

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 034930 / 2024

označení znalce: 2609 - 27 / 24

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady
se specializací oceňování nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

stanovení (odhad) tržní hodnoty a stanovení ceny zjištěné ceny nemovitých věcí – nebytová jednotka č. 390/19 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 13820/168981 na společných částech domu č. pop. 390, č. or. 51 a pozemku st. p. č. 339, ulice Vítězná, katastrální území Drahovice, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary Karlovarský kraj

Zadavatel:

Česká pošta, s.p.

Politických vězňů 909/4

225 99 Praha 1

objednávka č. 4710121433 ze dne 2. 4. 2024

Znalec:

Ing. Milan Machovec

Úvalská 612/18

360 01 Karlovy Vary

Počet stran: 24 a 13 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3. 4. 2024

Vyhotoveno: V Karlových Varech, dne 3. 8. 2024

Obsah

<u>1.</u>	<u>ZADÁNÍ</u>	
1.1.	Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2.	Účel znaleckého posudku	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	3
1.4.	Prohlídka	3
<u>2.</u>	<u>VÝČET PODKLADŮ</u>	
2.1.	Popis postupu znalce při výběru zdroje dat	3
2.2.	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.3.	Věrohodnost zdroje dat	5
2.4.	Základní pojmy a metody ocenění	5
<u>3.</u>	<u>NÁLEZ</u>	
3.1.	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	7
3.2.	Popis postupu při zpracování dat	7
3.3.	Přehled oceňovaných nemovitých věcí	7
3.4.	Výčet sebraných či vytvořených dat	8
<u>4.</u>	<u>ZNALECKÝ POSUDEK</u>	
4.1.	Popis postupu při analýze dat	11
4.2.	Ocenění tržní hodnotou	11
4.2.1	Porovnávací hodnota	11
4.2.2	Závěr odhadu tržní hodnoty	16
4.3.	Ocenění cenou zjištěnou	16
4.4.	Výsledky analýzy dat	21
<u>5.</u>	<u>ODŮVODNĚNÍ</u>	
5.1.	Interpretace výsledků analýzy	22
5.2.	Kontrola postupu	22
<u>6.</u>	<u>ZÁVĚR</u>	
6.1.	Citace zadané odborné otázky	23
6.2.	Odpověď	23
6.3.	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost	23
	SEZNAM PŘÍLOH	24
	Odměna nebo náhrada nákladů	24
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	24

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek vypracován na základě objednávky číslo 4710121433 ze dne 2. 4. 2024, podle které je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé/tržní ceně v místě a čase nemovitostí:

jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů č. 390/19, jiný nebytový prostor, k.ú. Drahovice, zapsaná na LV č. 4092; nacházející se v budově Drahovice č. p. 390, LV 2601, bytový dům, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení (odhad) obvyklé ceny (tržní hodnoty) a stanovení zjištěné ceny nemovitých věcí

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

nejsou

1.4. Prohlídka

prohlídka byla provedena znalcem dne 3. dubna 2024 vč. pořízení fotografické dokumentace

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdroje dat

pro vypracování znaleckého posudku využity zejména podklady z katastru nemovitostí, územní plán, informace o obchodovaných porovnávaných nemovitých věcech vč. dosažených kupních cen, popř. reálné nabídky porovnatelných nemovitých věcí, stavebně právní doklady k nemovitým věcem se využijí v případě, že jsou k dispozici

dále se využijí závazné právní předpisy pro oceňování nemovitostí a doporučené metodické postupy

v případě poskytnutí dalších podkladů zadavatelem jsou tyto vyhodnoceny a využity pro vypracování znaleckého posudku

pro vypracování znaleckého posudku je nutné zjistit a vyhodnotit informace a data k oceňovaným nemovitým věcem:

- místopis
- popis jednotky, stavby a pozemků (zejména konstrukce a prvky jednotky a stavby a charakteristiku pozemků)
- parametry jednotky, stavby a pozemků
- provedené opravy a rekonstrukce jednotky a stavby
- stav jednotky, stavby a pozemků
- stav realitního trhu
- cenové informace o porovnatelných a částečně porovnatelných nemovitých věcech
- ostatní (relevantní pro ocenění, která jsou k dispozici)

to vše k datu ocenění

další data potřebná pro zadané ocenění (stanovení ceny zjištěné) jsou uvedena ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. v platném znění

