

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 008997/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	HAVLENA v.o.s., insolvenční správce dlužníka Ladislava Lhotáka Gagarinova 55, 357 09 Habartov
Číslo jednací:	KSPL 20 INS 16301/2023
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Gagarinova č.p. 55, Habartov, okres Sokolov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	08.02.2024
Zpracováno ke dni:	08.02.2024
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 17 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.02.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 55/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 60/1580 na společných částech budovy č.p. 53, 54, 55 a pozemku parc. č. 30, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1450, pro katastrální území Habartov, obec Habartov, okres Sokolov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Ladislava Lhotáka, sp. zn. KSPL 20 INS 16301/2023.

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: 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. 55/5 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Gagarinova č.p. 55, Habartov, okres Sokolov
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Sokolov
Obec: Habartov
Ulice: Gagarinova
Katastrální území: Habartov
Počet obyvatel: 4 729
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 531,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{705,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 08.02.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Ladislav Lhoták.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Lhoták Ladislav, Gagarinova 55, 35709 Habartov.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 55/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 60/1580 na společných částech budovy č.p. 53, 54, 55 a pozemku parc. č. 30, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1450, pro katastrální území Habartov, obec Habartov, okres Sokolov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je valbová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 60. letech 20. století. V roce 2004 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, dále v roce 2009: střecha - celková, dále v roce 2014: zateplení pláště - celková.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

vybavení: bez vad

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

rozvody: 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 nepřímo. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

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

Výměry		
Pokoj	Obývací pokoj	18,56 m ²
Pokoj	Pokoj	15,68 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,47 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	4,06 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,47 m ²
Koupelna, WC	WC	0,86 m ²
Příslušenství	Sklep	6,00 m ²
Podlahová plocha		50,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		56,10 m ²

V roce 2001 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: koupelna - celková.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na

toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové hladké a prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
místnosti: laminátová plovoucí podlaha

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:

vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
bytové jádro: bez vad
zdivo: bez vad
okna: bez vad
rozvody: 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. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku:

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

Širší vztahy:

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

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná 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.

Je zde zastávka autobusových spojů 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 - Lhoták Ladislav), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný 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	2004
		zateplení pláště	celková	2014
		střecha	celková	2009
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	keramickobetonové		
	Střecha	valbová		
	Krytina střechy	betonová taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	fasádní škrábané		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jih		
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		

	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměry		
		Pokoj	Obývací pokoj	18,56 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,68 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	7,47 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	4,06 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,47 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,86 m ²
		Příslušenství	Sklep	6,00 m ²
		Podlahová plocha		50,10 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		56,10 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	koupelna, wc: keramická dlažba chodba: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		koupelna	celková	2001
	Vady bytové jednotky	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek bytové jádro: bez vad zdívo: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	mírně svažité		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
	Popis okolí	zástavba bytovými domy		

Širší vztahy	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; 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 (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lhoták Ladislav), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.02.2024 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,964}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,022}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2014
Základní cena ZC (příloha č. 27):	21 270,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Výměra bytu:	50,10 * 1,00 =	50,10 m ²
Sklep:	6,00 * 0,80 =	4,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>54,90 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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00

5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavební - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,954}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,964}$

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 21\,270,- \text{ Kč/m}^2 * 0,954 = 20\,291,58 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,90 \text{ m}^2 * 20\,291,58 \text{ Kč/m}^2 * 0,964 * 1,060 = 1\,138\,337,67 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 138 337,67 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,964}$

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,964 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,022}$

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	705,-	1,022		720,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	30	602	720,51	433 747,02
Stavební pozemek - celkem			602		433 747,02

Pozemek - zjištěná cena celkem = **433 747,02 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
1.2. = **433 747,02 Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **433 747,02 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 138 337,67 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 433 747,02 Kč

Spoluvlastnický podíl: 60 / 1 580

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$433\,747,02\text{ Kč} \cdot 60 / 1\,580 = 16\,471,41\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **16 471,41 Kč**

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **1 154 809,08 Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 154 810,- 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. 55/5, Gagarinova č.p. 55, Habartov, okres Sokolov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - Vnitřní vybavení a součásti	K5 - Bytové jádro	K6 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Gagarinova č.p. 55, Habartov, okres Sokolov	50 m ²	dobry	částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	rozměrný sklep
1	Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov	56 m ²	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	dvě sklepní kóje, balkón
2	Okružní č.p. 61, Habartov, okres Sokolov	36 m ²	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	sklepní kóje
3	Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov	53 m ²	dobry	částečně obnovené vybavení a součásti	umakartové jádro	rozměrný sklep, balkón

