

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4495-160/2016

o ceně nemovitých věcí (administrativní, obvyklá) – pozemky parc.č. st. 1007, st. 1008, jejichž součástí je bytový dům č.p. 265, 266, příslušenství, pozemek parc.č. 457/34 – podíl 406/10000 (celý byt) a podíl 406/80000 - nacházejících se v katastrálním území Bohatice, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský – zapsaných na LV č. 894, 901 - č.j. 97EX4631/10-143 (povinný Jana Procházková – podíl 406/80).

=====

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Karel Urban, soudní exekutor, Minská 54, 616 Brno

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 10.05.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Martin Polepil
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary

Posudek obsahuje včetně titulního listu 18 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 08.06.2016

A. Nález

1. Účel posudku

Zjištění ceny nemovitostí pro daňové účely.

2. Informace o nemovitosti, identifikace, předmět ocenění

Název předmětu ocenění: pozemky parc.č. st. 1007, st. 1008, jejichž součástí je bytový dům č.p. 265, 266, příslušenství, pozemek parc.č. 457/34 - podíl 406/10000 (celý byt) a podíl 406/80000

Adresa předmětu ocenění: Kpt. Nálepky 265, 266
360 01 Karlovy Vary

Kraj: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Obec: Karlovy Vary

Katastrální území: Bohatice

Počet obyvatel: 49.781

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2.450,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 04.02.2016, 10.05.2016

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z kat. nemovitostí LV č. 894, 901 pro k.ú. Bohatice
- Usnesení č.j. 97EX4631/10-143 – Ustanovení znalce
- Nabývací titul – Usnesení o dědictví č.j. 30 D 869/2013-119
- snímky pozemkové mapy
- údaje ze stav.archivu města
- informace o provedených opravách a rekonstrukcích, databáze cen a nájmu, realitní inzerce, průzkum trhu
- kopie kat. mapy
- odborná literatura, stavební archiv, typizované projekty panelových domů oceň.tyvu (podl.plochy)
- vlastní inf.databáze znalce, internetové stránky (sreality, zapadoceskereality, lokální RK), databáze cen nemovitostí vytvářená členy AZO, uveřejněné výsledky obecného trendu vývoje cen a nájmu nemovitostí, statistická ročenka, informace realitních kanceláří, záznam z vlastního průzkumu trhu
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění p.p., o oceňování majetku
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb.
- osobní prohlídka domu dne 04.02.2016 (prohlídka bytu a vnější prohlídka), 10.05.2016 (vnější prohlídka), posudek zpracován v cenové úrovni a ve stavu ke dni 10.05.2016, záznam z místního šetření, fotodokumentace

5. Majetkoprávní vztahy, údaje vztahující se k ocenění, vlastnictví

Majetkoprávní vztahy byly zjištěny na základě předloženého LV č. 894, 901, Nabývací tituly, znalec provedl porovnání majetkoprávních vztahů dle všech předložených LV a skutečností, skutečnost ke dni ocenění odpovídá vlastnickým vztahům a zapsaným údajům. Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, původní stáří zjištěno ve stavebním archivu, ostatní z informací vlastníka, odborným odhadem, ocenění se provádí dle skutečného stavu ke dni ocenění a dle cenového předpisu ke dni ocenění.

Na žádost objednatele je předmětem ocenění podíl na domě č.p. 265, 266 stojící na pozemcích parc.č. 1007, 1008 s 2 vchody ve výši 406/80000 z celku, příslušenství (nezbytné venkovní úpravy – zpevněné plochy před vchodem, přípojky těsně v komunikaci) a pozemcích parc.č. 1007, 1008 s bytovou jednotkou (ne ve smyslu Byt.zákona ani NOZ) v bytovém domě č.p. 266 v k.ú. Bohatice se svými součástmi a podílem na společných částech domu, příslušenství a pozemcích výše uvedených.

