

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 070217/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 1401 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 93, pozemek parc.č. 1400, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek		
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice		
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz	
	datová schránka: xeit4gu		
Číslo posudku v evidenci znalce: 37-2024			

Zadavatel:	Mgr. David Švrček, IČ: 02409500, insolvenční správce dlužníka - MUDr. et MDDr. Eva Forst		
Adresa:	Akademika Heyrovského 1178/6, 500 03 Hradec Králové		

Číslo jednací:	KSPL 56 INS 11904/2024
-----------------------	------------------------

Počet stran: 36

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.09.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 24.09.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní MUDr. et MDDr. Evy Forst, a to pozemek parc.č. 1401 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 93 a pozemek parc.č. 1400, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu provedení místního šetření.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení stavby obč. vyb. č.p. 93 není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 434/2023 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSPL 56 INS 11904/2024.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Na základě vydaného Souhlasu s provedením ohlášeného záměru sp.zn.: 5483/SÚ/22/Prv ze dne 10.5.2022, byly zahájeny stavební úpravy interiérů, které měly za cíl změnu užívání prostor v 1.NP a 2.NP na prostory zubní kliniky. Ke dni ocenění nebyla rekonstrukce stavebně dokončena a prostory 1.NP a 2.NP jsou v rozestavěném stavu (podrobněji viz. text níže).

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.09.2024 za přítomnosti MUDr. et MDDr. Eva Forst (vlastník), Mgr. David Švrček (insolvenční správce).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7906 k.ú. Karlovy Vary ze dne 19.8.2024.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Karlovy Vary (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté paní MUDr. et MDDr. Evou Forst na místním šetření:
 - Výkresová dokumentace pro stavební povolení, stavební část (TZ, dílčí situace parkoviště, půdorysy 1.NP, 2.NP, 3.NP) „REKONSTRUKCE OBJ. RELAX CENTRUM NA VYHLÍDCE 50/93, KARLOVY VARY“, vypracoval Ing.Bárta v 08/1999, č.z.: 019005 P.
 - Výkresová dokumentace pro ohlášení stavby / změnu v užívání části stavby, architektonicko-stavební řešení (půdorysy 1.NP, 2.NP, řez A-A', řez B-B' - místnost CT) „ZUBNÍ KLINIKA č.p. 93, p.p.č. 1401, k.ú. 663433“, vypracoval Ing.arch. Marcela Plachá v 09/2021.
 - Souhlas s provedením ohlášeného záměru sp.zn.: 5483/SÚ/22/Prv ze dne 10.5.2022.
- e) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- f) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- g) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- h) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- j) Mapa města Karlovy Vary a okolí (<https://mapy.cz/>).
- k) Územní plán města Karlovy Vary (<https://mmkv.cz/cs/uzemni-plan-karlovy-vary>).
- l) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon 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..
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-

- VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen,

nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná

cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez

kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí
KP – katastrální pracoviště
KM - katastrální mapa
k.ú. – katastrální území
č.p. – číslo popisné
parc.č. – parcelní číslo
ÚP – územní plán
GP – geometrický plán
LV - list vlastnictví
ČR – Česká republika
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
NS – nájemní smlouva
AB - administrativní budova
PD – projektová dokumentace
IS – inženýrské sítě

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období a v dostatečném množství zajišťujícím věrohodnost výpočtu. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena. Pro ocenění tržní hodnotou je použita metoda věcná a porovnávací. Výnosová metoda vzhledem k technickému stavu, který v současném stavu neumožňuje plnou pronajimatelnost objektu, nebyla použita.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Karlovy Vary,
k.ú. Karlovy Vary

Adresa nemovité věci: Na Vyhlídce 93/50, 360 01 Karlovy Vary

Vlastnické a evidenční údaje

MUDr. et MDDr. Eva Forst, Šípková 471/31, 360 07 Karlovy Vary, LV: 7906, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byla předložena výkresová dokumentace:

- Výkresová dokumentace pro stavební povolení, stavební část (TZ, dílčí situace parkoviště, půdorysy 1.NP, 2.NP, 3.NP) „REKONSTRUKCE OBJ. RELAX CENTRUM NA VYHLÍDCE 50/93, KARLOVY VARY“, vypracoval Ing.Bárta v 08/1999, č.z.: 019005 P.
- Výkresová dokumentace pro ohlášení stavby / změnu v užívání části stavby, architektonicko-stavební řešení (půdorysy 1.NP, 2.NP, řez A-A', řez B-B' - místnost CT) „ZUBNÍ KLINIKA č.p. 93, p.p.č. 1401, k.ú. 663433“, vypracoval Ing.arch. Marcela Plachá v 09/2021.

Zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Karlovy Vary jsou krajské a statutární město v okrese Karlovy Vary v západních Čechách, v Karlovarském kraji, 110 km západně od Prahy na soutoku Ohře a Teplé. Žije zde přibližně 49 tisíc obyvatel. Jedná se o nejnavštěvovanější české lázeňské město.



Oceňovaná nemovitost je situovaná v jižní části města, při ulici Na Vyhliďce, ve vzdálenosti cca 400 m severozápadním směrem od Vřidelní kolonády. Dopravní dostupnost lokality je velmi dobrá. Z lokality je rychlý výjezd na mezinárodní komunikaci E48. V rámci lokality jsou rozvedeny všechny základní inženýrské sítě. Městská hromadná doprava je dostupná pěším způsobem (vzdálenost cca 70 m). Parkování před oceňovanou nemovitostí je možné na veřejných zpoplatněných plochách v omezené kapacitě a dále na vlastním pozemku v kapacitě cca 15 parkovacích míst.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
			☒ obč.vyb.
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc.č. 248	ostatní plocha / ostatní komunikace; vlastník: Statutární město Karlovy Vary
parc.č. 343	ostatní plocha / ostatní komunikace; vlastník: Statutární město Karlovy Vary
parc.č. 4	ostatní plocha / ostatní komunikace; vlastník: Statutární město Karlovy Vary

Celkový popis nemovité věci

Pozemky:

Parc.č.1401 (součástí je stavba obč.vyb. č.p. 93)

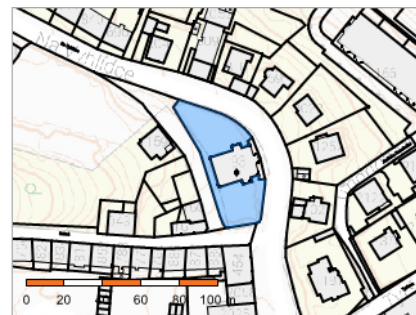
Parcelní číslo:	1401
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Karlovy Vary [663433]
Číslo LV:	7906
Výměra [m ²]:	436
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Jedná se o mírně svažité pozemek nepravidelného tvaru, který je převážně zastavěn stavbou obč. vyb. č.p. 93, která je jeho součástí. Nezastavěná část pozemku je využívána jako přístupová plocha z veřejné komunikace. Pozemek je napojen na veškeré IS.

Parc.č. 1400

Parcelní číslo:	1400
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Karlovy Vary [663433]
Číslo LV:	7906
Výměra [m ²]:	1247
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Jedná se o mírně svažité pozemek uceleného nepravidelného tvaru, který je využíván v jednotném funkčním celku se stavbou obč.vyb. č.p. 93. Severní část pozemku je využívána jako zpevněná parkovací plocha a jižní část byla v minulosti využívána jako venkovní zahrádka - posezení restaurace. Pozemek je oplocený a jsou na něm postavené drobné stavby a venkovní úpravy tvořící příslušenství stavby. Součástí pozemku jsou i vzrostlé trvalé porosty standardního rozsahu.



Severní část parc.č. 1400



Jižní část parc.č. 1400

Stavby:

Stavba obč. vyb. č.p. 93 (součást pozemku parc.č. 1401)



Pohled východní z ulice Na Vyhlídce



Pohled severní z parkoviště



Pohled jižní ze zahrádky



Pohled západní z ulice

Jedná se o zděnou samostatně stojící stavbu, která má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a půdní prostor pod valbovou střechou, kde je umístěné technické zázemí (plynové kotle, ohřev TUV, vzduchotechnika). Stavba je napojena na veškeré IS. V nedávné minulosti byla v 1.PP provozována restaurace se zahrádkou a nadzemní podlaží se využívala ke kancelářským účelům. Ke dni ocenění je celý objekt volný nevyužívaný, 1.NP a 2.NP jsou v rozestavěném stavu (nedokončená rekonstrukce).

