

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 842-36/19

o ceně podílu na nemovitosti bytové jednotky č. 1083/5 obsažené v bytovém domě čp. 1083, postaveném na pozemku p.č. 2521/1 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu na společných částech domu a pozemků p.č. 2521/1 a 2516/2 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Kunt Slávek nar. 1. 5. 1982, KSPL 8 INS 8569/2019

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 13.8.2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 15. 8. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu na nemovitosti bytové jednotky č. 1083/5 obsažené v bytovém domě čp. 1083, postaveném na pozemku p.č. 2521/1 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu na společných částech domu a pozemků p.č. 2521/1 a 2516/2 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 1083/5, pozemek p.č. 2516/2
Adresa předmětu ocenění: Vítězná 1083/13
360 01 Karlovy Vary
LV: 4967, 3030, 3031
Kraj: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Karlovy Vary
Katastrální území: Karlovy Vary
Počet obyvatel: 48 776
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 990,00 Kč/m²**

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13. 8. 2019 za přítomnosti dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary ze dne 16.7.2019, pro k.ú. Karlovy Vary, LV – 4967, 3030 a 3031
- kopie katastrální mapy k.ú. Karlovy Vary, oblast oceňované nemovitosti
- prohlížečka záplavových území
- Kupní smlouva a smlouva o předkupním právu a smlouva o zřízení věcných břemen ze dne 6.3.2002
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- informace a údaje poskytnuté spoluvlastníkem
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV 4967 (LV 3030)

Dagmar Čaková, Jelínkova 1887, 356 01 Sokolov, podíl: 1 / 6
Karel Kunt, Vítězná 1083/13, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 2 / 9
Slávek Kunt, Vítězná 117/56, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 2 / 9
Michaela Kuntová, náměstí 9. května 759, 357 35 Chodov, podíl: 2 / 9
Ludmila Ulrychová, Bratislavská 1370, 356 01 Sokolov, podíl: 1 / 6

LV 3031

Adéla Böhmová, Foersterova 1371/8, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 2428 / 100000
Danuše Bráňová, Vítězná 1294/17, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 3684 / 100000

