

Znalecký posudek č. 6069-051/16

O obvyklé ceně nemovité věci - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 815/40000 na pozemku parc. č. st. 2113, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 812 a pozemku parc. č. st. 2114, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 813, v obci Karlovy Vary, katastrální území Stará Role, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Objednatel posudku:

Mgr. Tomáš Pospíchal
soudní exekutor
Exekutorský úřad Nymburk
28. října 1474/20
288 02 Nymburk

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
exekučního řízení, sp. zn. 070 Ex 4445/13-33**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 03.02.2016 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
Tel.: 605 788 661
E-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 14 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 16.02.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 815/40000 na pozemku parc. č. st. 2113, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 812 a pozemku parc. č. st. 2114, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 813, v obci Karlovy Vary, katastrální území Stará Role, zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 03.02.2016 za přítomnosti vlastníka.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2117 ze dne 03.02.2016
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- usnesení soudu ve věci projednání dědictví ze dne 17.05.2011
- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Pospíchala o ustanovení znalce ze dne 14.01.2016
- informace a údaje zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovité věci

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Karlovarský
Obec: Karlovy Vary
Katastrální území: Stará Role (753858)

List vlastnictví číslo: 2117

Vlastník:

Pešek Jaroslav Podíl: 815/40 000
Třešňová 813/4, Stará Role, 360 17 Karlovy Vary

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2117 ze dne 03.02.2016 vážnou na oceňované nemovité věci (na podílu id. 815/40000 ve vlastnictví Jaroslava Peška) zástavní práva, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro OSPEN s.r.o.,
 - zástavní právo exekutorské, oprávnění pro Českou spořitelnu,
 - zástavní právo exekutorské, oprávnění pro AB 4 B.V., soukromá společnost s ručením omezeným.
- Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2117 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci (Jaroslava Peška) byla zahájena exekuce a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovité věci k podílu id. 815/40000 - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

To vzhledem k účelu posudku není považováno za závadu a není v tomto posudku uvažováno.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl podrobné zaměření nemovitosti na místě samém. Projektová dokumentace nebyla ke dni ocenění předložena.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 815/40000 na pozemku parc. č. st. 2113, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 812 a pozemku parc. č. st. 2114, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 813, ve městě Karlovy Vary, v místní části Stará Role, v ulici Třešňová. Se spoluvlastnickým podílem je spojeno užívání bytové jednotky 2+1 v 6.NP bytového domu.

Bytový dům je samostatně stojící, se dvěma vchody a samostatnými čísly popisnými (č.p. 812, 813). Objekt je podsklepený, se šesti nadzemními podlažími, s výtahem. Svislé a vodorovné konstrukce montované z dílců železobetonových plošných, střecha plochá. Fasáda je opatřena kontaktním zateplovacím systémem a strukturovanou omítkou. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci. Bytový dům byl postaven kolem roku 1980. Při prohlídce stavby nebyly zjištěny žádné viditelné závady. Stavebně-technický stav bytového domu lze označit jako průměrný.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 345/2015 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	–0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00

7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,01
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$$

a) Bytový dům – § 12

Se spoluvlastnickým podílem ve výši 815/40000 je spojeno užívání bytové jednotky 2+1 v 6.NP bytového domu.

Bytová jednotka se skládá z kuchyně (12,43 m²), dvou pokojů (20,06 m², 16,04 m²), předsíně (8,07 m²), koupelny (2,64 m²), WC (1,17 m²) a lodžie (4,56 m²). Příslušenství tvoří sklep (2,00 m²) v 1.PP bytového domu. Celková výměra bytové jednotky, včetně příslušenství, bez lodžie, činí 62,41 m². Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou a kombinovaným sporákem. Zařizovací předměty standardní - vana, umyvadlo, WC, bytové jádro je umakartové. Okna jsou plastová, dveře hladké plné a prosklené, do ocelových zárubní. Podlahy místností jsou betonové, pokryté PVC a koberci. Bytová jednotka je vytápěna dálkově. Ohřev vody je zajištěn dálkově.