Dispoziční řešení:

Název			Užitná plocha
1.PP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
restaurace	142,10 m ²	1,00	142,10 m ²
kuchyně	23,80 m ²	1,00	23,80 m ²
zázemí skladů	32,15 m ²	1,00	32,15 m ²
soc. zázemí	34,50 m ²	1,00	34,50 m ²
komunikační plochy	35,90 m ²	1,00	35,90 m ²
schody	4,60 m ²	1,00	4,60 m ²
			273,05 m²
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
vstupní hala	16,20 m ²	1,00	16,20 m ²

recepce	28,60 m ²	1,00	28,60 m ²
soc. zázemí	10,70 m ²	1,00	10,70 m ²
kancelářské plochy	192,00 m ²	1,00	192,00 m ²
sklady	15,90 m ²	1,00	15,90 m ²
schody	18,60 m ²	1,00	18,60 m ²
			282,00 m²
2.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
soc. zázemí	19,30 m ²	1,00	19,30 m ²
hala+chodba	24,00 m ²	1,00	24,00 m ²
kancelářské plochy	231,00 m ²	1,00	231,00 m ²
schody	18,60 m ²	1,00	18,60 m ²
			292,90 m²
			847,95 m²

Fotodokumentace interiéru 1.PP:



Fotodokumentace interiéru 1.NP:



Fotodokumentace interiéru 2.NP:



Fotodokumentace interiéru půdy:



Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy pravděpodobně kamenné a betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné cihelné tl. 55-70 cm. Stropní konstrukce jsou částečně původní dřevěné trámové a částečně ocelo-betonové (z konce 20. století) s rovným podhledem, v prostorách restaurace v 1.PP jsou stropy klenbové. Střecha je sedlová s valbou, krov dřevěný s pálenou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou betonové. Podlahy tvoří keramická dlažba, PVC, koberce (v 1.NP a 2.NP převážně odstraněny). Omítky vnitřní jsou vápenné dvouvrstvé, venkovní fasáda je vápenocementová zdobená štukovými prvky. V soc. zázemí restaurace v kuchyni je proveden běžný keramický obklad. Keramické obklady v soc. zázemí 1.NP a 2.NP byly v rámci zahájené rekonstrukce již odstraněny. Okna jsou dřevěná kastlová. Vchodové dveře do restaurace jsou plastové prosklené. Hlavní vstupní dveře do objektu jsou dřevěné s horním obloukovým prosklením. Interiérové dveře jsou dřevěné plné do obložkových zárubní (v části vybourané). Jsou provedené rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody (v 1.NP a 2.NP částečně odstraněné). Vytápění je teplovodní radiátory, zdrojem jsou dva plynové kotle. Ohřev TUV zajišťuje stacionární ohřívač Vaillant. Hygienické zařízení v 1.PP tvoří umyvadla, splachovací WC pisoáry. V nadzemních podlažích bylo hygienické zařízení demontováno. Ostatní vybavení tvoří rozvody vzduchotechniky včetně řídicích jednotek, EZS.

Stáří a technický stav:

Budova byla postavena v letech 1888–1889 jako mateřská školka. Projekt v podobě antikizující vily ve formách italské neorenesance je připisován Josefu Waldertovi. Během životnosti byla několikrát rekonstruována a modernizována. Poslední rozsáhlá rekonstrukce do současné podoby byla provedena kolem roku 2000 (v části nové stropy, zřízení restaurace v 1.PP, nové hygienické zázemí, interiérové dveře, vytápění, vzduchotechnika, fasáda, střecha). Na základě vydaného Souhlasu s

provedením ohlášeného záměru sp.zn.: 5483/SÚ/22/Prv ze dne 10.5.2022 byla zahájena rekonstrukce s cílem vybudování zubní kliniky. Plánované stavební úpravy zahrnovaly úpravu dispozičního řešení 1.NP a 2.NP pro změnu užívání části stavby, bez zásahu do nosných konstrukcí či změně vzhledu.

- V 1.NP měly vzniknout vstupní prostory s recepcí, čekárnou, kancelář a dále prostory jednotlivých ordinací s potřebným zázemím.

- V 2.NP bylo navrženo jednak provozní zázemí pro personál, včetně šaten, denní místnosti a dále pak relaxační místnost a tři pokoje s příslušenstvím pro krátkodobé ubytování.