Pro účely vyhl.:

Pp použito u příslušenství dle objektu hlavního (dům č.p. 265, 266), Ki dle příslušného objektu, u pozemků se použije pp dle hlavního objektu (dům), K5 = 1,12 (stat.a láz. Město – okraj), pronájmy nezjištěny, dá se předpokládat, že stavebně technický stav umožňuje pronajmutí všech bytů, znalec zvyšuje míru kapitalizace (riziko pronájmu) - ocenění se provádí dle skutečnosti, ocenění dle § 22, odst. 2 vyhl. – kombinací nákladového a výnosového způsobu, zjištění ročního nájemného viz část „Ocenění“, podl.plocha celkem: cca 1.904,00 m², plochy částečně zaměřeny, částečně zjištěny z podkladů ve stav.archivu a porovnány se skutečností, nebyl však umožněn vstup do většiny bytů,.

Údaje o provedených rekonstrukcích, údržbě a opravách čerpány z informací objednatele, stavebního archivu a odborným odhadem.

Ocenění se provádí dle skutečnosti.

Znalci byl umožněn přístup do jednotky.

Pro účely odhadu obvyklé ceny předmětu ocenění, znalec tento považuje za celek, tzn. odhaduje hodnotu podílu na domě a pozemcích a příslušenství (přípojky) – viz **předmět ocenění**.

Oceňované nemovitosti (bytové jednotky dle „Byt.zákona“) jsou dle odborného názoru odhadce vhodné a obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Technický stav neumožňuje bezproblémové užívání.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné, nemovitosti jsou evidovány v KN.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Vlastníkem předmětu ocenění (byt, který je součástí podílu 406/10000 na domě a pozemcích p.č. st. 1007, st. 1008, 457/34) je ke dni ocenění:

Ivetta Kadlečková, Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary

podíl 1421/80000

Libuše Kučerová, Třeboňská 624/26, 360 05 Karlovy Vary

podíl 2030/80000 (pouze ma domě č.p.

265, 266, p.č.st. 1008, st. 1007)

Jana Procházková, Kpt. Nálepky 265/9, 360 04 Karlovy Vary

podíl 1827/160000

Monika Prodanová, Radošov 164, 362 72 Kyselka

podíl 1015/160000

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětný byt a dům se nalézají v ulici Kpt. Nálepky, dům samostatně stojící, v areálu podobných domů, v centru městské části Bohatice, na mírně svažitém terénu, při místní komunikaci, v ostatní řadové zástavbě bytových domů stejného a podobného typu, v oblasti se základní občanskou vybaveností, v blízkosti hlavní komunikace a komunikace pro pěší, s příjezdem po zpevněné komunikaci. Jsou napojeny na veškeré veř. inž. sítě - elektro, vodovod a kanalizaci, plyn.

Poloha v obytné zóně obce, v klidném prostředí vhodném pro daný účel (bydlení), v místě se základní občanskou vybaveností, v zástavbě obdobných bytových domů (sídlíště), v místě jsou obchody, restaurace, ordinace lékařů, dále školy, školky, tedy dalo by se říci, že je zde občanská vybavenost v rámci okrajové

lokality lázeňského města (4 km od centra), navíc se jedná o zónu klidnější, v Karlových Varech jako zóna pro bydlení celkem oblíbená, s možností procházek, je zde dobrá dopravní obslužnost (MHD se zastávkou v místě), parkování soukromých os. vozidel bez problémů.

Vzhledem k předpokládanému a skutečnému účelu využití (bydlení) : poloha výhodná, pro současný účel vhodná s výše uvedenými aspekty.

Zhodnocení polohy vzhledem k určení obvyklé ceny :

Poloha vhodná pro bydlení s kompletním základním občanským vybavením v omezených podmínkách hustší zástavby lokality. Celkově je nemovitost vhodná pro daný účel využití s výhodnou polohou s respektováním výše uvedených okolností (vyšší hustota obyvatel – účelově vystavěná lokalita pro bydlení).