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 2.2.1 objednávka č. 4710121433 ze dne 2. 4. 2024 – objednatel Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
- 2.2.2 poptávka na vypracování znaleckého posudku
- 2.2.3 informační katalog pro oceňované nemovité věci vypracovaný zadavatelem
- 2.2.4 kopie katastrální mapy pro dotčenou část k. ú. Drahovice vyhotovená nahlížením na www.cuzk.cz a platná ke dni 3. 4. 2024
- 2.2.5 ortofotomapa (kopie katastrální mapy) pro dotčenou část k. ú. Drahovice vyhotovená nahlížením na www.cuzk.cz dne 3. 4. 2024
- 2.2.6 výsledky místního šetření ze dne 3. 4. 2024 za účasti zástupce vlastníka pana Mgr. Petra Němce vč. fotografické dokumentace pořízené znalcem
- 2.2.7 územní plán města Karlovy Vary (www.mmkv.cz)
- 2.2.8 zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění (v dalším textu zákon)
- 2.2.9 vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) 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. 480/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. (v dalším textu vyhláška)
- 2.2.10 literatura:
Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák
Úřední oceňování majetku 2023
vydavatel CERM – akademické nakladatelství, s.r.o. Brno, leden 2023
- 2.2.11 oceňovací program NEMEXPRESS AC
- 2.2.12 sestava vyhotovená Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary dne 22. 4. 2024 – Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení v roce 2022, 2023 a 2024 (pod č. PU - 913/2024 - 403) – v různých k. ú. obce Karlovy Vary
- 2.2.13 schéma jednotlivých podlaží nebytové jednotky č. 390/19 předaná zadavatelem
- 2.2.14 sestava – přehled místností nebytové jednotky č. 390/19 předaná zadavatelem
- 2.2.15 sestava – přehled vybavení nebytové jednotky č. 390/19 předaná zadavatelem
- 2.2.16 informace o jednotce č. 390/19 v k. ú. Drahovice vyhotovená nahlížením do KN a platná ke dni 3. 8. 2024 (www.cuzk.cz)
- 2.2.17 informace o stavbě č. pop. 390 v k. ú. Drahovice vyhotovená nahlížením do KN a platná ke dni 3. 8. 2024 (www.cuzk.cz)

2.2.18 informace o pozemku st. p. č. 339 v k. ú. Drahotice vyhotovená nahlížením do KN a platná ke dni 3. 8. 2024 (www.cuzk.cz)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

výše uvedené zdroje dat (a doložená data) jsou věrohodné pro vypracování znaleckého posudku

výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy a informace o nemovitostech (na www.cuzk.cz) jsou poskytnuty ČUZK - jedná se o věrohodné zdroje dat

výše uvedený zákon a vyhláška jsou vydány Ministerstvem financí České republiky

další výše uvedené zdroje dat (a doložená data) jsou po prostudování znalcem považována za věrohodné pro vypracování znaleckého posudku

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metodika stanovení (odhadu) obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Ocenění má být provedeno na základě zadání zadavatele cenou obvyklou (příp. tržní hodnotou) a cenou zjištěnou. Úkolem je ocenit nemovité věci – nebytovou jednotku (vymezenou v bytovém domě a zapsanou v katastru nemovitostí).

Novelizace oceňovacích předpisů (viz 2.2.8 a 2.2.9 znaleckého posudku) zavedla od 1. 1. 2021 kromě stanovení obvyklé ceny způsob ocenění tržní hodnotou.

Ocenění se provede obvyklou cenou (tj. odhad obvyklé ceny), případně tržní hodnotou, pro stav ke dni vypracování znaleckého posudku, resp. ke dni místního šetření. Pro odhad obvyklé ceny (případně tržní hodnoty) nemovitých věcí je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda technického ohodnocení - věcná (nákladová) hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitých věcí vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekivosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitých věcí.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění stanoví:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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.

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.

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.

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. v platném znění mj. stanoví:

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.

Znění § 1a, odst. 2 stanoví, co zahrnuje postup určení obvyklé ceny.

Určení tržní hodnoty - tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. To se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Ocenění bytové a nebytové jednotky vymezené v budově a zapsané v katastru nemovitostí:

Ocenění prováděno pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci – nebytové jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění či občanského zákoníku v platném znění v budově.

Obvyklá cena (popř. tržní hodnota) se v souladu s cenovými předpisy a používanými postupy ocenění daného typu nemovitých věcí provede pomocí porovnávací metody. Na základě popisné části a porovnávací hodnoty nemovité věci ve vazbě na porovnání s obdobnými obchodovanými event. nabízenými porovnatelnými (částečně porovnatelnými) nemovitými věcmi v daném místě (oblasti) a čase, tj. vyhodnocení porovnatelných hodnot nebytových jednotek a posouzení dalších skutečností ve vztahu k nemovité věci a její ceně. Závěrem se stanoví (odhadne) obvyklá cena (tržní hodnota) oceňované nebytové jednotky v cenové úrovni ke dni ocenění.