Ke dni ocenění byly provedeny bourací práce v souvislosti se změnou dispozičního řešení (odstraněna část příček, soc. zázemí, finální vrstvy podlah, část rozvodů instalací). Rozestavěnost cca 85 % (viz. věcná hodnota). V části soc. zázemí restaurace v 1.PP jsou lokálně opadané vnitřní omítky vlivem zatečení způsobené havárií rozvodů vody. Od roku 2021 je objekt volný nevyužívaný, dle sdělení vlastníka v zimním období temperovaný. Celkový stavebně technický stav stavby je dobrý, opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 55%. Budova je od roku 1994 památkově chráněna.

Příslušenství a součásti:

Jedná se drobnou stavbu přístřešku venkovního grilu a venkovního posezení podél jihovýchodní hranice pozemku. Dále o venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení pozemku, dvě vjezdové brány, vstupní branka, venkovní schody, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, opěrné zídky, přípojky inženýrských sítí - voda, kanalizace, el.NN, plyn).



Přístřešek venkovního grilu



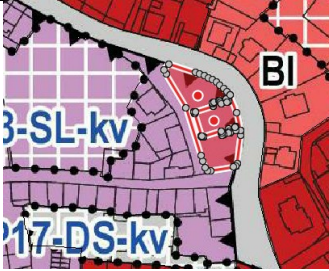
Přístřešek venkovního posezení

Příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovanému objektu. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Součástí pozemků jsou okrasné trvalé porosty, bez výrazného vlivu na výslednou cenu.

Pro účely ocenění není cena součástí a příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné ceně.

Územní plán:

Dle platného územního plánu města Karlovy Vary leží pozemky ve stabilizované ploše stavební SL – plochy smíšené obytné - lázeňské.

	Hlavní využití - stavby, zařízení a plochy sloužící pro ubytovací, stravovací a zdravotní služby se zaměřením na lázeňské hosty - bydlení v bytových a rodinných domech Přípustné využití - stavby, zařízení a plochy občanského vybavení místního významu - veřejnou infrastrukturu: vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, lázeňství a ochranu obyvatelstva - stavby, zařízení a plochy občanského vybavení místního významu - komerční zařízení: maloobchodní služby, stravovací služby, ubytovací služby, církevní účely a administrativu - místní komunikace - pěší cesty - parkoviště, jednotlivé garáže pro osobní automobily - související technická infrastruktura - dětská hřiště - zařízení a plochy pro tělovýchovu a sport - veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci Podmíněně přípustné využití - hromadné garáže, pokud nesnižují kvalitu prostředí a negativně neovlivní hlavní a přípustné využití - zábavní zařízení, pokud nejkratší vzdálenost od staveb, zařízení a ploch pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby a církevní účely bude 100 m, a pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením Nepřípustné využití - stavby a využití neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím Podmínky pro řešení dopravy v klidu v zastavitelných plochách a plochách přestavby - Nové hlavní stavby budou vybaveny garážemi pro min. 50% vozidel, pro zbývajících max. 50% vozidel rezidentů a vozidla návštěvníků bude realizováno parkoviště v rámci této zastavitelné plochy nebo plochy přestavby.
---	---

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

- nemovitá kulturní památka kat.č. 1000121074,
- pam.rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci,
- pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně,
- rozsáhlé chráněné území,
- vnitřní území lázeňského místa

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 7906 k.ú. Karlovy Vary jsou uvedena následující omezení vlastnického práva věcným právem, poznámky a další obdobné údaje:

- Zástavní právo smluvní
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MUDr.et MDDr. Forst Eva
- Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze

zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby rozestavěné / neužívané

Komentář:

- rekonstrukce započata na základě vydaného Souhlasu s provedením ohlášeného záměru sp.zn.: 5483/SÚ/22/Prv ze dne 10.5.2022, ke dni ocenění je stavba v rozestavěném stavu.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Obč.vyb. č.p. 93

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Součástí a příslušenství

3. Porovnávací hodnota

3.1. Obč.vyb. s pozemky

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění cenou obvyklou se používá výhradně porovnávací metoda, a to jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období a v dostatečném množství zajišťujícím věrohodnost výpočtu. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena. Pro ocenění tržní hodnotou je použita metoda věcná a porovnávací. Výnosová metoda vzhledem k technickému stavu, který v současném stavu neumožňuje plnou pronajimatelnost objektu, nebyla použita.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle cenového předpisu vyhl. č. 434/2023 Sb. bez koeficientu pp.