CONNEXION GROUPE a.s., Dr. Davida Bechera 1177/26, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 2542 / 100000
 Dagmar Čaková, Jelínkova 1887, 356 01 Sokolov, podíl: 14 / 10000
 Česká republika, , podíl: 122 / 10000
 Zhumrud Gabibulaeva, Veletržní 840/47, 170 00 Praha 7, podíl: 226 / 10000
 SJM Hauer Pavel , Mgr.Ing. a Hauerová Jana , Vítězná 1083/13, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 22 / 1000
 Jana Hellichová, Ostrovská 273/1, 360 04 Karlovy Vary, podíl: 49 / 20000
 Ivana Hochová, Vítězná 1082/15, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 206 / 10000
 Kristina Hodovalová, Okružní 754/43, 360 17 Karlovy Vary, podíl: 3328 / 100000
 Julie Jarešová, Foersterova 1371/8, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 98 / 10000
 Libuše Kapslová, Foersterova 1138/6, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 1576 / 100000
 ép. Kondrachov Lioudmila Kilimnik, 147 Rue du Creux du Loup, 1170 Gex, Francie, podíl: 77 / 10000
 Anatoli Kondrachov, 147 Rue du Creux du Loup, 1170 Gex, Francie, podíl: 77 / 10000
 SJM Konovalov Yury a Konovalova Nataliia, Vítězná 1082/15, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 288 / 10000
 SJM Krabec Luboš , MUDr.MUDr. a Krabcová Jaroslava , Okružní 652/21, 360 17 Karlovy Vary, podíl: 2984 / 100000
 Martin Krýsl, I. P. Pavlova 456/32, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 142 / 10000
 MUDr. Jindra Kubínová, Vítězná 1294/17, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 3782 / 100000
 Soňa Kuchtová, K. Čapka 1270/11, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 49 / 20000
 Karel Kunt, Vítězná 1083/13, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 126 / 30000
 Slávek Kunt, Vítězná 117/56, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 126 / 30000
 Anna Kuntová, Vítězná 1083/13, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 70 / 10000
 Michaela Kuntová, náměstí 9. května 759, 357 35 Chodov, podíl: 126 / 30000
 Irina Kuzněcova, Foersterova 1371/8, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 1184 / 100000
 Xenie Kuzněcova, Foersterova 1138/6, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 17 / 1000
 Markéta Laczkó, Foersterova 1371/8, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 2524 / 100000
 Eva Milotová, Pod Nádražím 250/12, 362 25 Nová Role, podíl: 194 / 10000
 ul. Natalia Sloboda Ponovje Milyukova, dům 472, Nižnij Novgorod, Rusko, podíl: 2376 / 100000
 Ilona Mykhaylyuk, Varšavská 700/3, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 2516 / 100000
 Hana Myšáková, Foersterova 1371/8, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 1186 / 100000
 SJM Němec František a Němcová Hana, Foersterova 1138/6, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 2566 / 100000
 Miluše Novotná, Beranov 33, 364 61 Teplá, podíl: 1156 / 100000
 Michala Pěnkavová, Vítězná 1083/13, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 146 / 10000
 Olena Poltoratska, Orebitská 2876/9a, 130 00 Praha 3, podíl: 226 / 10000
 SJM Richtr Petr , MUDr.Ing. a Richtrová Hana , nábreží Jana Palacha 1708/42a, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 202 / 10000
 SJM Rybka Miloš a Rybková Hana, Gorkého 1758/9, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 194 / 10000
 Ing. Nadezhda Sboieva, Belgická 632/19, 120 00 Praha 2, podíl: 285 / 10000
 Pavlína Schreiberová, Vítězná 1082/15, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 148 / 10000
 SJM Sojka Jiří a Sojková Marie, Vítězná 1294/17, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 3814 / 100000
 Růžena Srbová, 5. května 248/21, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 148 / 10000
 Jakub Ševr, Foersterova 1138/6, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 1486 / 100000
 Tereza Ševrová, Foersterova 1138/6, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 1510 / 100000
 Jaroslava Šrámková, Moskevská 1763/51, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 5598 / 100000
 Nataliya Tarnavska, Vítězná 1082/15, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 340 / 10000

Ilya Tiraspolskiy, Zámecký vrch 674/37, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 258 / 10000
Jan Ullersperger, Foersterova 1371/8, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 192 / 10000
Ludmila Ulrychová, Bratislavská 1370, 356 01 Sokolov, podíl: 14 / 10000
Richard Vodička, Vítězná 1082/15, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 164 / 10000
SJM Volár Jaroslav a Volárová Jiřina, Luční 1050, 357 35 Chodov, podíl: 184 / 10000
Roman Vondráček, č. p. 147, 360 01 Stanovice, podíl: 398 / 10000
Tomáš Vondráček, č. p. 148, 360 01 Stanovice, podíl: 398 / 10000

