

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17122-1764/2022

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Patrik Graňák, likvidátor společnosti
Publicity consulting s.r.o. v likvidaci, Soběslavská
2054/28, 130 00 Praha 3
Soběslavská 2054/28, 130 00 Praha 3 - Vinohrady

Spisová značka řízení: 85Cm 686/2022

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení
likvidace obchodní korporace

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Hybešova č.p. 569/14, Karlovy Vary, okres
Karlovy Vary

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 18.08.2022

Zpracováno ke dni: 18.08.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.09.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 569/2 s podílem o velikosti 7710/72922 na společných částech budovy č.p. 569 a pozemku parc. č. 144 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Rybáře (byt na LV 1617).

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení likvidace obchodní korporace Publicity consulting s.r.o. v likvidaci, sp. zn. 85 Cm 868/2022.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné na stavebním úřadě, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 569/2 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Hybešova č.p. 569/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Karlovy Vary
Obec: Karlovy Vary
Ulice: Hybešova
Katastrální území: Rybáře
Počet obyvatel: 48 319
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 901,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.08.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Publicity consulting s.r.o. v likvidaci, Soběslavská 2054/28, Vinohrady, 130 00 Praha 3.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 569/2 s podílem o velikosti 7710/72922 na společných částech budovy č.p. 569/14 a pozemku parc. č. 144 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Rybáře.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém zděném bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 5 a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou keramickobetonové. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější úprava pláště objektu: fasádní škrábané omítky a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 50. – 60. letech 20. století.

Přibližně v roce 2007 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, dále v roce 2020: společné prostory - celková, vstupní prostor - celková, lodžie - celková, zateplení pláště - celková. Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vady vybavení nejsou zřejmé a v objektu jsou rozvody bez vad. Bytový dům je v dobrém stavu.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 2. podlaží a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je předsíň o výměře 9,16 m², šatna o výměře 3,23 m², koupelna s WC o výměře 6,98 m², pokoj o výměře 14,71 m², pokoj o výměře 15,29 m², pokoj o výměře 17,13 m², kuchyně o výměře 13,03 m². Podlahová plocha činí 79,53 m². Sklepní prostory nebo jiné prostory umístěné mimo byt se nepodařilo zjistit.

Jádro v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Použité vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou bezpečnostní. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, varná deska. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech jsou položeny vlýsky, kuchyně má keramickou dlažbu, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je keramická dlažba.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Byt je v průměrně opotřebovaném stavu, některé prvky vnitřních součástí přichází do mezního stavu, nicméně stav oceňované bytové jednotky hodnotíme jako dobrý.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, není oplocen. Sklon pozemku je svažitý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

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

Bez zápisu.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	5	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	cca 50. -60. léta 20. století	
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah Rok
		společné prostory	celková 2020
		okna	celková 2007
		vstupní prostor	celková 2020
		lodžie	celková 2020
		zateplení pláště	celková 2020
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	keramickobetonové	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	fasádní škrábané	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad podlahy: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: bez vad	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1	
	Podlaží bytové jednotky	2	
	Bytové jádro	vyzděné	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihovýchod	
	Vybavení koupelny	rohová vana, umyvadlo	
	Toaleta	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	bezpečnostní	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	

	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, varná deska		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Předsíň	9,16 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	3,23 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,98 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,71 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,29 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,13 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	13,03 m ²
	Podlahová plocha			79,53 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	místnosti: vlýsky kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce	dřívější úpravy a výměny součástí		
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek okna: bez vad podlahy: zastaralý prvek zdívo: bez vad		
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	svažitý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy		
	Poloha v obci	střední část obce		
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky		

		dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná břemena	---	
Další informace	---	

7. Metoda ocenění

Pro určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.08.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro určení zjištěné ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,386}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

11

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,469$$

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

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

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovy Vary – oblast 2
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015 (2007-2020)
Základní cena ZC (příloha č. 27):	23 189,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu
podlahové plochy