1.1. Obč.vyb. č.p. 93

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	385,00 m ²	3,30 m	1 270,50
1.NP	385,00 m ²	5,00 m	1 925,00
2.NP	385,00 m ²	4,87 m	1 874,95
Součet	1 155,00 m ²		5 070,45

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 070,45 / 1 155,00	= 4,39 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 155,00 / 3	= 385,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
-------	--------------------

Spodní stavba	$(385) \cdot (0,10 + 3,30)$	=	1 309,00 m ³
Vrchní stavba	$(385) \cdot (5,00 + 4,87)$	=	3 799,95 m ³
Zastřešení	$(385) \cdot (5,25/2)$	=	1 010,63 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
Spodní stavba	PP	1 309,00 m ³
Vrchní stavba	NP	3 799,95 m ³
Zastřešení	Z	1 010,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 119,58 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu,
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20	8,17	100,00	8,17
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40	17,34	80,00	13,87
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,26	100,00	9,26
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,27	100,00	7,27
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10	2,09	100,00	2,09
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	100,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	6,87	80,00	5,50
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08	5,06	100,00	5,06
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80	1,79	35,00	0,63
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90	2,89	100,00	2,89
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10	3,09	80,00	2,47
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,18	100,00	5,18
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,19	60,00	1,91
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,18	60,00	2,51
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70	5,68	60,00	3,41
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,19	80,00	2,55
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,09	80,00	2,47
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20	0,20	100,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,69	100,00	1,69
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00	2,99	35,00	1,05
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90	5,88	100,00	5,88
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					100,38	Rozestavěnost:		84,96
Koeficient vybavení K4:					1,0038			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9371
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7784
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0038
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 392,16
Plná cena: 6 119,58 m ³ * 6 392,16 Kč/m ³	=	39 117 334,49 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8496
Nedokončená stavba	=	33 232 913,86 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 135 roků

Opotřebení: 55,000 %

-	18 278 102,62 Kč
=	14 954 811,24 Kč

Obč.vyb. č.p. 93 - věcná hodnota

= 14 954 811,24 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Součástí a příslušenství

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	14 954 811,00
Procento příslušenství	%	10,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 495 481,10

3. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

3.1. Obč.vyb. s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	848,00 m ²
Obestavěný prostor:	6 120,00 m ³
Zastavěná plocha:	385,00 m ²
Výměra pozemku:	1 683,00 m ²

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

V daném případě je provedeno porovnání na základě užitné plochy stavby obč. vyb., za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.). Jednotlivé odlišnosti mezi oceňovanou a srovnávací nemovitou věcí jsou subjektivně hodnoceny pomocí koeficientů K1 – K8. Rozestavěný stav oceňovaného objektu je zohledněn v koeficientu K5.

Zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.	
Lokalita:	Petra Velikého 928/4, Karlovy Vary	
Popis:	Vila Charlotte postavená v letech 1891-1893. Původně rodinné sídlo nyní využívaná jako lázeňský hotel. Vila má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví pod mansardovou střechou. Villa Charlotte se nachází jen 10 minut pěšky od centra Karlových Varů a lázeňské kolonády. Nabízí 16 dvoulůžkových pokojů, saunu. Pokoje zahrnují televizi, balkón a zvukotěsná okna, i soukromou koupelnu.	
Pozemek:	957,00 m ²	
Užitná plocha:	630,00 m ²	
Zastavěná plocha:	225,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00	
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	
K5 Celkový stav - plná stavební dokončenost	0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,10	



Zdroj: cena z KN, V-3858/2024-403 (usnesení o

K7 Příslušenství a součástí - menšího rozsahu		1,10	příklepu č.j. 074EX03488/19-171)	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - v současné době méně atraktivní využití / hotel		1,05		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 05/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
20 520 000	630,00	32 571	1,14	37 131

Název:

2.

Lokalita:

T. G. Masaryka 820/42, 360 01 Karlovy Vary

Popis:

Budova pro administrativu v centrální části města. Pětipodlažní stavba (1.PP/3.NP+podkroví). V přízemí jsou situované obchodní prostory ve zbylých nadzemních podlažích jsou situované kanceláře. Stavba z roku 1928 v průměrném stavebně technickém stavu. Napojeno na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek:

634,00 m²

Obestavěný prostor:

12 000,00 m³

Užitná plocha:

2 023,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší UP	1,08
K3 Poloha - lepší / centrum města	0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - plná stavební dokončenost	0,90
K6 Vliv pozemku - absence volného pozemkového zázemí	1,20
K7 Příslušenství a součástí - výrazně menšího rozsahu	1,10
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný objekt	1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 12/2022