7. Popis objektů

Hlavní stavby

Dům č.p. 265, 266

Oceňovaný podíl se nachází v bytovém domě se dvěma vchody č.p. (č.p. 265, 266), objekt žebet. montovaný, stěnový, typový, s 6 nadzemními podlažími, podsklepený

Na patře se nachází vždy 3 byty vel. 2+1, 3+1, 1+1, 1+0, byty standardní, vybavené koupelnou a WC v inst. jádře, chodbou, předsíní, kuchyní s kuchyňskou linkou, dřezem a plyn. sporákem, obytnými pokoji, v přízemí jsou garáže.

Konstrukční systém objektu montovaný typový, stěnový, stropy nespalné rovné, základy betonové pasy, střecha plochá, úplné střechy pozink., veškeré vnitřní instalace a vnitřní vybavení, vytápění centrální, zemní plyn zaveden, výtah.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení uvádí část „Ocenění“.

Stáří domu č.p. 265, 266 (a oceň. podílu) dle podkladů ÚM je 38 roků. Údržba průměrná, technický stav odpovídá dnes obvyklému stavu panelových domů realizovaných v daném místě a čase. V průběhu let vyměněny některé prvky krátkodobé životnosti (sporáky, vany, WC), v některých bytech opraveny koupelny, opravena střecha, částečně vyměněny vnitřní instalace, provedeno zateplení fasády, výměna oken společných prostor, malby a omítky spol.prostor – vše údržbového charakteru, neprováděny zásahy do nosných konstrukcí, technický stav odpovídá stáří a prováděné dobré údržbě domu, znalec při výpočtu opotřebení přihlíží ke stavu nosných a ostatních konstrukcí na základě místního šetření a zkušeností s typem a stářím těchto typů staveb, dále ke stavu vnitřních instalací bytu a vybavení bytu. Dům nevykazuje závažné technické závady, výpočet opotřebení se provádí lineární metodou a vzhledem k technickému stavu a výše uvedenému s uvažovanou životností 100 roků. Podle účelu užití a pro účely vyhlášky je stavba domem bytovým, typovým.

Popis bytu, který je součástí podílu 406/10000 („předmětný byt“)

Jedná se o byt v 6. nadzemním podlaží domu č.p. 266 o velikosti 4 + 1 s předsíní, kuchyní s dřezem a plyn.sporákem, v inst.jádře pref.(umakart.) koupelnou s vanou a umyvadlem, WC a obytným pokojem.

Konstrukční vybavení, technický stav a údržba průměrná odpovídající standardu obvyklého pro domy tohoto druhu v době výstavby, stáří 38 roků, byt standardní původní, bez modernizací, v původním stavu, užívaný, nutná modernizace a rekonstrukce.

Vzhledem k výše uvedenému se provádí opotřebení lineární metodou.

Výměry pro ocenění:

Pokoj	10,20 m ²
Pokoj	10,20 m ²
Pokoj	14,42 m ²
Pokoj	16,30 m ²
Kuchyně	12,40 m ²
Předsíň	10,00 m ²

koupelna	2,56 m ²
WC	0,92 m ²
sklep	2,14 m ² x 0,50 = 1,07 m ²
lodžie	4,00 m ²
celkem	82,07 m ²

Venkovní úpravy

Sestávají z zpev.ploch, přípojek, stáří, technický stav standard, stáří jako dům.

Pozemky

ve stavebně srostlé části obce, na okraji, přístupný po zpevněných komunikacích, v místě možnost napojení na veř. vodovod, kanalizaci, plynovod, el.síť, dálkové topení. Pozemek mírně svažité, s běžnými zakládacími podmínkami, docházková vzdálenost příznivá, pozemek v průměrně položené části obce vzhledem k účelu užití (lokality s dobrým obč.vybavením, dopr.obslužností, klidným prostředím, avšak nedaleko centra), bez omezení užívání.