Podlahová plocha jednotky:	79,53 * 1,00 =	79,53 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		79,53 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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,890 = \mathbf{0,952}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 23\,189,- \text{ Kč/m}^2 * 0,952 = 22\,075,93 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,53 \text{ m}^2 * 22\,075,93 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,861\,040,64 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 861 040,64 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,060 = \mathbf{1,049}$$

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	1 901,-	1,049		1 994,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	144	235	1 994,15	468 625,25
Stavební pozemek - celkem			235		468 625,25

Pozemek - zjištěná cena celkem = **468 625,25 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. = 468 625,25 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **468 625,25 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 861 040,64 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 468 625,25 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 710 / 72 922

Hodnota spoluvlastnického podílu:

468 625,25 Kč * 7 710 / 72 922 = 49 547,47 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 49 547,47 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **1 910 588,11 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 910 590,- Kč**

II) Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 569/2

Bytová jednotka č. 569/2, v ulici Hybešova, obec Karlovy Vary					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hybešova, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	3+1, 79,53 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, dřívější rekonstrukce, některé součásti v mezním stavu
1	Nákladní č.p. 267/3, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	3+1, 93 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené součásti bytu
2	Hybešova č.p. 166/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	2+1, 54 m ²	Dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, částečně obnovené vybavení, balkón, celkově obdobné
3	Lad. Koubka č.p. 387/7, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	1+1, 36 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, částečně obnovené vybavení, celkově obdobné

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37.096,77 Kč	Nepoužit	37.096,77 Kč	1.00	0.93	1.10	1.00	1.13	1.00	1.1560	32.090,63 Kč
2	37.037,04 Kč	Nepoužit	37.037,04 Kč	1.00	1.08	1.00	1.00	1.04	1.00	1.1232	32.974,58 Kč
3	48.333,33 Kč	Nepoužit	48.333,33 Kč	1.00	1.16	1.05	1.00	1.05	1.00	1.2789	37.792,90 Kč
Celkem průměr										34.286,03 Kč	
Minimum										32.090,63 Kč	
Maximum										37.792,90 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3.069,02 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										31.217,01 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										37.355,05 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu jednotek. K4 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu bytového domu, kvalitu vnitřních součástí a vybavení jednotek, příslušenství apod. K6 bez korekce.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme porovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$34.286,03 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$79,53 \text{ m}^2$$

$$= 2.726.767,97 \text{ Kč}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

$$2.727.000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	1.910.590,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	2.727.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 569/2 s podílem o velikosti 7710/72922 na společných částech budovy č.p. 569 a pozemku parc. č. 144 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Rybáře (byť na LV 1617).

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

2.727.000 Kč

Slovy: Dvamilionysedmsedvacetsedmtisíc korun

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.09.2022



Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17122-1764/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	569/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 569
Katastrální území:	Rybáře (663557)
Číslo LV:	1617
Podíl na společných částech:	7710/72922

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Publicity consulting s.r.o. v likvidaci, Soběslavská 2054/28, Vinohrady, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 569
Obec:	Karlovy Vary (554961)
Část obce:	Rybáře (63550)
Katastrální území:	Rybáře (663557)
Číslo LV:	1050
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 144
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