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 stav	K4 Vnitřní vybavení a součásti	K5 Bytové jádro	K6 Příslušenství	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12 946,43 Kč	1	12 946,43 Kč	1	0.98	0.95	0.93	0.95	1.02	0.83898927	15 430,98 Kč
2	19 166,67 Kč	1	19 166,67 Kč	1	1.06	0.95	0.95	0.95	1	0.9088175	21 089,68 Kč
3	19 056,60 Kč	1	19 056,60 Kč	1	0.99	1.02	1.04	0.95	1.02	1.017636048	18 726,34 Kč
Celkem průměr										18 415,66 Kč	
Minimum										15 430,98 Kč	
Maximum										21 089,68 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 842,11 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										15 573,55 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										21 257,77 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 rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K4 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí bytu a vybavení. K5 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K6 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

$$18\,415,66 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 50,10 \text{ m}^2$$

$$= 922\,625 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

923 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	1.154.810,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	923.000,- 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. 55/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 60/1580 na společných částech budovy č.p. 53, 54, 55 a pozemku parc. č. 30, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1450, pro katastrální území Habartov, obec Habartov, okres Sokolov.

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

920.000,- Kč

Slovy: Devětsetdvacettisíc 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, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.02.2024



Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 008997/2024.

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	55/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 53, 54, 55
Katastrální území:	Habartov (636339)
Číslo LV:	1450
Podíl na společných částech:	60/1580

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lhoták Ladislav, Gagarínova 55, 35709 Habartov	

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) - Lhoták Ladislav

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 53, 54, 55
Obec:	Habartov (560359)
Část obce:	Habartov (36331)
Katastrální území:	Habartov (636339)
Číslo LV:	1149
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 30
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