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví a smlouvu o zřízení věcných břemen. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě. Jedná se o původní činžovní řadový bytový dům postavený na ulici Vítězná. Oceňovaná bytová jednotka č. 1083/5 se nachází ve 4. nadzemním podlaží. K bytu patří podíl na společných částech domu a pozemku zastavěné plochy p.č. 2521/1 a dále podíl na pozemku p.č. 2516/2, který je zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří a je využíván jako společný dvůr pro více objektů. Pan Slávek Kunt, který je insolvenčním dlužníkem, je podílovým spoluvlastníkem bytu č. 1083/5 včetně příslušného podílu na pozemku zastavěné plochy p.č. 2521/1, jeho podíl činí 2/9. Nemovitost nabyl za základě Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Karlových Varech 30 D-1252/2016-39 ze dne 21.2.2017, právní moc 21.2.2017, právní účinky zápisu ke dni 22.2.2017, V-1503/2017-403, Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Karlových Varech 30 D-1223/2018-52 ze dne 14.3.2019, právní moc 14.3.2019, právní účinky zápisu ke dni 15.3.2019, V-2074/2019-403 a Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Karlových Varech 30 D-1394/2018-89 ze dne 15.4.2019, právní moc 15.4.2019, právní účinky zápisu ke dni 15.4.2019, V-2920/2019-403. Dále je spolupodílovým vlastníkem pozemku p.č. 2516/2, a to na základě Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Karlových Varech 30 D-1394/2018-89 ze dne 15.4.2019, právní moc 15.4.2019, právní účinky zápisu ke dni 15.4.2019, V-2920/2019-403.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 5 je součástí bytového domu čp. 1083, v bližším centru lázeňského města Karlovy Vary, v památkové rezervaci a památkové zóně. Prvorepublikový dům z masivního zdiva se zdobnou čelní fasádou, má 5 nadzemních a jedno podzemní podlaží. Schody jsou původní kamenné, stropy polospalné, zastřešení sedlové s vikýři. Dům nemá výtah. Oceňovaná jednotka je umístěna ve 4. nadzemním podlaží, o velikosti 2+1, výměře 71,36 m². Dům je napojen na veškeré veřejné inženýrské sítě. Vytápění je dálkové ústřední včetně dodávky teplé vody. Dům je přístupný přímo z chodníku ulice Vítězná a dále z vnitrobloku přes pozemek p.č. 2516/2, kde je zajištěno parkování vozidel.

Bytová jednotka se stává ze vstupní chodby, koupelny, WC, kuchyně a dvou pokojů. Přibližné výměry místností jsou následující: pokoj 23,3 m², pokoj 14,7 m², kuchyně 14,8 m², předsíň 5,4 m², koupelna 4,7 m², WC 1 m². V kuchyni je kombinovaný sporák s digestoří, za kuchyňskou linkou keramický obklad, podlahy PVC, v obytných místnostech s koberci, v koupelně vana, umývadlo, povrchová úprava keramický obklad. WC samostatné, bez obkladu, na podlaze PVC s kobercem. V bytě plastová okna, dveře náplňové plné a prosklené do ocelových zárubní. Byt je situován na jihovýchod do ulice a severozápad do dvora. Byt je v udržovaném, dobrém stavu. K bytu patří příslušný podíl na společných částech domu a pozemku zastavěné plochy, a dále podíl na pozemku společného dvora.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 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 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 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 věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku. U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávací dle platného oceňovacího předpisu a porovnání na trhu nemovitostí.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B.1 Oceňovací předpis

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - turisticky vyhledávaná oblast	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	II	1,10

nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce
č. 1 (kromě Prahy a Brna)

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,358}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Vlivy snižující cenu - insolvence	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,317}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,951}$$

B.1.1 - LV 4967

Byt 1083/5 a podíl na společných částech domu a pozemku p.č. 2521/1

Bytová jednotka č. 1083/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovy Vary 1
Stáří stavby:	cca 80 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	30 169,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

byt č. 1083/5:	71,36 * 1,00 =	71,36 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		71,36 m ²

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: Komerční plochy, sauna nebo fitness	III	0,02
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 - s výhledem	III	0,03
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. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,684}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 0,970**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 30\,169,- \text{ Kč/m}^2 * 0,684 = 20\,635,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,36 \text{ m}^2 * 20\,635,60 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,970 = 1\,399\,812,13 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 399 812,13 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemku p.č. 2521/1 zapsaném na LV 3030

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,970 = 0,951$

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	6 990,-	0,951		6 647,49	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2521/1	182	6 647,49	1 209 843,18
Stavební pozemek - celkem			182	1 209 843,18	

Pozemek p.č. 2521/1 - zjištěná cena celkem = **1 209 843,18 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 399 812,13 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 209 843,18 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 136 / 62 480