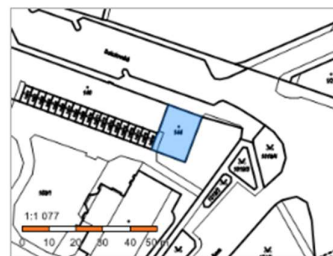


Vymezené jednotky

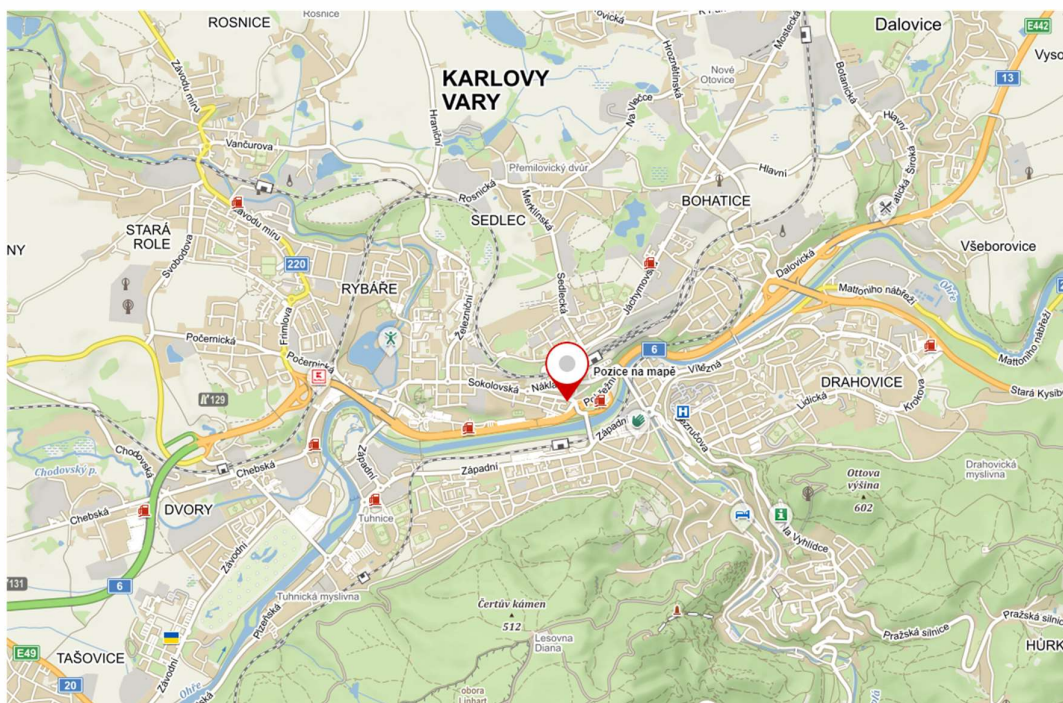
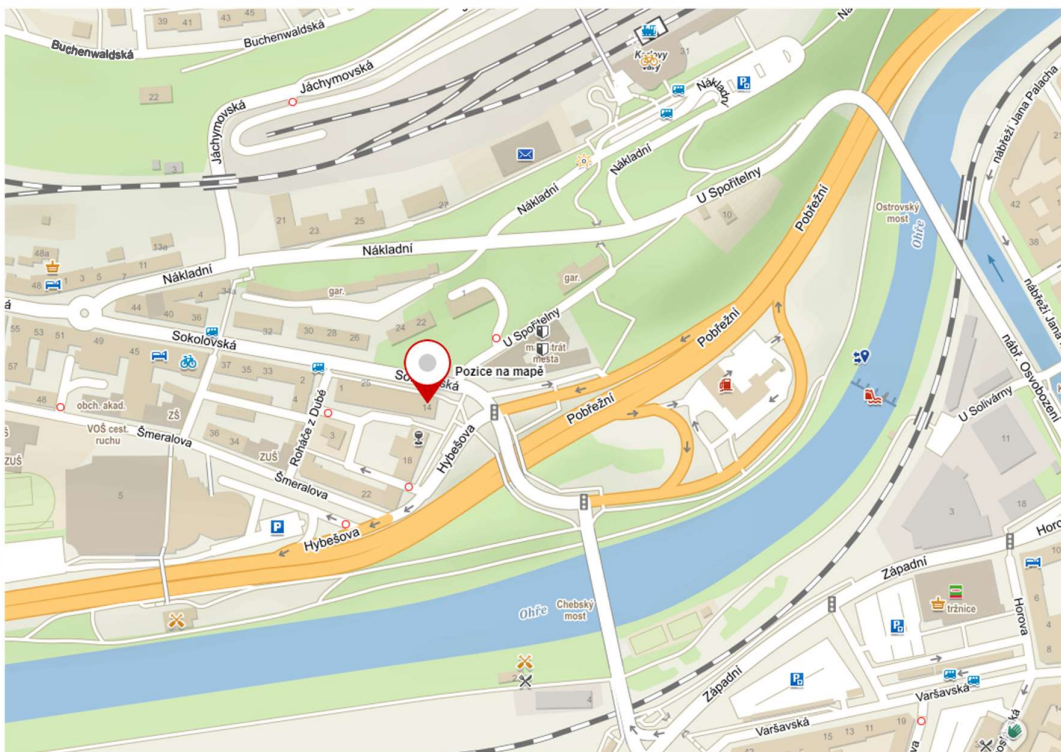
[569/1](#), [569/2](#), [569/3](#), [569/4](#), [569/5](#), [569/6](#), [569/7](#), [569/8](#), [569/9](#), [569/10](#), [569/11](#), [569/12](#), [569/13](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	144
Obec:	Karlovy Vary (554961)
Katastrální území:	Rybáře (663557)
Číslo LV:	1050
Výměra [m ²]:	235
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 569