Při prohlídce nebyly zjištěny žádné viditelné závady. Stavebně-technický stav bytové jednotky lze označit jako průměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,118

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,90 m	33,00×12,55	=	414,15 m ²
1.NP	2,90 m	33,00×12,55	=	414,15 m ²
2.NP	2,90 m	33,00×12,55	=	414,15 m ²
3.NP	2,90 m	33,00×12,55	=	414,15 m ²
4.NP	2,90 m	33,00×12,55	=	414,15 m ²
5.NP	2,90 m	33,00×12,55	=	414,15 m ²
6.NP	2,90 m	33,00×12,55	=	414,15 m ²
Součet:	20,30 m			2 899,05 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,90 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 414,15 m²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	2,90 × 33,00×12,55	=	1 201,04 m ³
1.NP	2,90 × 33,00×12,55	=	1 201,04 m ³

2.NP	$2,90 \times 33,00 \times 12,55$	=	1 201,04 m ³
3.NP	$2,90 \times 33,00 \times 12,55$	=	1 201,04 m ³
4.NP	$2,90 \times 33,00 \times 12,55$	=	1 201,04 m ³
5.NP	$2,90 \times 33,00 \times 12,55$	=	1 201,04 m ³
6.NP	$2,90 \times 33,00 \times 12,55$	=	1 201,04 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	8 407,28 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 :

$$\frac{1,0000}{= 1,0000}$$

Ocenění:

Základní cena ZC:

1 950,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K_1 :

× 1,0370

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:

× 0,9359

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:

× 1,0241

Koeficient vybavení stavby K_4 :

× 1,0000

Polohový koeficient K_5 :

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,1180

Základní jednotková cena upravená:

= 4 515,48 Kč/m³

Základní cena upravená: 8 407,28 m³ × 4 515,48 Kč/m³

= 37 962 904,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 36 roků

Předpokládaná další životnost: 64 roků

Opotřebení: $100 \times 36 / (36 + 64) = 36,000 \%$

Odpčet opotřebení: 37 962 904,69 Kč $\times$ 36,000 %

– 13 666 645,69 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 24 296 259,– Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 1,010$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 24 296 259,00 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

$\times$ 0,939

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 22 814 187,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

$\times$ 815 / 40 000

Cena po úpravě:

= 464 839,06 Kč

Bytový dům – zjištěná cena:

464 839,06 Kč

b) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Karlovy Vary - oblast 3

Základní cena pozemku: $ZC = 2\,450,- \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 1,010$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,939$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 2\,300,5500 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 2113	Zastavěná plocha a nádvoří	313	720 072,15
St. 2114	Zastavěná plocha a nádvoří	275	632 651,25

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
	Součet:	588	1 352 723,40

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

$\times \quad 815 / 40\,000$

Cena po úpravě:

$= \quad 27\,561,74 \text{ Kč}$

Pozemky – zjištěná cena:

27 561,74 Kč

C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. Cena určená má pouze pomocný indikační charakter.

Výsledné ceny:

a) Bytový dům	464 839,06 Kč
b) Pozemky	27 561,74 Kč
Výsledná cena činí celkem:	492 400,80 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	492 400,– Kč

Určená cena: 492 400,– Kč.

Cena slovy: Čtyřistadevadesátdvatisícčtyřista Kč.

D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovitosti tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

Popis oceňované bytové jednotky:

Bytová jednotka 2+1, ul. Třešňová, Karlovy Vary - Stará Role

Druh nemovitosti	<i>Bytová jednotka</i>	Poloha v obci	<i>Okrajová část obce</i>
Stáří objektu	<i>cca 36 roků</i>	Stav objektu	<i>Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - průměrný</i>
Podlaží, výtah	<i>6.NP, s výtahem</i>	Svislé nosné konstr.	<i>ŽB montované se zateplením</i>
Výměra byt. j.	<i>62,41 m²</i>	Dispozice	<i>2+1</i>
Balkon/Lodžie	<i>Lodžie</i>	Sklep	<i>Ano</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Jiné příslušenství	<i>Ne</i>

Přehled porovnatelných nemovitostí:

Objekt č. 1: Bytová jednotka v ul. Školní, Karlovy Vary - Stará Role

Popis: Udržovaná bytová jednotka.