Základní pojmy:

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku (z hlediska velikosti, stavu, polohy a vybavení nemovité věci apod.) 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, obchodního či jiného vztahu mezi prodávajícím a kupujícím a vlivu zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, přechodné zhoršení životního prostředí, poruchy v zásobování přechodného rázu, důsledky přírodních a jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k tomuto majetku, případně lokalitě, kde se tento majetek nachází.

Metodický postup pro výpočet ceny zjištěné

Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou (cenou podle cenového předpisu) se provede podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. (dále vyhlášky).

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

v návaznosti na část 2.1. znaleckého posudku se využijí získané informace a zjištěné skutečnosti z doložených či využitých podkladů v souladu s naplněním metodických postupů pro ocenění nemovitých věcí, pro vyhotovení znaleckého posudku se mj. shromáždí cenové informace pro obchodované nemovité věci za účelem jejich vyhodnocení a provedení porovnávací hodnoty (z archivu znalce či z katastru nemovitostí)

3.2. Popis postupu při zpracování dat

- prověření a analýza dostupných podkladů, informací znalce a sdělení zadavatele
- sestavení poznatků z místního šetření
- sestavení informací a skutečností souvisejících s oceňovanými nemovitými věcmi (stav v katastru nemovitostí, místopis, právní stav, územní plán, stavebně právní doklady apod.)
- sestavení přehledu dostupných cenových informací na základě prodeje porovnatelných nemovitých věcí

na základě doložených podkladů budou zjištěné skutečnosti, údaje a data využity pro naplnění metodického postupu odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) a výpočtu zjištěné ceny dle dotčených částí oceňovacích předpisů (zákona a vyhlášky), tj. zejména budou stanoveny popis a stav jednotky, stavby a pozemků, podlahová plocha jednotky, dále zjištěna výměra pozemků, místopis, stav realitního trhu a vyhodnoceny cenové informace

3.3. Přehled oceňovaných nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci (viz listy vlastnictví č. 4092 a 2601 pro k. ú. Drahovice):

- nebytová jednotka byt č. 390/19
vč. spoluvlastnického podílu ve výši 13820/168981 na společných částech domu č. pop. 390, č. or. 51 a pozemku st. p. č. 339

v katastrálním území Drahovice a obci Karlovy Vary

3.4. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 390/19 vč. spoluvlastnických podílů ve výši 13820/168981 na budově č. pop. 390 a pozemku st. p. č. 339
Adresa předmětu ocenění:	Vítězná 390/51 360 01 Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary
Katastrální území:	Drahovice
Počet obyvatel:	49 043

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitých věcí

Česká republika

Príslušnost hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p.

Dokumentace a skutečnost

- předmětem ocenění jsou nemovité věci v k. ú. Drahovice a obci Karlovy Vary dle objednávky zadavatele (viz 2.2.1 znaleckého posudku)
- k vypracování znaleckého posudku byly doloženy či opatřeny podklady z katastrálního úřadu a podklady zadavatele (viz 2.2. znaleckého posudku)
- nebyly doloženy projektová dokumentace a stavebně právní doklady - stavební povolení a kolaudační rozhodnutí ani prohlášení vlastníka o rozdělení budovy na jednotky (pro bytový dům s oceňovanou jednotkou)
- v katastru nemovitostí oceňovaná stavba zapsána jako nebytová jednotka (jiný nebytový prostor) a vymezená v bytovém domě podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění
- jedná se o soubor místností vč. příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení. Stavebně technickým uspořádáním a vybavením místnosti nejsou uzpůsobeny a určeny pro trvalé bydlení. V návaznosti na § 8 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění se jedná o nebytové prostory umístěné v bytovém domě a vymezené v prohlášení vlastníka jako nebytová jednotka dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony.
- jednotka umístěna v přízemí a v suterénu domu. Jedná se o místnosti, které jsou stavebně upraveny pro užívání – pobočka pošty, obchodní činnost, kanceláře či služby
- v souladu s výše uvedenými skutečnostmi se konstatuje, že se jedná o nebytovou jednotku, skutečné užívání budovy a jednotky souhlasí s právním stavem vedeným v katastru nemovitostí