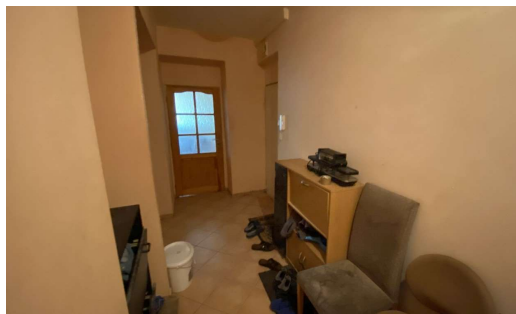
Situace nemovitosti v mapě



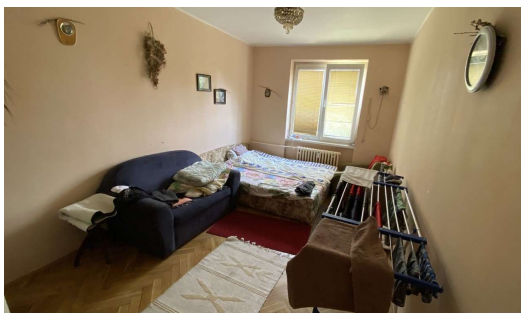
Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Chodba



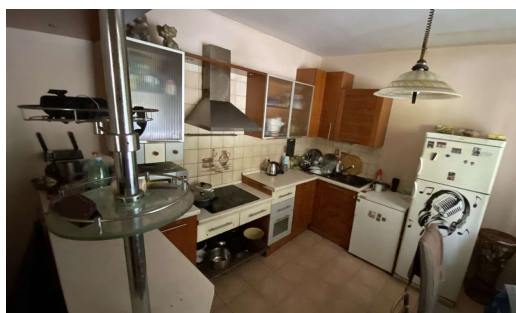
Obývací pokoj



Koupelna



Pokoj



Kuchyně

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

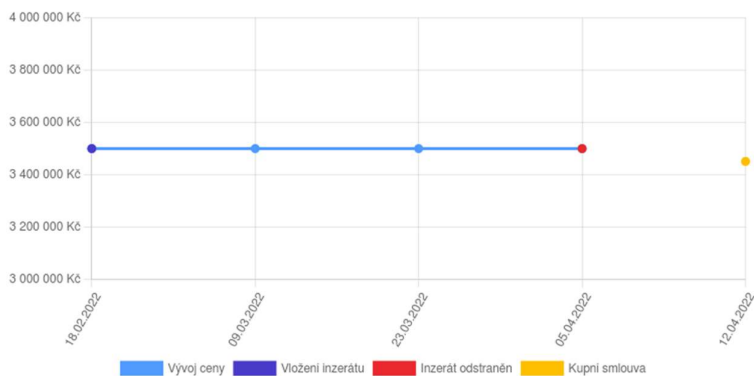


Prodej, Byt, 93 m², Nákladní č.p. 267/3, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 3.450.000 Kč

Adresa: Nákladní č.p. 267/3, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

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



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

Adresa	Nákladní č.p. 267/3, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	3 450 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	12.04.2022	Podlahová plocha	93
Číslo řízení	V-3311/2022-403	Plocha užitná	93
Poznámka k ceně	3 499 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

