



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3430-064/2018

O ceně jednotk č.944/9 a 944/11, Na Vyhlídce 944, 360 01 Karlovy Vary



Objednavatel znaleckého posudku:

Magnes Group a.s., IČO: 24283738
Královická 2321/83
10000 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Dražba dobrovolná

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 20.10.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ivan Žikeš
Heřmánková 234
362 11 Jenišov
e-mail: ivan@zikes.eu
IČ: 10042237
DIČ: CZ450427084

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 0 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Jenišově 31.10.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny pro účely dražby dobrovolné

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Jednotky č.944/9 a 944/11

Adresa předmětu ocenění: Na Vyhlídce 944
360 01 Karlovy Vary

LV: 5291

Kraj: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Obec: Karlovy Vary

Katastrální území: Karlovy Vary

Počet obyvatel: 49 046

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 7 418,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. LV č.5291 k.ú.Karlovy Vary
2. snímek pozemkové mapy
3. skutečností a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Magnes Group a.s., RČ/IČO: 24283738, Královická 2321/83, 10000 Praha 10

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace souhlasí se skutečností.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o dvě bytové jednotky v podkroví řadového cihlového domu v ulici na Vyhlídce. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě a přístupný z veřejné komunikace. Má jedno podzemní, čtyři nadzemní podlaží a podkroví. Pořízen byl kolem roku 1900, po roce 2010 modernizován. Oceňované jednotky jsou vestavěny do podkroví v roce 2013.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Jednotka č.944/9
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky č.1347 a 1348
2. Jednotka č.944/11
 - 2.1. Oceňovaný byt
 - 2.2. Pozemky č.1347 a 1348

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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: Vlivy zvyšující cenu - jedná se o území poptávané solventnější klientelou.	III	0,13
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,452}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,130}$$

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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výborná poloha na okraji lázněského centra.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,370$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,989$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,548$$

1. Jednotka č.944/9

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovy Vary 1
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	27 180,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy		
jednotka č.944/9:	58,28 *	1,00 =	58,28 m ²
jednotka č.944/9: sklep	19,80 *	0,80 =	15,84 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			74,12 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: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Není důvod	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (8 + 15) = \mathbf{0,885}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{1,004}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,130}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,370}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 27\,180,- \text{ Kč/m}^2 * 1,004 = 27\,288,72 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,12 \text{ m}^2 * 27\,288,72 \text{ Kč/m}^2 * 1,130 * 1,370 = 3\,131\,248,87 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,131\,248,87 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky č.1347 a 1348

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,130}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,370}$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Není důvod	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_p = 1,130 * 1,000 * 1,370 = 1,548$$

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	7 418,-	1,548		11 483,06	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1347	501	11 483,06	5 753 013,06
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1348	137	11 483,06	1 573 179,22
Stavební pozemky - celkem			638		7 326 192,28

Pozemky č.1347 a 1348 - zjištěná cena = **7 326 192,28 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky č.1347 a 1348 = 7 326 192,28Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **7 326 192,28 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 131 248,87 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 326 192,28 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 808 / 103 458

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 326 192,28 Kč * 7 808 / 103 458 = 552 909,48 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 552 909,48 Kč

Jednotka č.944/9 - zjištěná cena

= 3 684 158,35 Kč

2. Jednotka č.944/11

2.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Karlovy Vary 1
Stáří stavby: 100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2010
Základní cena ZC (příloha č. 27): 27 180,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

jednotka č.944/9:	69,16 * 1,00 =	69,16 m ²
jednotka č.944/9: sklep	2,34 * 0,80 =	1,87 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>71,03 m²</u>

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: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Není důvod	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (8 + 15) = \mathbf{0,885}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{1,004}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,130}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,370}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 27 180,- Kč/m² * 1,004 = 27 288,72 Kč/m²

CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,03 m² * 27 288,72 Kč/m² * 1,130 * 1,370 = 3 000 709,76 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 000 709,76 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemky č.1347 a 1348

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,130

Index polohy pozemku I_P = 1,370

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Není důvod	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,130 * 1,000 * 1,370 = 1,548

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	7 418,-	1,548		11 483,06	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1347	501	11 483,06	5 753 013,06
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1348	137	11 483,06	1 573 179,22
Stavební pozemky - celkem			638		7 326 192,28

Pozemky č.1347 a 1348 - zjištěná cena = 7 326 192,28 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemky č.1347 a 1348

= 7 326 192,28Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 7 326 192,28 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 3 000 709,76 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 326 192,28 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 150 / 103 458

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$7\,326\,192,28\text{ Kč} \cdot 7\,150 / 103\,458 = 506\,314,40\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 506 314,40 Kč

Jednotka č.944/11 - zjištěná cena

= 3 507 024,16 Kč

C. REKAPITULACE

1. Jednotka č.944/9	3 684 158,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 131 248,87 Kč
1.2. Pozemky č.1347 a 1348	552 909,48 Kč
	<hr/>
	= 3 684 158,40 Kč
2. Jednotka č.944/11	3 507 024,20 Kč
2.1. Oceňovaný byt	3 000 709,76 Kč
2.2. Pozemky č.1347 a 1348	506 314,40 Kč
	<hr/>
	= 3 507 024,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

7 191 182,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

7 191 180,- Kč

slovy: Sedmmilionůjedenostodevadesátjednatisícjednostoosmdesát Kč

V Jenišově 31.10.2018

Ing. Ivan Žikeš
Heřmánková 234
362 11 Jenišov
e-mail: ivan@zikes.eu



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.1987 č.j.Spr.4397/87 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3430-064/2018 znaleckého deníku.