- v návaznosti na část 2.4. znaleckého posudku se konstatuje, že ocenění obvyklou cenou se neprovede, nelze provést porovnání se stejnými obchodovanými nemovitými věcmi, popřípadě obdobnými, neboť aktuálně nemá znalec k dispozici obchodní případy s nimi (vč. požadovaných parametrů a charakteristik), které by bylo možné využít pro porovnání (provedeným postupem v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění)
 - na základě uvedeného se ocenění provede tržní hodnotou
 - pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí použita metoda porovnávací
- Porovnávací hodnota se využije odvozením (odborným odhadem) z realizovaných a případně nabídkových cen porovnatelných a částečně porovnatelných nemovitých věcí (nebytových jednotek) v rámci města Karlovy Vary.
- ocenění cenou zjištěnou se vzhledem k zadání znaleckého posudku a závaznému postupu ocenění dle vyhlášky provede - podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Místopis a celkový popis nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v Karlových Varech, významném lázeňském středisku. Jedná se zároveň o krajské město, s počtem obyvatel přibližně 49 050. Městem prochází silnice č. I/6, která spojuje město Praha s městy Karlovy Vary, Cheb a bývalým hraničním přechodem do Spolkové republiky Německa Pomezí. V místě je železniční stanice, město na trase dálkové autobusové dopravy, letiště v okrajové části Olšová Vrata.

Předmětem ocenění je nebytová jednotka (vymezená dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění) v bytovém domě č. pop. 390 v katastrálním území Drahovice. Jedná se o nebytový prostor, který byl dlouhodobě užíván jako pobočka pošty, aktuálně ke dni ocenění není užíván.

Bytový dům situován v dolní části městské čtvrti Drahovice na jejím severním okraji v ulici Vítězná (průjezdni komunikaci dotčenou částí města, souběžné s ulicí Mattoniho nábreží u řeky Ohře). Drahovice navazují ze severovýchodu na obchodní centrum města. Jedná se o část města především s bytovými a rodinnými domy. Vítězná je obchodní třídou a průjezdni komunikací dolních Drahovic. Dostupnost centra velmi dobrá (vzdálenost přibližně 0,6 km). V místě a dobrém dosahu oceňované nemovité věci se nachází širší síť obchodů a služeb (zejména v ulici Vítězná) a trasy městské hromadné autobusové dopravy, zastávky jsou v blízkosti bytového domu. Parkování u domu a v jeho blízkosti (omezený počet míst).

Přístupová komunikace zpevněná. Bytový dům napojen na inženýrské sítě: vodovodní řad, kanalizační řad, elektro, plyn, telefon, dálkové vytápění. Pozemky nemovitosti velmi mírně svažité s orientací na sever (pouze zastavěná plocha bytovým domem), ve tvaru písmene L. Bytový dům převážně orientován ve směru jih (uliční průčelí) - sever.

K oceňované jednotce nenevztahuje omezení vlastnického práva, kromě věcného břemene chůze a jízdy k většímu počtu pozemků u bytového domu č. pop. 390. Toto omezení nemá vliv na cenu jednotky. Užívání jednotky je v souladu s právním stavem vedeným v katastru nemovitostí a platným územním plánem (bytový dům v území s funkčním využitím SM – plochy smíšené obytné - městské). Přístup a příjezd z veřejné komunikace.

Popis nemovitých věcí

Bytový dům č. pop. 390

Jedná se o budovu řadovou krajní. Bytový dům se zastavěnou plochou ve tvaru přibližně písmene L, vícepodlažní, s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími a půdou. Svislé konstrukce zděné, vodorovné konstrukce nespalné s rovným podhledem. Střecha sedlová a polovalbová, krov dřevěný. Střešní krytina – osinkocementové šablony. Klempířské prvky z plechu pozinkovaného. Vnější úprava povrchů – vnější zateplení a ušlechtilé omítky. Výtah není. Schodiště je železobetonové se stupni povrchově upravenými teracem. Okna plastová. Vytápění dálkové - napojení na centrální zásobování teplem města Karlovy Vary.

Přehled jednotek v domě:

celkem vymezeno 25 jednotek, z toho 20 bytových a 5 nebytových jednotek

Stáří domu:

dům č. pop. 390 uvažován přibližně z roku 1961, stáří ke dni ocenění činí 63 roků

Technický stav domu:

celkově dobrý, prováděny částečné rekonstrukce, opravy a údržba

nebytová jednotka č. 390/19

Jednotka se nachází v 1.nadzemním podlaží a částečně v 1.podzemním podlaží bytového domu č. pop. 390. Orientace oken jednotky je do ulice, na jih. Jednotka dlouhodobě sloužila jako pobočka pošty, byla zřízena v roce 1986. Ke dni ocenění je volná, neužívaná.