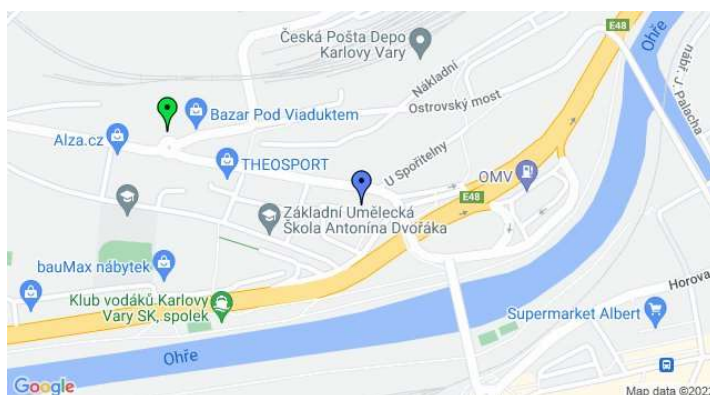
Nabízíme k prodeji kompletně zrekonstruovaný byt o dispozici 3+1 a celkové výměře 93 m², který se nachází ve 3. patře revitalizovaného cihlového domu. Bytová jednotka má nové podlahy, štuky, veškeré rozvody (voda, elktřina, plyn), PVC okna,

kuchyňskou linku včetně zabudovaných spotřebičů. Otop a ohřev vody je řešen novým kondenzačním plynovým kotlem, díky čemuž je možné regulovat vlastní spotřebu. Nespornou výhodou tohoto bytu je prostorná předsiň, neprůchozí pokoje a šatna. Součástí prodeje podíl na zahradě za domem. Bytový dům je udržovaný, čistý.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



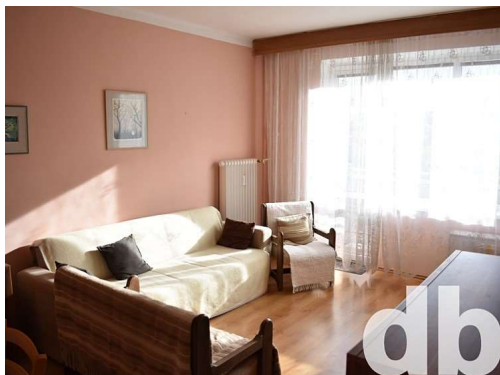
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

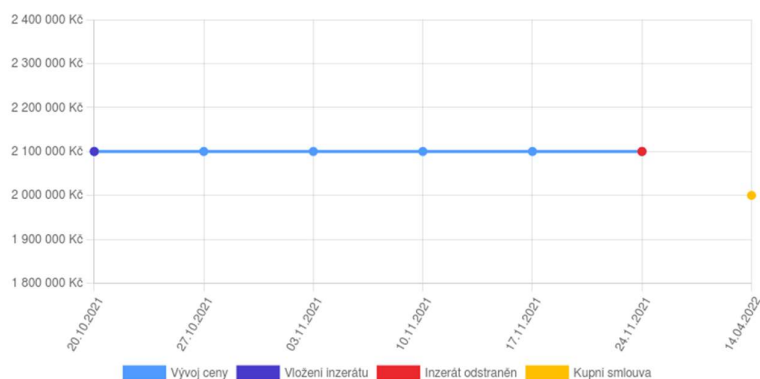


Prodej, Byt, 54 m², Hybešova č.p. 166/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 2.000.000 Kč