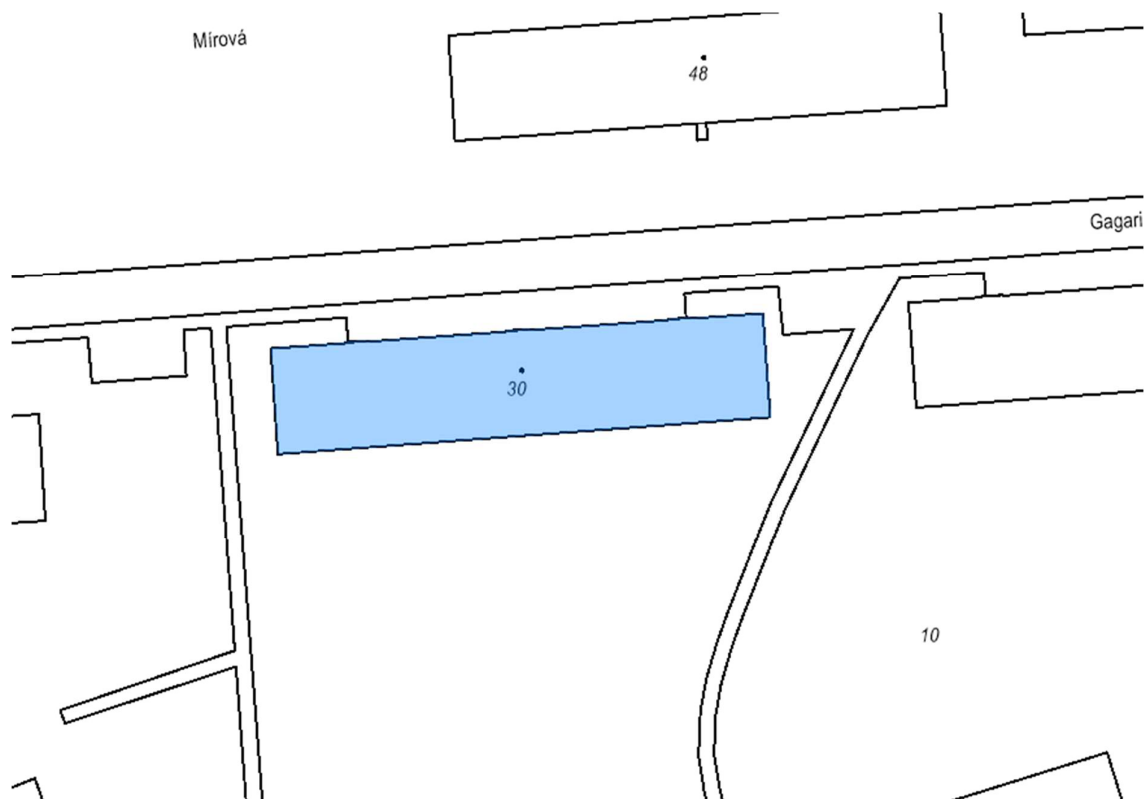


Vymezené jednotky

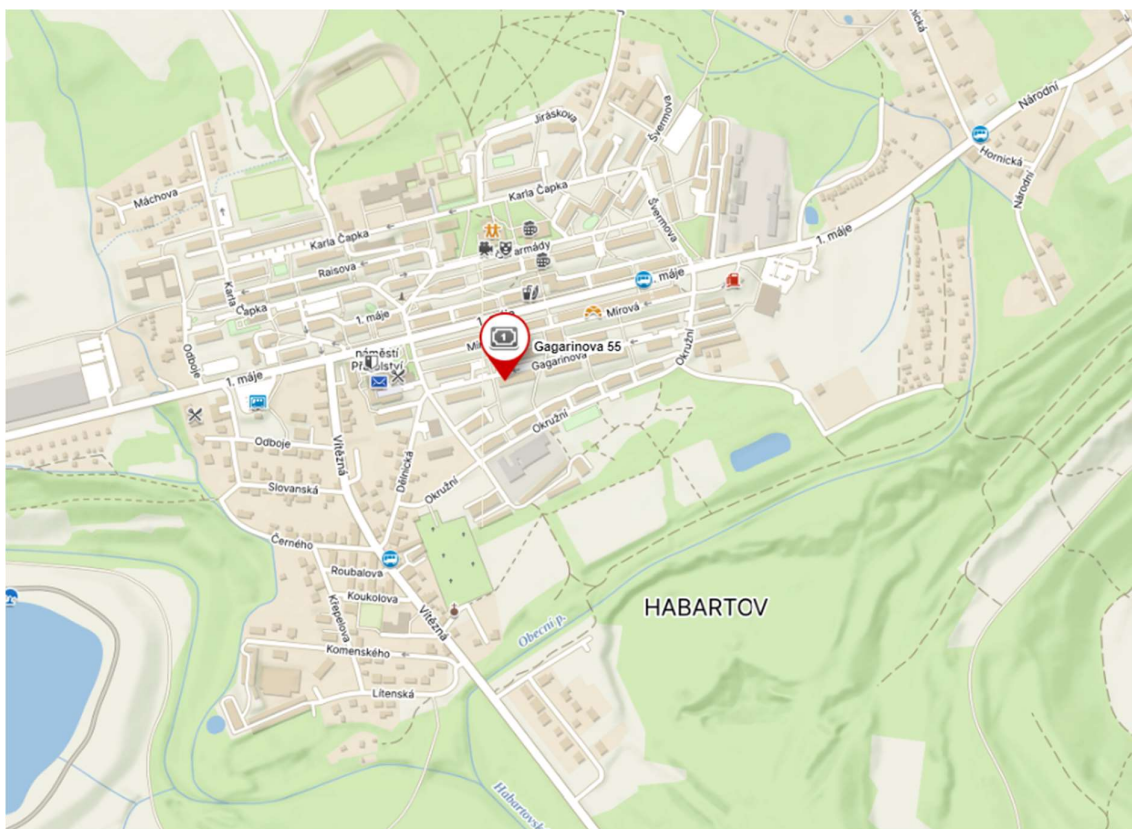
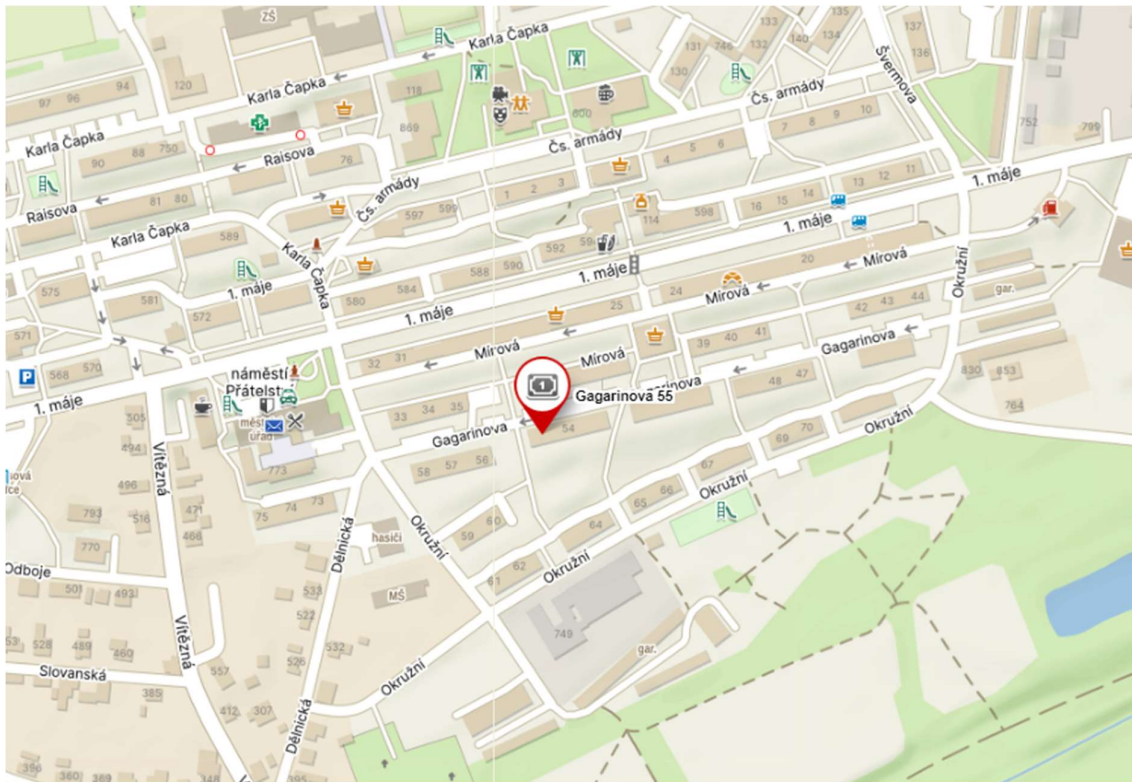
[53/1](#), [53/2](#), [53/3](#), [53/4](#), [53/5](#), [53/6](#), [53/7](#), [53/8](#), [53/9](#), [54/1](#), [54/2](#), [54/3](#), [54/4](#), [54/5](#), [54/6](#), [54/7](#), [54/8](#), [54/9](#), [55/1](#), [55/2](#), [55/3](#), [55/4](#), [55/5](#), [55/6](#), [55/7](#), [55/8](#), [55/9](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	30
Obec:	Habartov [560359]
Katastrální území:	Habartov [636339]
Číslo LV:	1149
Výměra [m ²]:	602
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. 53_54_55