[m²]

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

50 000 000

2 023,00

24 716

1,22

30 154

Zdroj: Cena z KN, V-

9874/2022-403



Zdroj: Cena z KN, V-9874/2022-403

Název:	3.	
Lokalita:	Na Vyhlídce 809/37, 360 01 Karlovy Vary	
Popis:	Velký dům nad Kolonádou a hned pod lesem, v centru Karlových Varů a s bohatýrským parkovacím místem, klid vlastní zahrádka a dosah všech služeb, spousta prostoru a pozemek bez starostí – to je vila Emilie. A je na prodej! Sto let starý dům si zachoval ducha své doby především v exteriéru: krásný dekor fasády nebyl poškozen, základní charakter vily je určen tvaroslovím lázeňské architektury počátku 20.století. Interiér prošel stavební modernizací, investicemi do technického vybavení a nabízí několik bytových jednotek s různými možnostmi propojení či oddělení jednotlivých bytů, pokojů a jejich využití: soukromé bydlení ve větších či menších jednotkách, pracovny a kanceláře, prostory s přístupem pro veřejnost (výukové, sportovní/relaxační centrum,...). V současnosti je budova rozdělena na šest bytových jednotek o různých velikostech a dispozicích (2+kk – 4+1), dva byty jsou dvoupatrové, většina bytů má terasy nebo balkony. Dva byty jsou trvale obývané, další po rekonstrukci nebo ve výstavbě, užitná plocha celkově 482m ² , plocha prodáváných parcel 732m ² . Podrobné rozdělení, výměry, půdorysy a popis zájemcům obratem zašleme! K domu náleží dvůr s možností parkování, sklep, zahrada za domem a zimní zahrada s přístupem na zelenou střechu, kde je i venkovní	

posezení s unikátním výhledem na karlovarské kopce a významné stavby. Prostorná zimní zahrada je využívána celoročně, slouží i jako tepelná a hluková izolace přilehlého bytu. Pohodlné parkování zajišťují tři garáže se zvýšenou výškou, z nich dvojgaráž disponuje i skladovacími prostory i možnou úpravu na komerční prostor na uliční úrovni. Vytápění zajišťuje centrální kondenzační kotel (BOSH 8700i W) s regulací v každém bytě, ohřev vody boilerem (Dražice) – vše rok nové. Všechna okna jsou nová plastová, částečné zateplení. Stavební úpravy domu zajišťoval majitel, ochotně poskytne veškeré informace ke stavebně-technickému provedení, nabízí provedení či dozorování budoucích stavebních úprav, správcovství nemovitosti. Vilový dům je tedy ideální pro bydlení Vaší rodiny, i té nejširší! Jednotlivé byty lze pronajímat, všechny jsou samostatné jednotky (vstupy, kuchyně, koupelny).

Pozemek: 732,00 m²

Užitná plocha: 482,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší UP	0,98
K3 Poloha - stejná ulice	1,00
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší	0,95
K5 Celkový stav - plná stavební dokončenost	0,90
K6 Vliv pozemku - menší volné pozemkové zázemí	1,05
K7 Příslušenství a součástí - obdobné	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší účel využití / objekt k bydlení	0,95



Zdroj: sreality.cz; 0335-NP00052

Cena [Kč] k 09/2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
24 800 000	482,00	51 452	0,75	38 589

Název: 4.

Lokalita: Palackého náměstí 1358/8, 360 01 Karlovy Vary

Popis: Pětipodlažní budova o ploše 1.150 m² byla postavena v roce 1930 a v roce 2003 prošla kompletní rekonstrukcí včetně přístavby zimní zahrady. Rekonstrukce zahrnovala renovaci interiérů, novou střechu, renovovanou a zateplenou fasádu, nové rozvody a potrubí atd. V přízemí budovy se nachází: vchod do garáže pro dvě auta, fitness centrum, bazén, sauna, toaleta pro hosty, úklidová místnost, prádelna. V prvním patře: obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelnou, terasa a zimní zahrada, WC. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči. Ve druhém patře: dvě ložnice, koupelna s vanou, sprchou, WC a bidetem, dvě šatny, dva balkony. Podlahy pokojů - dubové parkety, v koupelnách je německá a italská keramická dlažba. Ve třetím patře: tři ložnice, koupelna s vanou, sprchou, WC a bidetem. Ve čtvrtém patře: malý obývací pokoj. Pozemek je dobře udržovaný a upravený. Na pozemku o ploše 1.230 m² je také altán a fontána. Budova se prodává s veškerým vybavením a nábytkem. Budova je napojená na bezpečnostní alarm. Vila je obklopená nádhernou přírodou. V docházkové vzdálenosti je veškerá potřebná infrastruktura: veřejná doprava, školy, obchody, restaurace, lékárna atd. Pár minut od lázeňského města, kolonády a minerálních pramenů.