B. Ocenění

Administrativní cena

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_p = \mathbf{0,990}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt č.p. 265, 266

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Dům č.p. 265, 266

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

J. domy vícebytové (typové)

montovaná z dílců betonových plošných

1121

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	32,90*12,30	=	404,67
1.NP	32,90*12,30	=	404,67
2.NP	404,67	=	404,67
3.NP	404,67	=	404,67
4.NP	404,67	=	404,67
5.NP	404,67	=	404,67
6.NP	404,67	=	404,67

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	404,67 m ²	2,80 m	1.133,08

1.NP	404,67 m ²	2,80 m	1.133,08
2.NP	404,67 m ²	2,80 m	1.133,08
3.NP	404,67 m ²	2,80 m	1.133,08
4.NP	404,67 m ²	2,80 m	1.133,08
5.NP	404,67 m ²	2,80 m	1.133,08
6.NP	404,67 m ²	2,80 m	1.133,08
Součet	2.832,69 m²		7.931,56

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7.931,56 / 2.832,69	= 2,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2.832,69 / 7	= 404,67 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
pro celý objekt	404,67*(2,90+6*2,80+0,20)	=	8.052,93 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
pro celý objekt	NP	8.052,93 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8.052,93 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce:	panely betonové sendvičové s izolací	S	100
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100
5. Krytiny střech:	živičná, svařovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce:	úplné střechy pozink.	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	váp.om.	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	váp.om., ETICS	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	80
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	20
10. Schody:	betonové	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah:	PVC, ker.dl., bet., textil.	S	100
15. Vytápění:	dálkové	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	rozvod teplé a studené	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100

21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprch.vaničky, vany	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	hydr., STA, zvonky	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	instalační šachty	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	80	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	20	1,00	0,26
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					97,66
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9766

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	1.950,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9363
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9766
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4.653,36

Plná cena: 8.052,93 m³ * 4.653,36 Kč/m³ = **37.473.182,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 100 = 38,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 38,0 % / 100)

* 0,620

Dům č.p. 265, 266 - zjištěná cena = **23.233.373,05 Kč**

Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Dům č.p. 265, 266	23.233.373,05 Kč
Celkem:	23.233.373,05 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

23.233.373,05

2,00 % z ceny staveb

* 0,0200

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **464.667,46 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Dům č.p. 265, 266

23.233.373,05 Kč

Venkovní úpravy

464.667,46 Kč

23.698.040,51 Kč

Nákladové ceny - celkem = **23.698.040,51 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Smlouvy o nájemném nepředloženy, roční nájemné je stanoveno na základě obvyklého nájemného v daném místě a čase a předpokládá se - pro zjištění nejobjektivnějšího obvyklého nájemného – nájemné za podobný prostor nebo místnost s příslušenstvím.

Jako nejobjektivnější se jeví odhad obvyklého nájemného porovnáním, provádí se odbornou rozvahou a srovnáním, neboť na trhu je dostatečný počet stejných či obdobných nemovitostí, kde lze skutečné obvyklé nájemné porovnat, většina realitních kanceláří však nezprostředkovává pronájem v těchto místech a ceny se zjišťují především na základě omezených a leckdy i zkreslených informací především vlastníků a nájemců podobných bytových prostor v místě. Pro danou lokalitu je navíc typické určení ceny pronájmu ne za m² podlahové plochy, ale za celý pronajatý prostor bez rozlišení za měsíc.

Zjištění se proto provádí porovnáním na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s majiteli a správci nemovitostí, nájemců, Internet, inzerce a vychází se z porovnání realizovaných cen za pronájmy bytů obdobných respektive přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu v okolí nebo obdobných lokalitách.

Riziko nesprávného porovnání se snižuje tím, že nejde o porovnání s jednotlivými vzorky, ale o porovnání s určitým standardem, který odpovídá průměru.