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Koupelna



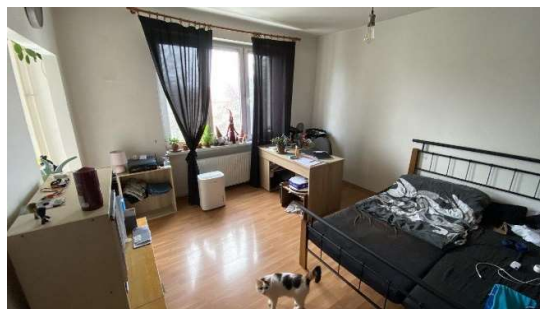
Obývací pokoj



Chodba



Kuchyně



Ložnice

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

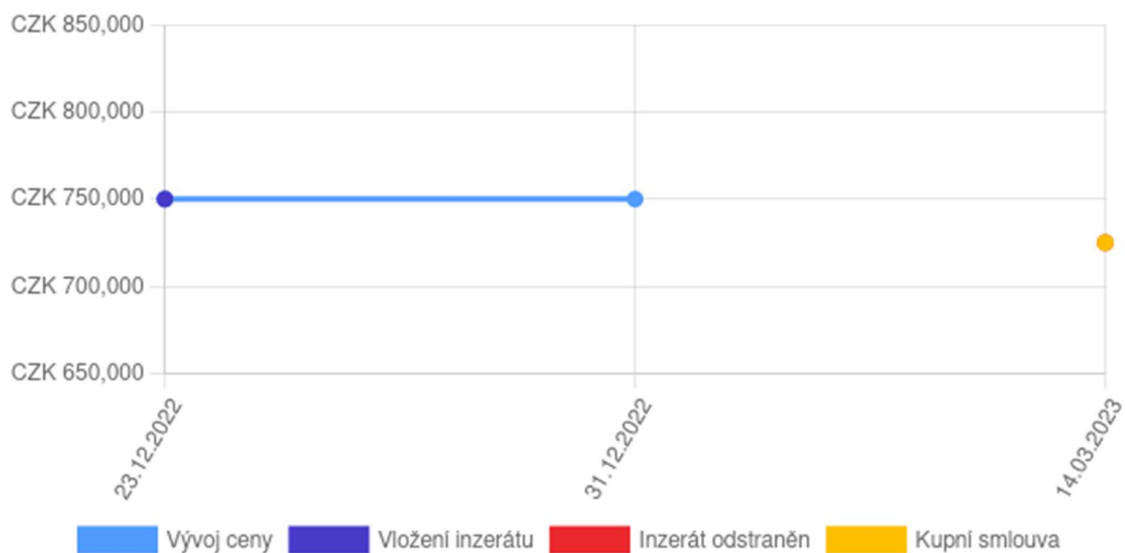


Byt, 56 m², Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov

Celková cena: 725 000 Kč

Lokalita: Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov

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	Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov	Cena dle KS	725 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.03.2023	Číslo řízení	V-1163/2023-409
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Před rekonstrukcí	Elektřina	230V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	56 m ²	Užitná plocha	56 m ²
Dispozice	2+1	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Prodej bytové jednotky 2+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 56 m² v Habartově, ul. Mírová. Dům prošel kompletní revitalizací. Byt je v původním zachovalém stavu a jsou zde plastová okna a zachovalé parkety v pokojích. K bytu náleží 2x sklepní kóje. Veškerá občanská vybavenost v okolí. Doporučuji prohlídku. Naším klientům vyřídíme zdarma vhodné financování. Vzhledem k tomu, že před zadáním do inzerce nebyl vyhotoven PENB, je tento byt v souladu s platným zákonem zařazen do energetické třídy G. Ev. číslo: 641803.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