Adresa: Hybešova č.p. 166/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

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



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

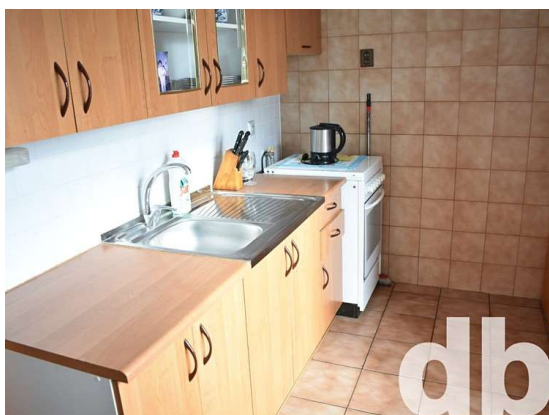
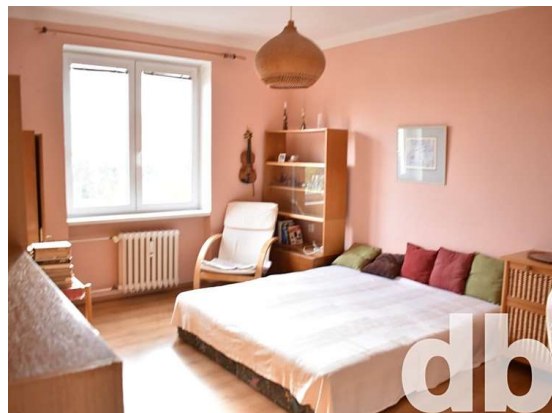
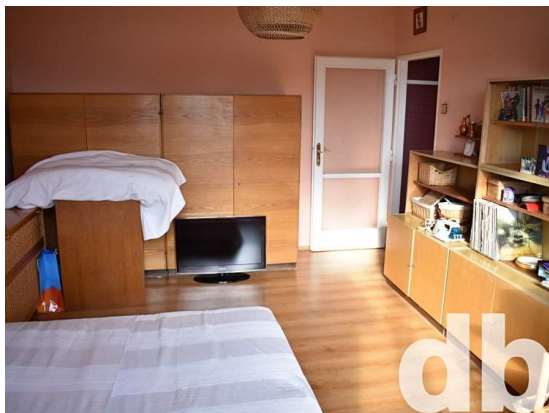
Adresa	Hybešova č.p. 166/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	2 000 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	14.04.2022	Podlahová plocha	54
Číslo řízení	V-3405/2022-403	Plocha užitná	54
Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

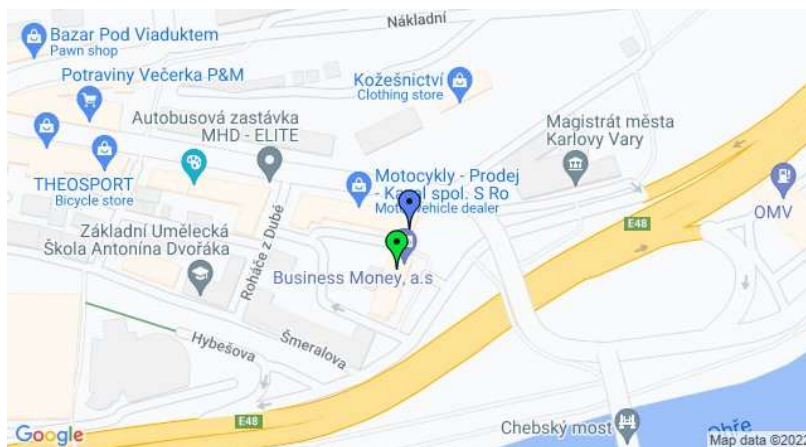
Nabízíme k prodeji bytovou jednotku s balkónem o výměře celkové plochy 54 m². V bytu byly provedeny dílčí úpravy spočívající ve výměně oken a úprava zděného bytového jádra. Jedná se velmi slunný byt s bezprostřední blízkostí do centra města a cyklistické stezky směrem k volnočasovému parku v meandru Ohře. Vzhledem k bezprostřední blízkosti centra města, autobusového i vlakového nádraží se nabízí jeho

využití pro krátkodobé pronájmy. Bytový dům je udržovaný s instalací nového výtahu v domě, parkování je možné před domem nebo ve vnitřním traktu domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