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 209 843,18 Kč * 7 136 / 62 480 = 138 179,27 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

Bytová jednotka č. 1083/5 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	+	138 179,27 Kč
	=	1 537 991,40 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	2 / 9
---	-------

Bytová jednotka č. 1083/5 - zjištěná cena

=	341 775,87 Kč
---	----------------------

B.1.2 - LV 3031

Podíl na pozemku p.č. 2516/2, zastavěná plocha a nádvoří s využitím společný dvůr, velikost 1056 m², dlužník má podíl o velikosti 126/30000.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 0,970**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,970 = 0,951

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	6 990,-	0,951		6 647,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2516/2	1 056	6 647,49	7 019 749,44
Stavební pozemek - celkem			1 056		7 019 749,44

Pozemek p.č. 2516/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 7 019 749,44 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem * 126 / 30 000

Podíl na pozemku p.č. 2516/2 - zjištěná cena celkem = 29 482,95 Kč

Rekapitulace zjištěných cen

Bytová jednotka č. 1083/5 vč. podílu na pozemku p.č. 2521/1 1 537 990 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 2 / 9
Podíl 2/9 na bytové jednotce celkem: 341 776,- Kč

Podíl na pozemku p.č. 2516/2 29 483,- Kč

Celkem 371 259,- Kč

B.1 Výsledná cena po zaokrouhlení celkem 371 260 Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokalita Karlový Vary	vel. m2	nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,9*)	koef stavu	koef vybav	cena obvyklá Kč	cena Kč/m2	pozn.
Vítězná	65	2 100 000	1 890 000	0,85	1,00	1 606 500	24 715	cihla, 1/4 patro, nová výstavba 1998, s vybavením
Vítězná	65	2 000 000	1 800 000	0,85	1,00	1 530 000	23 538	cihla, 4/4 patro, po rekonstrukci
Vítězná	78	2 690 000	2 421 000	0,90	1,00	2 178 900	27 935	cihla, 4/5 p., částečná rekonstrukce
Vítězná	62	1 870 000	1 683 000	0,85	1,00	1 430 550	23 073	cihla, 5/5 p., po rekonstrukci
Vítězná	67	1 699 000	1 529 100	0,85	1,00	1 299 735	19 399	cihla, 5/5, po rekonstrukci
Vítězná	70	1 280 000	1 152 000	1,00	1,00	1 152 000	16 457	cihla, 5/5 p., původní
Vítězná	82	1 890 000	1 701 000	1,00	1,00	1 701 000	20 744	cihla, 4/5 p., původní
Vítězná	81	1 990 000	1 791 000	1,00	1,00	1 791 000	22 111	cihla, 4/4 p., původní
průměr	71	1 939 875	1 745 888			1 586 211	22 247	

Panelová výstavba								
Vítězná	64	1 580 000	1 422 000	0,95	1,00	1 350 900	21 108	2. NP, keram. obklady, dobrý
Vítězná	70	1 690 000	1 521 000	0,95	1,00	1 444 950	20 642	panel, 4/8 p., původní stav, výtah
průměr	67	1 635 000	1 471 500			1 397 925	20 875	
byt č. 1083/5								
Vítězná	71,36					1 587 546	22 247	cihla, 4/5 patro, původní stav

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, daň z nabytí nemovitosti

V dané lokalitě, respektive přímo v ulici Vítězná, se v současné době obchoduje dostatečné množství bytových jednotek (celkem 13), vhodných pro porovnání je osm. Další dva jsou obdobné plošné výměry, avšak v panelové zástavbě. Na serveru Západočeských realit se již nabízí oceňovaná jednotka. Poslední úprava ceny byla provedena 26.6.2019, kdy cena byla snížena na 1,799 mil. Kč včetně poplatků za provizi a právní servis. Vzhledem k nabídce velkého množství bytů v dané lokalitě tato cena nebude s největší pravděpodobností konečnou.