V Karlových Varech se ceny pohybují od 900,00 – 2500,00 Kč/m²/rok (dle polohy), v předmětné lokalitě vzhledem k výše uvedenému (viz popis a popis znaků v části „Ocenění“), dle vyjádření realitních kanceláří, informací místních obyvatel, vlastní databáze znalce, v neposlední řadě současného poměru mezi nabídkou a poptávkou, dle odborné úvahy a dle provedené analýzy trhu a posouzení tržního segmentu, se ceny pohybují v lokalitě v rozmezí 980,00 – 1.500,00 Kč/m²/rok, **(dle § 2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění poz.- t.j. bez vlivu mimořádných okolností trhu)**

Vzhledem k výše uvedenému, průzkumu trhu, zohlednění polohy, využitelnosti, technickému stavu, délce pronájmu, širším souvislostem, velké nabídce a celkové stagnaci trhu a po odborném zvážení znalec odhaduje průměrné obvyklé nájemné za pronájem předmětného bytu v středním pásmu cenového rozmezí nájemného, tedy cca 1200,00 Kč/m²/rok.

Tato cena je objektivní a reálně dosažitelná.

Tato cena je objektivní a reálně dosažitelná, nájem zahrnuje možnost používání např. společných částí a místností domu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy typové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	5,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
roční výnosy z nájmu	1.904,00	1.200,00		2.284.800,00
Výnosy celkem				2.284.800,00

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 2.284.800,00 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	1.891.890,00 Kč
- výměra stavebního pozemku:	780,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	404,67 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	981.527,09 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 49.076,35 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

2.284.800,00 * 40 % - 913.920,00 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 1.321.803,65 Kč

Míra kapitalizace 6,00 % / 6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 22.030.060,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

Oblast v souladu s ÚP, využití dáno historicky

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	23.698.040,51 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	22.030.060,80 Kč
Rozdíl	R =	1.667.979,71 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

$$CV + 0.10 R = \underline{22.196.858,77 \text{ Kč}}$$

$$\text{Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu} = \underline{22.196.858,77 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,990}$$

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				
§ 4 odst. 1	2.450,00	0,990		2.425,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1007	265,00	2.425,50	642.757,50

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1008	201,00	2.425,50	487.525,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	457/34	314,00	2.425,50	761.607,00
Stavební pozemky - celkem			780,00		1.891.890,00

Pozemky - zjištěná cena = 1.891.890,00 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt č.p. 265, 266 22.196.858,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 22.196.858,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 1.891.890,00 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 1.891.890,00 Kč

Celkem 24.088.748,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 24.088.748,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 24.088.750,00 Kč

slovy: Dvacetčtyřimilionůosmdesátosmtisícšedmsetpadesát Kč

z toho podíl 406/10000 (celý byt): 978.003,00 Kč

z toho podíl 406/80000: po zaokrouhlení 122.250,00 Kč

Obvyklá cena

Odhad ceny obvyklé se provádí ve smyslu § 2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb. ve znění p.p.

Analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové a technické analýzy.

Při úvaze eventuálního prodeje a pronájmu lze u předmětné jednotky, vzhledem k majetkoprávním vztahům a výše uvedenému, vyloučit regulované nájemné. Ve výpočtu uvažováno s užitnou podlahovou plochou, plocha sklepa částečně redukována.

Plocha : 82,00 m²

Celkově lze vystihnout tržní prostředí ovlivňující cenu prostřednictvím silných a slabých stránek pro předmětnou nemovitost:

Silné stránky:

celkový stav domu

dobrá poloha

min.nabídka bytů 4+1 v panelákách

Slabé stránky:

stav bytu

velkometrážní byt

obchodování podílu na bytě

podílové spoluvlastnictví

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí se vychází z běžných ustálených metod a přístupů, jejich kombinací a analýzou.

Pro daný případ a účel se jeví jako nejvhodnější a nejobektivnější ocenění porovnávacím způsobem. Je založen na porovnávání oceňované nemovitosti s hodnotou stejných či obdobných nemovitostí v dané lokalitě či okolí s obdobnými podmínkami. Výsledky tohoto přístupu jsou poměrně exaktní, avšak při splnění určitých podmínek, tj., že především musí být obchodované nemovitosti srovnatelné zejména co do rozsahu (tedy např. i vč. sklepa), technické úrovni a stáří, riziko nesprávného porovnání se snižuje tím, že jde o porovnání se vzorky s určitým standardem odpovídajícím průměru a že porovnávaný standard několika vhodných vzorků se upravuje pro dané podmínky porovnávacími faktory. Tyto trendy jsou v závěru podpořeny odbornou analýzou segmentu trhu a názorem znalce.

