

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 22929/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 2118/103 v budově č.p. 2118, příslušející k části obce Karlovy Vary, na pozemku p.č. 745/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 745/3 a p.č. 745/1 v rozsahu 20780/177845, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6286 a listu vlastnictví č. 996, vše v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 11206/21-22

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.8.2021 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 20.8.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 22.6.2021, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 11206/21-22**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 2118/103, v budově č.p. 2118, příslušející k části obce Karlovy Vary, na pozemku p.č. 745/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 745/3 a p.č. 745/1 v rozsahu 20780/177845, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6286 a listu vlastnictví č. 996, vše v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 11206/21-22**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. 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.**"

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22.7.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.8.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a zmocněnce jednatele, pana Stanislava Beneše.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 6286, pro k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem, dne 22.6.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 996, pro k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem, dne 22.6.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, vyhotovená objednavatelem, dne 22.6.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 5.10.2009 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o výstavbě ze dne 16.6.2015.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Karlovarský
Obec: Karlovy Vary
Katastrální území: Karlovy Vary (663433)

List vlastnictví číslo: 6286

Vlastník:

BANNERON BUSINESS s.r.o., Varnsdorfská 330/19, Střížkov, 19000 Praha 9

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 2118/103 v budově č.p. 2118, příslušející k části obce Karlovy Vary, na pozemku p.č. 745/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 745/3 a p.č. 745/1 v rozsahu 20780/177845, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6286 a listu vlastnictví č. 996, vše v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, která se nachází v I. a II. podzemním podlaží výše uvedeného vyzdívávaného, podsklepeného, netypového, bytového domu celkem s šesti nadzemními a dvěma podzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Nebozízek. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 721 a p.č. 752/3, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary. Parkování je možné na vlastním pozemku u objektu a na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v letech 2008-2010.

Dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření je jednotka užívána jako lázně - bazén s kompletním technickým, provozním a sociálním zázemím. Vytápění jednotky je ústřední se společným plynovým kotlem pro BD. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	betonové s cihelnou vyzdívkou
Stropy:	betonové
Krov, střecha:	mansardová
Krytiny střech:	plechová pozink
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky s nátěrem proti vlhkosti
Úprava vnějších povrchů:	drásané omítky
Vnitřní obklady:	standardního provedení a mozaikové
Schody:	betonové <i>keramická dlažba</i>
Dveře:	dřevěné
Okna:	dřevěná euro okna
Povrchy podlah:	keramická dlažba
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ plynovým kotlem společným pro BD
Elektroinstalace:	220V - 400V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)
Vybavení kuchyní:	-
Vnitřní hygienické vybavení:	3x WC, 3x umyvadlo, 4x sprchový kout
Výtahy:	osobní výtah

Ostatní:	betonový bazén s pískovou filtrací a protiproudem, 2x vyhřívána lehátka, sauna, pára, laconium, kamerový systém, vzduchotechnika
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

bazén		68,60 m ²
umývárna	+	7,30 m ²
šatna	+	8,65 m ²
WC	+	1,95 m ²
úklid	+	1,50 m ²
šatna	+	6,65 m ²
sprchy	+	9,60 m ²
WC	+	1,70 m ²
sprchy	+	5,60 m ²
chodba	+	8,20 m ²
sauna	+	5,30 m ²
parní lázeň	+	6,40 m ²
sprchy	+	7,40 m ²
laconium	+	9,30 m ²
technologie bazénu	+	59,65 m ²
Podlahové plochy – celkem:	=	207,80 m²

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

1) Věcná práva

- a) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 13.6.2008
- b) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 6.12.2007

2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Věcná práva

1.a) Cenový předpis

1.a.1) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 13.6.2008 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1696-54/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- Jednotka: 2118/103

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:		20 780 /	
	×	177 845	
Cena po úpravě:	=	-1 168,43 Kč	
Hodnota věcného břemene:	=	-1 168,43 Kč	

1.a.2) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení ze dne 6.12.2007 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1651-1819/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- Jednotka: 2118/103

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:		20 780 /	
	×	177 845	
Cena po úpravě:	=	-1 168,43	Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-1 168,43	Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m^2 celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Nebytový prostor, ul. Zámecký vrch, Karlovy Vary

Jednotka: **Karlovy Vary, 2114/103, LV 5806**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **370.000,00 EUR**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020 13:50:55. Zápis proveden dne 18.01.2021.

V-9618/2020-403

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: **Karlovy Vary, 2114/103, LV 5806**

(Kurz měny euro ke dni 21.12.2020 činil 26,28 Kč, kdy po přenásobení se dostáváme na částku 9 723 600,- Kč.)

2) Nebytový prostor, ul. T. G. Masaryka, Karlovy Vary

Jednotka: **Karlovy Vary, 812/6, LV 7592**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2019 13:50:04. Zápis proveden dne 13.12.2019.

V-9416/2019-403

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: **Karlovy Vary, 812/6, LV 7592**

3) Nebytový prostor, ul. T. G. Masaryka, Karlovy Vary

Jednotka: **Karlovy Vary, 855/11, LV 5265**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 06.04.2021.

V-2156/2021-403

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: **Karlovy Vary, 855/11, LV 5265**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Nebytový prostor, ul. Zámecký vrch, Karlovy Vary	
Výchozí cena (VC):	9 723 600,- Kč
Množství (M):	71,00 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,00
K _{vybavení/technologie} :	0,80
K _{celkové výměry} :	1,10
K _{datum realizace} :	1,00
Jednotková cena (JC):	141 479,46 Kč
Váha (V):	1,0

2) Nebytový prostor, ul. T. G. Masaryka, Karlovy Vary	
Výchozí cena (VC):	10 300 000,- Kč
Množství (M):	91,62 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	0,90
K _{vybavení/technologie} :	0,80
K _{celkové výměry} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,95
Jednotková cena (JC):	135 833,05 Kč
Váha (V):	1,0
3) Nebytový prostor, ul. T. G. Masaryka, Karlovy Vary	
Výchozí cena (VC):	5 800 000,- Kč
Množství (M):	58,30 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	0,80
K _{vybavení/technologie} :	0,80
K _{celkové výměry} :	1,10
K _{datum realizace} :	1,00
Jednotková cena (JC):	128 467,74 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{stavu}} \times \text{K}_{\text{vybavení bytu}} \times \text{K}_{\text{celkové výměry}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	128 467,74 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	135 260,08 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	141 479,46 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	135 260,- Kč
Jednotkové množství:	× 207,80 m ²
Porovnávací hodnota:	= 28 107 028,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlo, bez zohlednění váznoucích věcných břemen): **28 110 000,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 22.6.2021, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 11206/21-22**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 2118/103 v budově č.p. 2118, příslušející k části obce Karlovy Vary, na pozemku p.č. 745/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 745/3 a p.č. 745/1 v rozsahu 20780/177845, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6286 a listu vlastnictví č. 996, vše v k.ú. Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	28 110 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena zřizování a provozování vedení) k jednotce č. 2118/103.* (2x 1 170,- Kč)	- 2 340,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

28 110 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **dvacetosmmilionůjednostodesettisíc Kč**

28 107 660,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **dvacetosmmilionůjednostosedmtisícšestsetšedesát Kč**

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 20.8.2021

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy





F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 20.8.2021

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com