Průzkumem trhu bylo zjištěno, že se zde nabízejí bytové jednotky s průměrnou podlahovou plochou 71 m² za průměrnou cenu cca 1,94 mil. Kč. Nabídky jsou upraveny koeficientem vyjadřujícím nabídku trhu, poplatky realitním zprostředkovatelům a za právní služby. Po úpravě uvedeným koeficientem se pak cena může pohybovat v průměru kolem 1,75 mil. Kč. Všechny porovnávané nemovitosti jsou Po zohlednění stavu porovnávaných bytů vychází průměrná cena přepočtená na 1 m² podlahové plochy na průměrných cca 22,2 tis. Kč. S přihlédnutím ke všem známým faktorům je navržena cena m² podlahové plochy ve výši průměrné zjištěné ceny, tj. 22 247 Kč.

Hodnota porovnávací metodou po zaokrouhlení činí 1 588 000 Kč

Vlastnický podíl na bytu č. 1083/5 ve výši 2/9 činí 353 890 Kč

Podíl na pozemku p.č. 2516/2 činí 29 500 Kč

B.2 Porovnatelná hodnota podílu na nemovitostech 383 390 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 4967 (LV 3030)

Slávek Kunt, Vítězná 117/56, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 2 / 9

Vzhledem k vlastnictví 5 subjektů, menšinového podílu vlastnictví, stejně jako skutečnosti, že nemovitost je již nabízena k prodeji jako celek, nebude zjištěná cena upravena.

LV 3031

Slávek Kunt, Vítězná 117/56, 360 01 Karlovy Vary, podíl: 126/30000

Jedná se o podíl na pozemku vnitrobloku, spoluvlastníky jsou vlastníci bytových jednotek přilehlých bytových domů. Zjištěná cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Věcná břemena oceňovaná samostatně

Na základě uzavřené Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu a smlouvy o zřízení věcných břemen ze dne 6.3.2002, resp. zápisu v KN je zřízeno věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy. Tímto věcným břemenem je zatížen pozemek p.č. 2516/2 ve prospěch vlastníků pozemku p.č. 2519 a 2520. Toto břemeno bylo zřízeno bezúplatně. Vzhledem k podílovému vlastnictví pozemku p.č. 2516/2 mnoha subjektů není možné ocenit příslušný podíl připadající na dlužníka. Věcné břemeno je oceněno paušální částkou.

Věcné břemeno vztahující se k pozemku p.č. 2516/2

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku:

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, podíl dlužníka na majetku zapsaný na LV 4967, 3030 a 3031, k.ú. Karlovy Vary je mimo věcného břemene (viz výše) bez zápisu věcných práv zatěžující nemovitost.

Vzhledem k charakteru věcného břemene a jeho případného podílu na oceňovaný majetek lze konstatovat, že tato právní vada nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo zjistit obvyklou cenu podílu na nemovitostech zapsaných na LV 4967 a 3031 k.ú. Karlovy Vary. Byly zjištěny následující ceny:

- | | |
|--|------------|
| - metoda porovnávací dle platného oceňovacího předpisu | 371 260 Kč |
| - metoda porovnávací na trhu nemovitostí | 383 390 Kč |

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena podílu ve výši 2/9 na nemovitosti bytové jednotky č. 1083/5 zapsané na LV 4967, včetně příslušného podílu na společných částech domu a pozemku p.č. 2521/1, k.ú. Karlovy Vary, a podílu ve výši 126/30000 na pozemku p.č. 2516/2, k.ú. Karlovy Vary, po zohlednění věcných práv vážících se k nemovitostem, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka po zaokrouhlení

383 000,- Kč

slovy: Třistaosmdesátřitisíc Kč

V Praze 15. 8. 2019

Ing. Vladislava Kličková
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Karlovy Vary, LV – 4967, 3030 a 3031
- kopie katastrální mapy k.ú. Karlovy Vary, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 842-36/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 842-36/19.