Byty 3+1, 4+1, kolem 80 m² se nabízejí v Karlových Varech (zdroj: viz podklady) se nabízejí (v tis. Kč) za 1,099 (Doubí, původní stav), 1,69 (Rybáře), 1,4 Úvalská, 1,6 Lomená, 1,86 Drahovice, 1,49 St. Role 1,55 Rybáře, 1,59 St. Kysibelská, Bohatice 1,3. Při prodeji ceny klesají, kupci vyjednávají.

Závěr, celkové zhodnocení a názor na obvyklou cenu :

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v posudku, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím k stavebně technickému stavu a možnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu a dále ke skutečnosti, že ceny bytů v této lokalitě se prokazatelně pohybují ve zjištěných hodnotách (byly vybrány co do polohy, vybavení bytu a domu stejné a podobné vzorky-viz porovnávací hodnota) a s promítnutím vlastních zkušeností a na základě výše popsaného závěru, odhaduji a doporučuji obvyklou cenu předmětných nemovitostí ke dni ocenění kolem nabízených cen bytů v lokalitě, redukované však o časové riziko a slevové riziko prodeje a respektováním realizovaných porovnatelných cen v okolí v podobných domech, podobnost se vz.č. 1, 9.

Odhaduji a doporučuji obvyklou cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených předmětných nemovitostí – pozemky parc.č. st. 1007, st. 1008, jejichž součástí je bytový dům č.p. 265, 266, příslušenství, pozemek parc.č. 457/34 – podíl 406/10000 (celý byt) a podíl 406/80000 - nacházejících se v katastrálním území Bohatice, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský – zapsaných na LV č. 894, 901 - č.j. 97EX4631/10-143 - ke dni ocenění:

Cena závad: 0

Výsledná cena

podíl 406/10000 (celý byt): 1,25 mil. Kč Kč
slovy: jedenmiliondvěstěpadesátisickorunčeských

z toho podíl 406/80000 (cena 2: 12,56 % z ceny předmětného bytu): po zaokrouhlení 157.000,00 Kč

Administrativní cena pro daňové účely (daň z převodu):

z toho podíl 406/10000 (celý byt): 978.003,00 Kč

z toho podíl 406/80000 (cena 2): po zaokrouhlení 122.250,00 Kč

Bez věcných břemen, výměnků, nájemních, pachtovních a předkupních práv (dle LV)

Pozn.: Odhadnutá cena dle osobních zkušeností a znalosti trhu odpovídá realitě, lokalitě. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena nemovitosti, která by se mohla stát předmětem obchodní transakce, je cenou v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím i jenom několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce a tedy i nákup či prodej nemovitého majetku je dohodou stran a cenu prodeje je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách.

V Karlových Varech, 08.06.2016

Ing. Martin Polepil
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary

D. Znalecká doložka

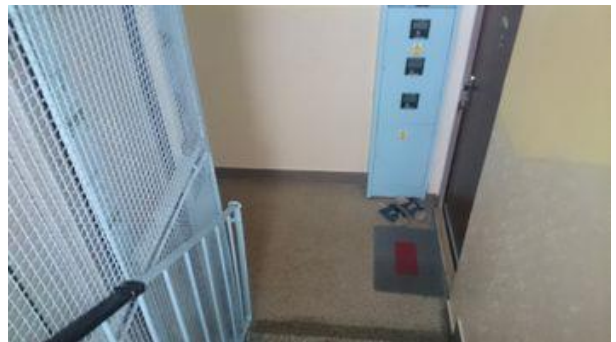
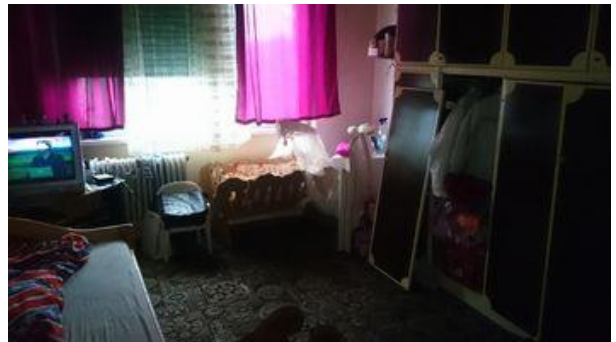
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1996, č.j. Spr. 1546/96 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti) a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4476-141/2016 znaleckého deníku.

Seznam příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1





1.strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2015 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 309/06 pro JUDr. Karel Urban

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 663581 Bohatice

List vlastnictví: 894

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bínová Pavla, Kpt. Nálepky 266/11, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	475711/106	331/10000
Chlumská Ludmila, Kpt. Nálepky 265/9, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	565320/0861	306/10000
SJM Česák Jan a Česáková Alena, Kpt. Nálepky 265/9, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	250223/071 365501/009	325/10000
Divišková Hana, Schneidemühler str.25, 76139 Karlsruhe, Německo	475824/046	310/10000
Dvořáková Anna, Kpt. Nálepky 265/9, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	515914/269	306/10000
SJM Erben Luděk a Erbenová Soňa, č.p. 114, 36001 Sadov	571224/1480 596007/0842	326/10000
Holá Marie, Školní 826/1, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	555221/0477	308/10000
SJM Hruška Rudolf a Hrušková Bohuslava, Kpt. Nálepky 265/9, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	510508/136 446119/018	409/10000
SJM Jaroš Pavel a Jarošová Martina Mgr., Úvalská 609/12, Drahovice, 36001 Karlovy Vary	720207/1888 715616/2244	105/10000
Jindráček Jiří, Kpt. Nálepky 265/9, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	700526/0108	105/10000
Kadlečková Ivetta, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary	615120/1045	1421/80000 218
Králová Jiřina, Kpt. Nálepky 266/11, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	495206/048	206/10000
Králová Soňa, Kpt. Nálepky 266/11, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	655812/1845	203/10000
Krbcová Marie, Kpt. Nálepky 265/9, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	515429/365	153/10000
Krbec Milan, Na Roudné č.ev. 429/189, Severní Předměstí, 30100 Plzeň	760418/1904	153/10000
Kreisinger Pavel, Kpt. Nálepky 266/11, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	761109/0300	184/10000
Kučerová Libuše, Třeboňská 624/26, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	706211/0660	2030/80000 235
Lai Van Thu a Doan Thi Hien, Kpt. Nálepky 265/9, Bohatice, 36004 Karlovy Vary, Česká republika	691230/9987 765216/9987	408/10000
Lavrivský Vadim, U Spořitelny 765/3, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	810405/9975	105/10000
Malecová Anna, Kpt. Nálepky 266/11, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	555707/6162	203/10000
Mičkal Josef Mgr., Leoše Janáčka 855, 76326 Luhačovice	410605/469	127/10000
Ostenová Blanka, Dr. Davida Bechera 908/29, 36001 Karlovy Vary	525516/083	328/10000
Petryshyn Lyubov, Kpt. Nálepky 266/11, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	715520/1933	210/10000
Procházková Jana, Kpt. Nálepky 265/9, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	686001/1092	1827/160000 244
Prodanová Monika, Radošov 164, 36272 Kyselka	665323/0683	1015/160000 63
SJM Rinda Bedřich a Viznerová Jiřina, Kpt. Nálepky 266/11, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	400402/087 565518/1103	308/10000
Schmied Petr, Kpt. Nálepky 265/9, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	821225/1894	406/10000
Sedláková Etela, Kpt. Nálepky 266/11, Bohatice, 36004 Karlovy Vary	385911/957	326/10000

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

Podrobná katastrální mapa - US :452ms, 349 prvků.

Stránka č. 1 z 1