Pozemek: 1 230,00 m²

Obestavěný prostor: 2 930,00 m³

Užitná plocha: 1 150,00 m²

Zastavěná plocha: 235,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší UP			1,02	
K3 Poloha - horší lokalita			1,10	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - plná stavební dokončenost			0,90	
K6 Vliv pozemku - obdobné volné pozemkové zázemí			1,00	
K7 Příslušenství a součástí - menšího rozsahu			1,10	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší účel využití/bytový dům			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 09/2024	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
41 000 000	1 150,00	35 652	0,95	33 869



Zdroj: sreality.cz, ID:
230885468

Minimální jednotková porovnávací cena	30 154 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 936 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38 589 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 30.154,-Kč/m² až 38.589,-Kč/m².

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k velmi dobré poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, současnému stupni rozestavěnosti, velikosti a tvaru pozemků, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 936 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	848,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	29 625 728 Kč

4. Hodnota pozemků

Hodnota je vypočtena podle cenového předpisu vyhl. č. 434/2023 Sb..

4.1. Pozemky

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,303}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,832}$$

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,832}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka	IV	-0,05
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 0,950 * 0,832 = \mathbf{0,743}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	12 081,-	0,743		8 976,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1400	1 247	8 976,18	11 193 296,46
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1401	436	8 976,18	3 913 614,48
Stavební pozemky celkem			1 683		15 106 910,94
Pozemky - cena zjištěná celkem				=	15 106 910 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Obč.vyb. č.p. 93	14 954 811,20 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Součástí a příslušenství	1 495 481,10 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Obč.vyb. s pozemky	29 625 728,- Kč
4. Hodnota pozemků	
4.1. Pozemky	15 106 910,- Kč

Porovnávací hodnota	29 625 730 Kč
Věcná hodnota	32 350 170 Kč
z toho hodnota pozemku	15 106 910 Kč

Tržní hodnota	29 600 000 Kč
slovy: Dvacet devět milionů šest set tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro stanovení tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky

- poloha v lukrativní lokalitě, možnost komerčního využití, poměrně velké pozemkové zázemí s parkovací plochou až pro 15 automobilů, napojení na veškeré inženýrské sítě.

Slabé stránky

- od roku 1994 nemovitá kulturní památka rejstr. č. ÚSKP 10312/4-4906, poloha v ochranném pásmu nem.kult.památky, památková rezervace, zóna (tzn. určitá omezení a vyšší nároky pro případné rekonstrukce a modernizace), vyšší energetická náročnost stavby, nedokončená rekonstrukce (interiér v rozestavěném stavu).

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 32,35 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními

možnostmi pro investování. Výnosová metoda vzhledem k technickému stavu, který v současném stavu neumožňuje plnou pronajímatelnost objektu, **nebyla použita**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání prodejů činí **29,63 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné tržní hodnoty nemovitých věcí byla použita srovnávací hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a níže provedeného rozboru silných a slabých stránek oceňované nemovité věci.

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena v kapitole 4.3. Výsledky analýzy dat.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)	bylo provedeno
g) zformuluje závěr	bylo provedeno

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní MUDr. et MDDr. Evy Forst, a to pozemek parc.č. 1401 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 93 a pozemek parc.č. 1400, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu provedení místního šetření.