Druh nemovitosti	Bytová jednotka	Poloha v obci	Okrajová část obce
Stáří objektu	40 roků	Stav objektu	Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - průměrný
Podlaží, výtah	4.NP, bez výtahu	Svislé nosné konstr.	ŽB montované se zateplením
Výměra byt. j.	68 m ²	Dispozice	2+1
Balkon/Lodžie	Lodžie	Sklep	Ano
Garáž	Ne	Jiné příslušenství	Ne
Požadovaná nebo kupní cena		1 030 000,- Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² :		15 147,- Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	1,00	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,90	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² :		13 632,- Kč	

Objekt č. 2: Bytová jednotka v ul. Závodu míru, Karlovy Vary - Stará Role

Popis: Bytová jednotka po kompletní rekonstrukci.

Druh nemovitosti	<i>Bytová jednotka</i>	Poloha v obci	<i>Okrajová část obce</i>
Stáří objektu	<i>65 roků</i>	Stav objektu	<i>Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - průměrný</i>
Podlaží, výtah	<i>3.NP, bez výtahu</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné se zateplením</i>
Výměra byt. j.	<i>80 m²</i>	Dispozice	<i>2+1</i>
Balkon/Lodžie	<i>Ne</i>	Sklep	<i>Ano</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Jiné příslušenství	<i>Ne</i>
Požadovaná nebo kupní cena			

	1 200 000,– Kč
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	15 000,– Kč
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí	
Koeficient K1:	koeficient místa 1,00
Koeficient K2:	koeficient časový 1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti 0,95
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr 1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků 1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce 0,90
Celkový koeficient:	0,86
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	12 900,– Kč

Objekt č. 3: Bytová jednotka v ul.Hlávkova, Karlovy Vary - Stará Role

Popis: Bytová jednotka v původním, udržovaném stavu.

Druh nemovitosti	Bytová jednotka	Poloha v obci	Okrajová část obce
Stáří objektu	48 roků	Stav objektu	Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - průměrný
Podlaží, výtah	1.NP, bez výtahu	Svislé nosné konstr.	ŽB montované se zateplením
Výměra byt. j.	56 m ²	Dispozice	2+1
Balkon/Lodžie	Lodžie	Sklep	Ano
Garáž	Ne	Jiné příslušenství	Ne
Požadovaná nebo kupní cena		995 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² :		17 768,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,95	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,86	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² :		15 280,– Kč	

Objekt č. 4: Bytová jednotka v ul. Karlovarská, Karlovy Vary - Stará Role

Popis: bytová jednotka v původním, udržovaném stavu.

Druh nemovitosti	<i>Bytová jednotka</i>	Poloha v obci	<i>Okrajová část obce</i>
Stáří objektu	<i>43 roků</i>	Stav objektu	<i>Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - průměrný</i>
Podlaží, výtah	<i>4.NP, s výtahem</i>	Svislé nosné konstr.	<i>ŽB montované se zateplením</i>
Výměra byt. j.	<i>67 m²</i>	Dispozice	<i>2+1</i>

Balkon/Lodžie	Ne	Sklep	Ano
Garáž	Ne	Jiné příslušenství	Ne
Požadovaná nebo kupní cena	1 050 000,– Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	15 672,– Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	1,00	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,80	
Celkový koeficient:	0,80		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	12 538,– Kč		

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² podlahové plochy bytové jednotky je stanovena ve výši 12 900,- Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovuji ve výši 805 000,- Kč. Za tuto cenu by byl spoluvlastnický podíl ve výši id. 815/40000 na pozemku parc. č. st. 2113, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 812 a na pozemku parc. č. st. 2114, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 813, v obci Karlovy Vary, k.ú. Stará Role, dle LV č. 2117, běžně prodejný.

Obvyklá cena: 805 000,- Kč.

Cena slovy: Osmsetpěttisíc Kč.

V Praze dne 16.02.2016

Ing. Karel Schwarz
Štveráková 2726/10
193 00 Praha 9

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6069-051/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 16.02.2016

Ing. Karel Schwarz