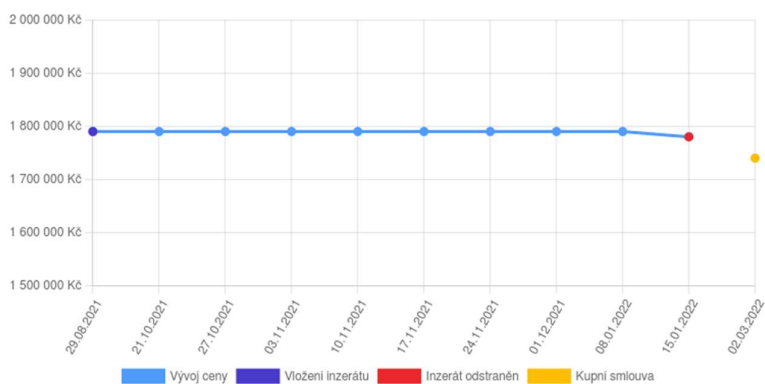


Prodej, Byt, 36 m², Lad. Koubka č.p. 387/7, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1.740.000 Kč

Adresa: Lad. Koubka č.p. 387/7, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

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



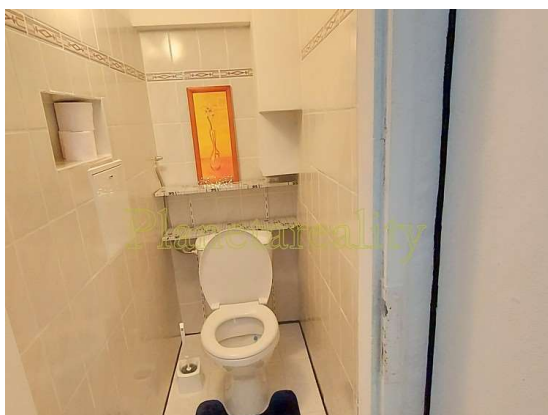
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Lad. Koubka č.p. 387/7, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Dispozice	1+1
Cena dle kupní smlouvy	1 740 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	02.03.2022	Podlahová plocha	36
Číslo řízení	V-1985/2022-403	Plocha užitná	44
Poznámka k ceně	1 780 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

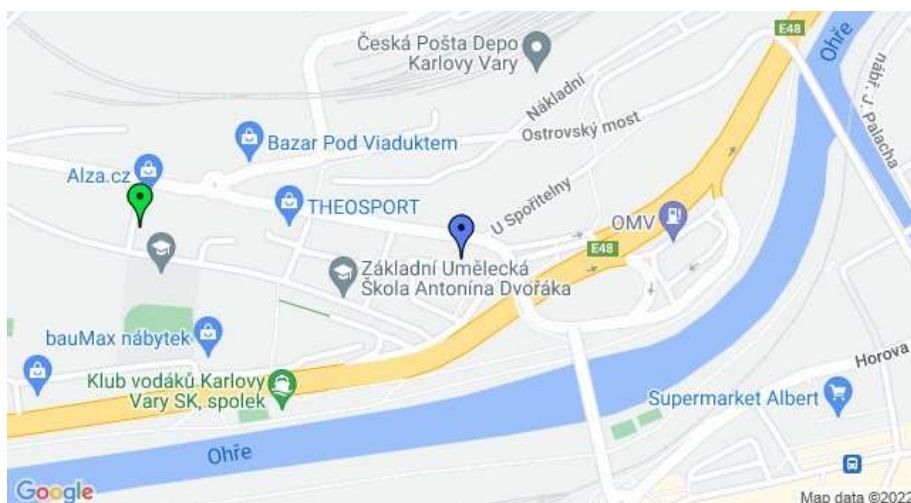
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme světlý byt 1+1 ve druhém patře cihlového domu v Karlových Varech. Byt je po kompletní rekonstrukci a nyní je využíván jako apartmánové bydlení pro krátkodobé pobyty. V bytě jsou plastová okna. Dále bytu náleží sklep. Byt se prodává včetně nábytku a vybavení. Vytápění je řešeno infrapanely, ohřev teplé vody bojlerem. V okolí domu je kompletní občanská vybavenost. Doporučujeme prohlídku této atraktivní nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost