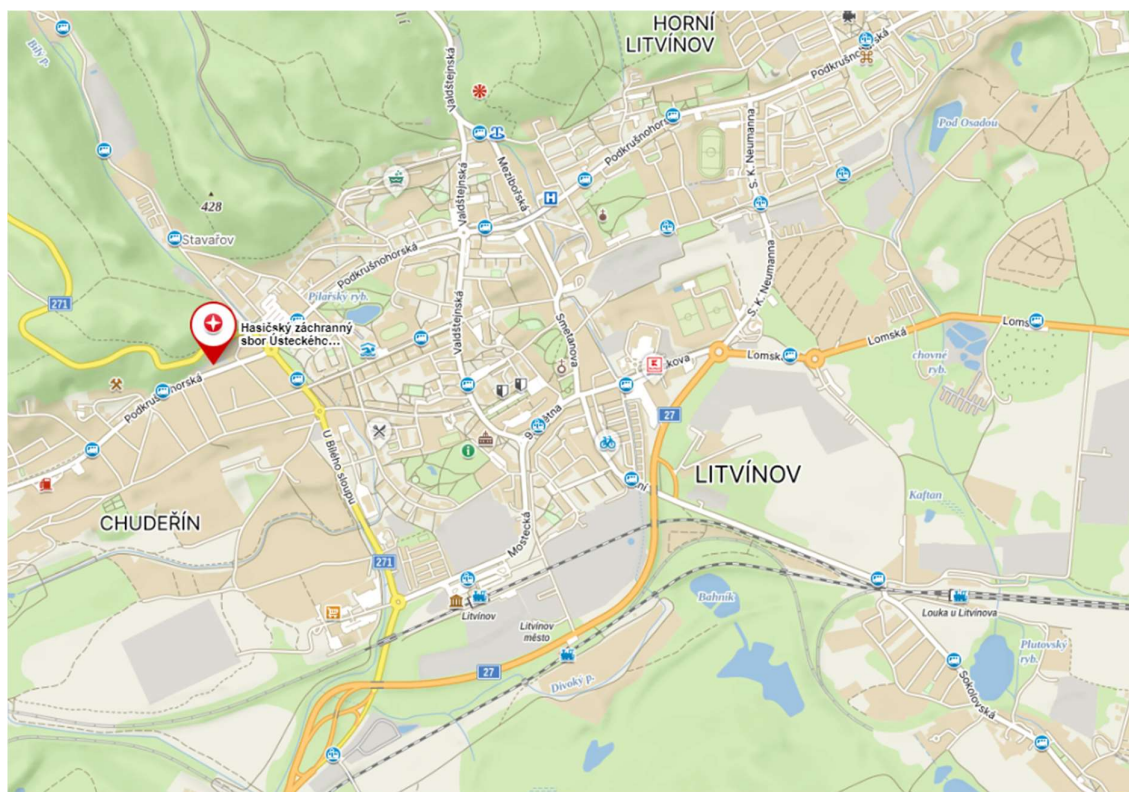
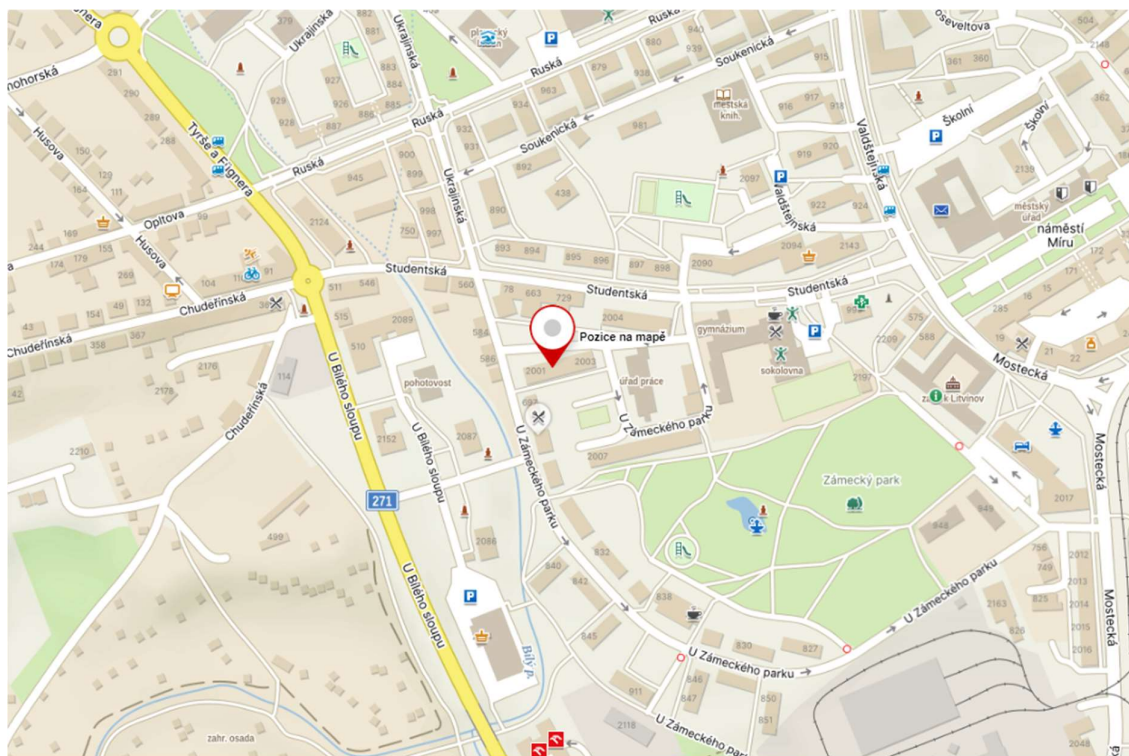
[2001/1](#), [2001/2](#), [2001/3](#), [2001/4](#), [2001/5](#), [2001/6](#), [2001/7](#), [2001/8](#), [2001/9](#), [2001/10](#), [2001/11](#), [2001/12](#), [2001/13](#), [2001/14](#), [2001/15](#), [2001/16](#), [2001/17](#), [2001/18](#), [2001/19](#), [2001/20](#), [2001/21](#), [2001/22](#), [2001/23](#), [2002/24](#), [2002/25](#), [2002/26](#), [2002/27](#), [2002/28](#), [2002/29](#), [2002/30](#), [2002/31](#), [2002/32](#), [2002/33](#), [2002/34](#), [2002/35](#), [2002/36](#), [2002/37](#), [2002/38](#), [2002/39](#), [2002/40](#), [2002/41](#), [2002/42](#), [2002/43](#), [2002/44](#), [2002/45](#), [2002/46](#), [2003/47](#), [2003/48](#), [2003/49](#), [2003/50](#), [2003/51](#), [2003/52](#), [2003/53](#), [2003/54](#), [2003/55](#), [2003/56](#), [2003/57](#), [2003/58](#), [2003/59](#), [2003/60](#), [2003/61](#), [2003/62](#), [2003/63](#), [2003/64](#), [2003/65](#), [2003/66](#), [2003/67](#), [2003/500](#), [2003/501](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	373/8
Obec:	Litvínov [567256]
Katastrální území:	Horní Litvínov [686042]
Číslo LV:	5238
Výměra [m ²]:	696
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. 2001_2002_2003



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Vstupní dveře



Koupelna



Chodba



Pokoj



Kuchyň

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

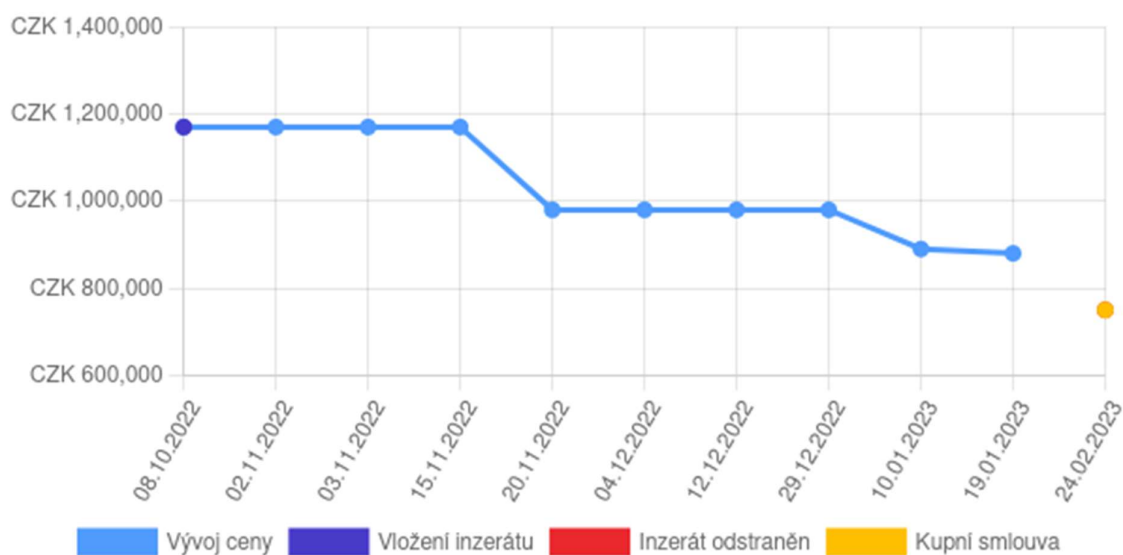


Byt, 35 m², U Zámeckého parku č.p. 2005, Litvínov, okres Most

Celková cena: 750 000 Kč

Lokalita: U Zámeckého parku č.p. 2005, Litvínov, okres Most

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

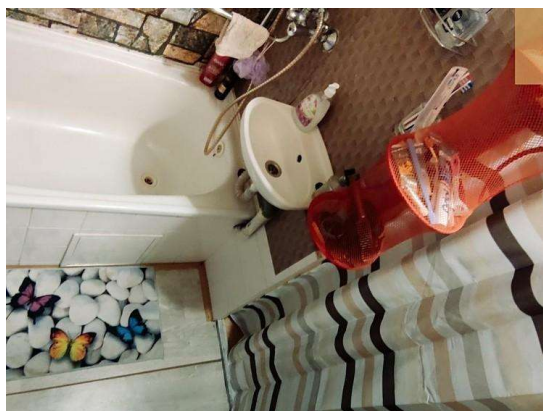
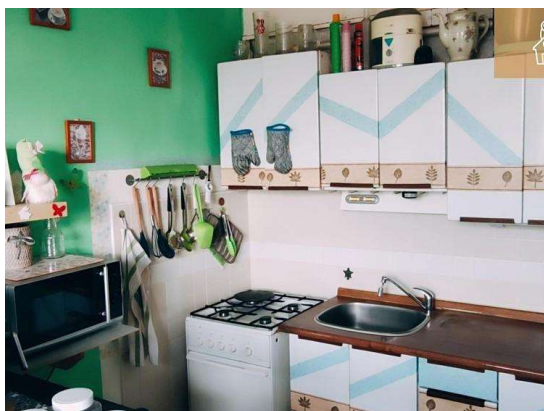
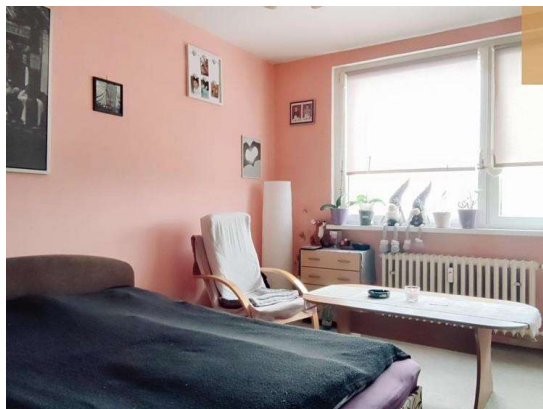
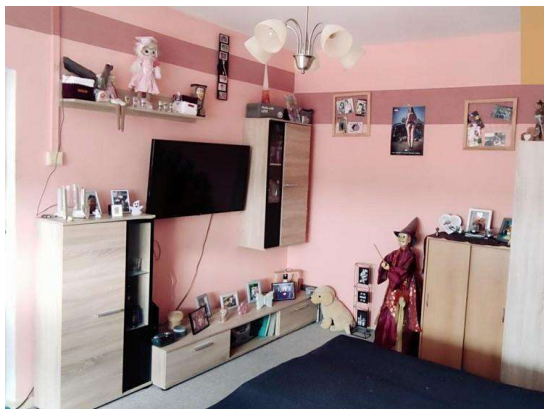


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

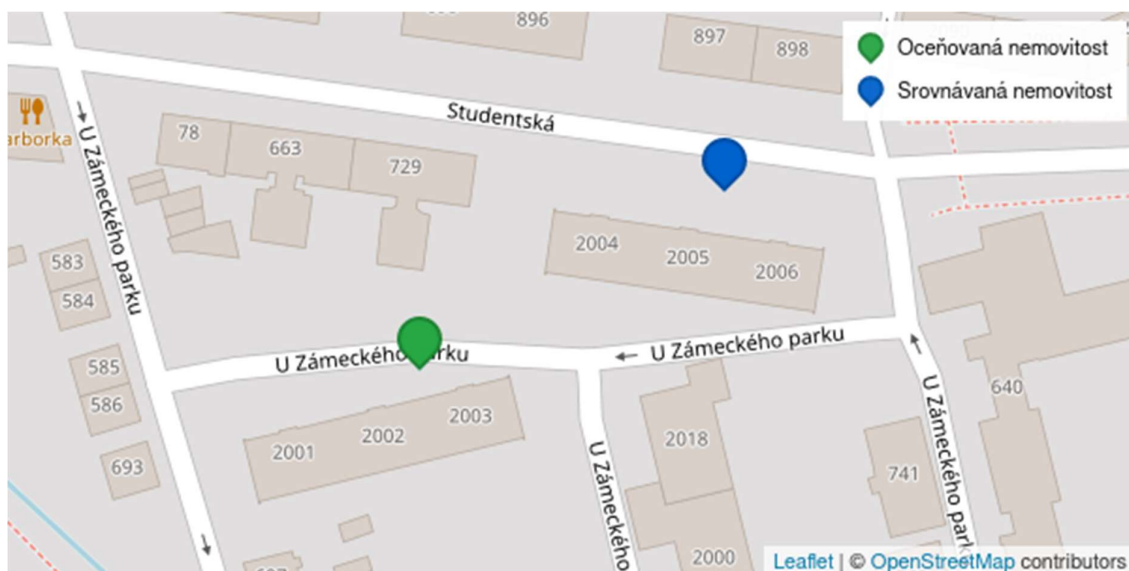
Lokalita	U Zámeckého parku č.p. 2005, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	750 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.02.2023	Číslo řízení	V-817/2023-508
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	7
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	35 m ²
Užitná plocha	35 m ²	Dispozice	1+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	8
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Rád bych Vám představil na prodej byt o dispozici 1+1 a výměře 35 m2 který se nachází v Horním Litvínově ul. Zámeckého parku, jednotka se nachází v 7. n.p. s výtahem, Dům prošel kompletní revitalizací a zateplením a má plastová okna. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci podle představ nového majitele. nebo vhodný jako investice. V mezi patře je ještě malý balkoněk. Okolí domu je krásně udržované s pěknou zahrádkou. V dosahu je veškerá občanská vybavenost. Pro více informací kontaktujte realitního makléře, který sjedná osobní prohlídku a provede vás nemovitosti. Financování zajistíme naším nezávislým finančním makléřem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

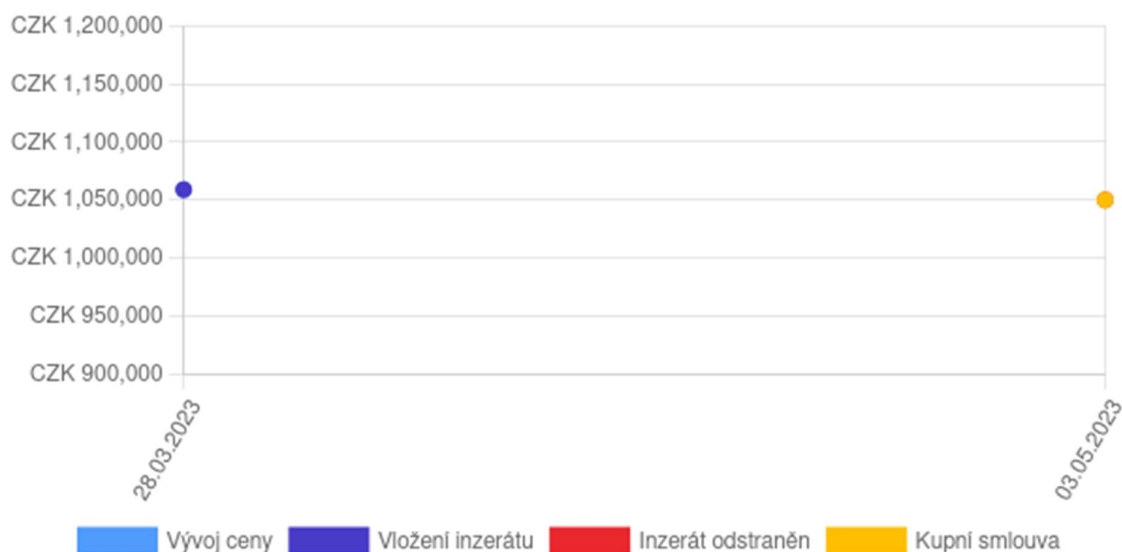


Byt, 58 m², U Zámeckého parku č.p. 836, Litvínov, okres Most

Celková cena: 1 050 000 Kč

Lokalita: U Zámeckého parku č.p. 836, Litvínov, 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	U Zámeckého parku č.p. 836, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	1 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.05.2023	Číslo řízení	V-1922/2023-508
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Kupní cena včetně provize zprostředkovatele a právního servisu.
Konstrukce	Cihlová	Stav	Před rekonstrukcí
Podlaží bytu	3	Užitná plocha	58 m ²
Dispozice	3+1	Počet nadzemních podlaží domu	5

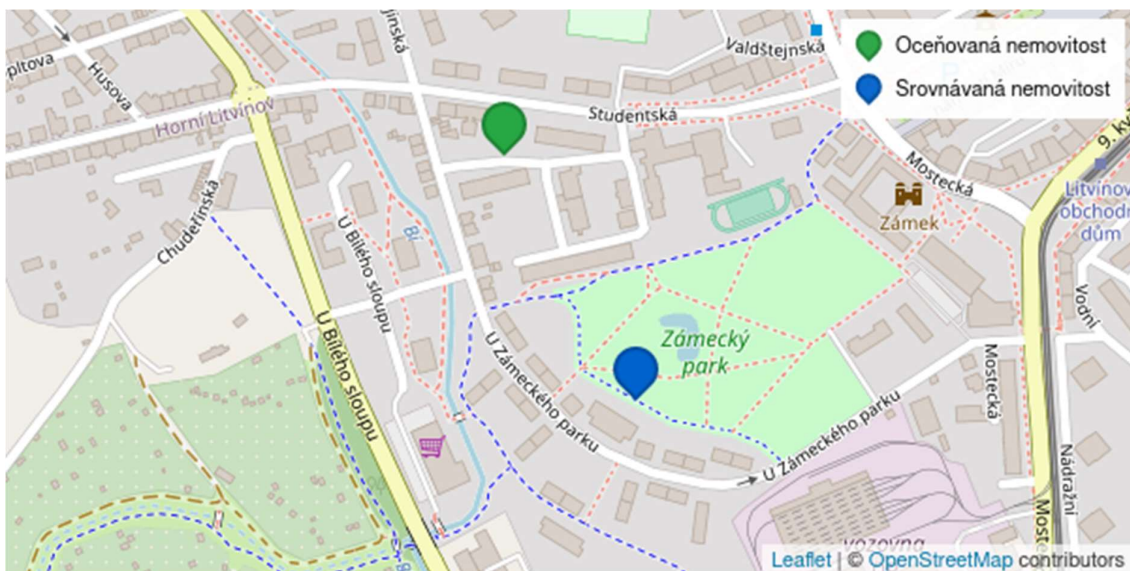
Nemovitosti SEVER vám zprostředkují koupi bytu s dispozicí 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví v Litvínově v ul. U Zámeckého parku. Bytová jednotka s výměrou 58 metrů čtverečních se nachází ve třetím patře cihlového

domu bez výtahu, situovaná v klidné části města. Byt je určený k rekonstrukci dle vlastního uvážení a skládá se z předsíně, šatny, odděleně řešené koupelny a toalety, obývacího pokoje, kuchyně, ložnice a pokoje se vstupem do lodžie. V obytných místnostech jsou pod koberci dřevěné parkety. K bytu náleží sklepní kóje. Dům, ve kterém se byt nachází, prošel kompletní revitalizací. Výhodou jsou tedy nízké náklady na bydlení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

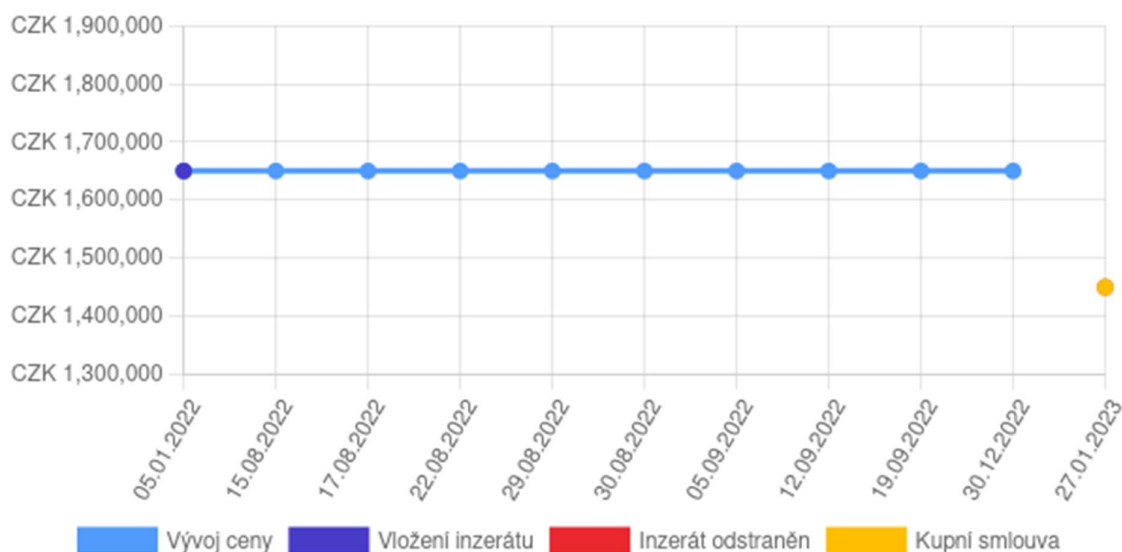


Byt, 57 m², U Zámeckého parku č.p. 829, Litvínov, okres Most

Celková cena: 1 450 000 Kč

Lokalita: U Zámeckého parku č.p. 829, Litvínov, 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	U Zámeckého parku č.p. 829, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	1 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.01.2023	Číslo řízení	V-378/2023-508
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena je včetně provize RK.
Konstrukce	Cihlová	Stav	Před rekonstrukcí
Podlaží bytu	3	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	57 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi pěkný, slunný byt 2+1 o výměře 57,4 m² s balkonem ve 3. NP cihlového domu v ul. U Zámeckého parku v centru města Litvínov. V bytě jsou plastová okna se žaluziemi, jinak je v původním, velmi udržovaném stavu, vhodný k celkové rekonstrukci dle představ budoucího majitele

či jako investice. Kuchyň je vybavena starší kuchyňskou linkou se sporákem. Bytové jádro je zděné – koupelna s vanou, samostatné WC s oknem. Úložný prostor nabízí vestavná skříň v předsíni s oknem. K bytu přináleží sklep v suterénu domu. Dům prošel celkovou rekonstrukcí – zateplená fasáda, nová střecha, opravené společné prostory vč. nových vchodových dveří se zvonky. Možnost parkování u domu. Nabízíme příjemné bydlení v klidné a vyhledávané lokalitě s výbornou občanskou vybaveností a v těsné blízkosti přírody Zámeckého parku, na okraji městské části Horní Litvínov. Financování formou hypotéky pomůžeme vyřídit.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