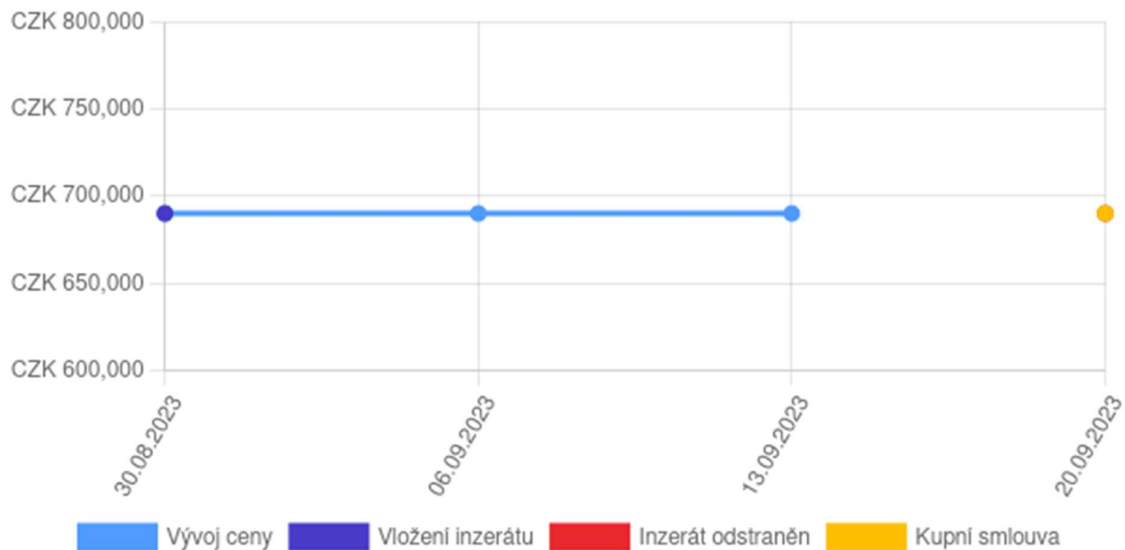


Byt, 40 m², Okružní č.p. 61, Habartov, okres Sokolov

Celková cena: 690 000 Kč

Lokalita: Okružní č.p. 61, Habartov, okres Sokolov

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	Okružní č.p. 61, Habartov, okres Sokolov	Cena dle KS	690 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.09.2023	Číslo řízení	V-4294/2023-409
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně právního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	40 m ²	Užitná plocha	40 m ²
Dispozice	1+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Exkluzivně Vám zprostředkujeme koupi útulného bytu 1+1 v klidnější lokalitě Habartova. Byt se nachází ve vyvýšeném přízemí. Byt má 36m² a k tomu 4m² sklep. Kuchyňská linka je pěkná, zachovalá. Díky prostoru v kuchyni se vejde i jídelní, anebo i pracovní stůl, co rodina ocení. Najdete zde i spíž. Pokoj má 18m² a šikový majitel tento prostor dokáže využít k pohodlnému užívání bytu. Koupelna disponuje vanou, WC je samostatné. V bytě byla částečně vyměněná elektroinstalace, jinak je byt určen k rekonstrukci dle představ budoucího majitele.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

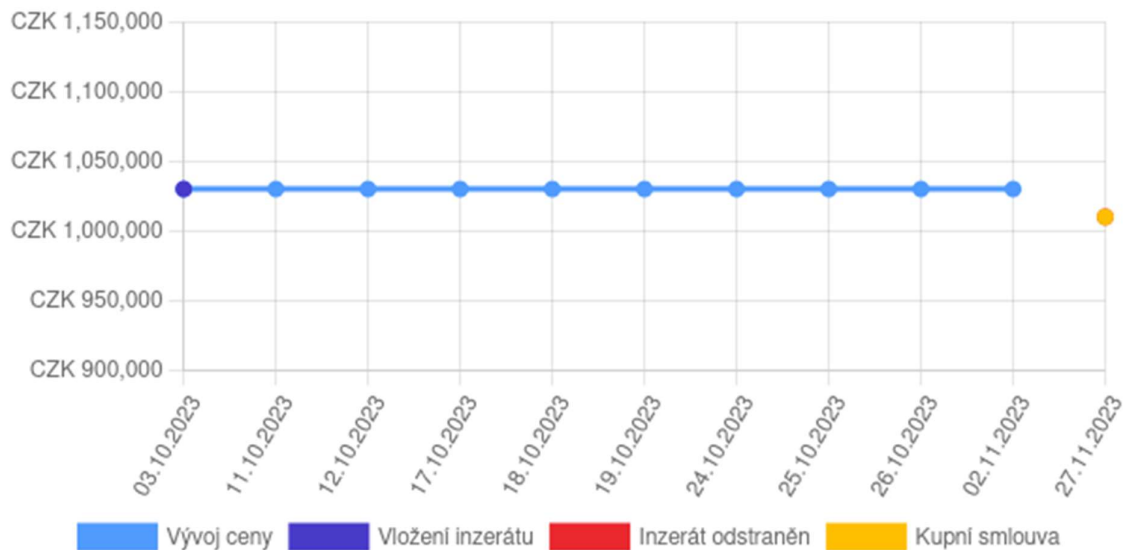


Byt, 61 m², Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov

Celková cena: 1 010 000 Kč

Lokalita: Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov

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	Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov	Cena dle KS	1 010 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2023	Číslo řízení	V-5582/2023-409
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	3
Podlahová plocha	61 m ²	Užitná plocha	61 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	4		

Nabízíme Vám k prodeji byt 2+1 v obci Habartov, ul. Mírová. Podlahová plocha bytu činí 53 m² a plocha sklepů 8 m². Byt se nachází v 2. patře panelového domu a prošel zdařilou rekonstrukcí včetně výměny elektroinstalace. V kuchyni a na vstupní chodbě je položena vinylová podlaha. V pokojích jsou zachovalé

parkety. Pokoje jsou průchozí, po menší stavební úpravě se nabízí možnost samostatného vstupu. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém dosahu. Pokud Vás nabídka oslovila, neváhejte nás pro více informací a termín prohlídky kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