ODPOVĚĎ:

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určí tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1401 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 93 a pozemku parc.č. 1400, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, ke dni ocenění 10.9.2024, po zaokrouhlení na:

29 600 000 Kč

slovy: Dvacet devět milionů šest set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7906	2
Kopie katastrální mapy	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7906

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 56 INS 11904 / 2024 pro David Švrček,
Mgr.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 663433 Karlovy Vary

List vlastnictví: 7906

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Forst Eva MUDr.et MDDr., Šípková 471/31, Doubí, 36007 Karlovy Vary	845822/0562	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1400	1247	ostatní plocha	zeleň	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, rozsáhlé chráněné území, vnitřní území lázeňského místa
1401	436	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, rozsáhlé chráněné území, vnitřní území lázeňského místa

Součástí je stavba: Karlovy Vary, č.p. 93, obč.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1401

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů a příslušenství:

- a) dluh ve výši 40.000.000,- Kč
b) budoucí peněžitý dluh do výše 40.000.000,- Kč vzniklé do 9.6.2041

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1400, Parcela: 1401

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 2021006797) ze dne
09.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2021 12:49:12. Zápis proveden
dne 02.07.2021.

V-5520/2021-403

Pořadí k 10.06.2021 12:49

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2024 00:00:00

Obec: 554961 Karlovy Vary

List vlastnictví: 7906

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

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

Povinnost k

Forst Eva MUDr.et MDDr., Šípková 471/31, Doubí, 36007
Karlovy Vary, RČ/IČO: 845822/0562

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Karlových Varech 30 D-217/2022 -89 ze dne 25.11.2022. Právní moc ke dni 25.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022 11:49:45. Zápis proveden dne 23.12.2022.

V-9733/2022-403

Pro: Forst Eva MUDr.et MDDr., Šípková 471/31, Doubi, 36007 Karlovy Vary RČ/IČO: 845822/0562

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil:

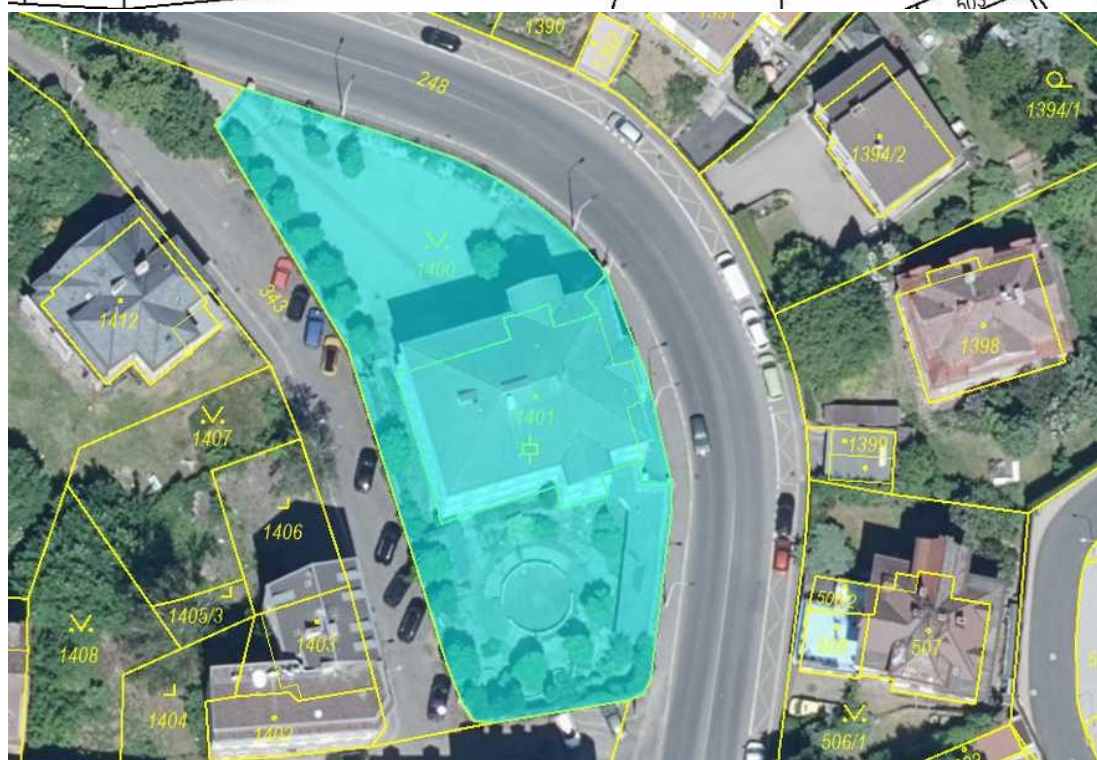
Vyhotoveno: 19.08.2024 11:08:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 2

Kopie katastrální mapy



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2024086.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 070217/2024.

Ve Velaticích 24.09.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.