Vnitřní povrchy stěn a stropů – vápenné omítky hladké, částečně keramické obklady. Podlahové krytiny – keramická dlažba či PVC (místnost s trezorem). V suterénu betonová mazanina. Okna plastová, vč. žaluzií, osazena venkovními mřížemi. Vstupní dveře plastové prosklené, vč. venkovních mříží. Vnitřní dveře plné hladké dýhované, ocelové zárubně. Vytápění dálkové, otopná tělesa žebrovaná litinová. Ohřev vody centrální. Standardní sanita (umyvadla, WC, sprchový kout, úklidová výlevka). V jednotce je umístěn trezor.

Dispoziční řešení:

Vstup uličním průčelím do přízemí – do zádveří a z něho do obchodního prostoru – haly se dvěma poštovními přepážkami a pracovními místy. Z tohoto prostoru jsou přístupné místnosti zázemí – kancelář, šatna, sociální zázemí, chodby a malé sklady. Prostory zázemí jsou současně přístupné samostatným vstupem v uličním průčelí domu. V suterénu jsou dvě skladové místnosti, které jsou přístupné ze společných prostor bytového domu.

Přehled místností nebytové jednotky vč. výměr podlahových ploch – viz přílohy č. 7 a č. 8 znaleckého posudku.

Technický stav jednotky:

celkově dobrý až velmi dobrý, vady nezjištěny, opotřebení prvků jednotky úměrné jejich stáří a údržbě

Podlahová plocha jednotky:

(plochy převzaty z podkladu zadavatele pod 2.2.14 znaleckého posudku)

plocha místností jednotky (bez sklepů v suterénu)	118,45 m ²
plocha jednotky (vč. sklepů v suterénu)	141,58 m ²

poznámka:

sklepy jednotky nebyly při místním šetření přístupné

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

- vyhodnocení poznatků z místního šetření
- vyhodnocení informací a skutečností souvisejících s oceňovanými věcmi (stav v katastru nemovitostí, místopis, právní stav, územní plán, stavebně právní doklady, popis nemovitých věcí apod.)
- vyhodnocení přehledu dostupných cenových informací na základě prodejů porovnatelných a částečně porovnatelných nemovitých věcí
- využití získaných dat a jejich analýzy pro ocenění nemovitých věcí v souladu s metodikou pro jejich ocenění

Pro analýzu dat byla použita zejména porovnávací metoda na základě odborného odhadu. Byly vyhodnoceny a zohledněny jednotlivé cenotvorné prvky.

4.2. Ocenění tržní hodnotou

4.2.1 Porovnávací hodnota

4.2.1.1 Stanovení porovnávací hodnoty

Oceňovaná jednotka z hlediska obchodovatelnosti a tržní hodnoty:

Jedná se o samostatně vymezené nebytové prostory v přízemí a částečně suterénu bytového domu č. pop. 390 v katastrálním území Drahotice jako nebytová jednotka dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění (jiný nebytový prostor). Využití – dlouhodobě pobočka České pošty, s.p., ke dni ocenění bez využití. Jednotka sestává z haly a prostorů přepážek (obchodní plochy) a zázemí (kancelář, malé sklady a sociální zařízení), v suterénu dvě skladové místnosti. Možné využití je víceúčelové – obchod, kanceláře, služby apod.

Podlahová plocha jednotky v přízemí činí 118,45 m². Podlahová plocha sklepních místností je 23,13 m². Plocha jednotky celkem 141,58 m². Vytápění dálkovým topením.

Bytový dům s oceňovanou jednotkou byl postaven tradiční zděnou technologií na začátku šedesátých let min. století. Dům i jednotka jsou v dobrém stavu.

K oceňované jednotce náleží spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a pozemku (zastavěné ploše budovou).

Bytový dům s oceňovanými jednotkami situován v širším centru města Karlovy Vary (v městské části Drahotice) v ulici Vítězná. Jedná se o rozhraní širšího centra a okrajové části města. V pěším dosahu širší obchodní síť a občanská vybavenost. Polohu nemovitosti je možné v rámci města charakterizovat jako dobrou až velmi dobrou. Z hlediska nabízených obdobných nebytových jednotek ve městě se jedná o průměrnou až dobrou nabídku.

Výhody:

- nebytová jednotka v přízemí bytového domu se dvěma vstupy z ulice
- víceúčelová využitelnost nebytové jednotky (prodejna, drobné služby, kanceláře apod.)
- přiměřená podlahová plocha jednotky
- sociální a skladové zázemí je součástí nebytové jednotky

- technický stav nebytové jednotky
- orientace jednotky do ulice
- v místě širší obchodní síť a občanská vybavenost (v pěším dosahu)
- v blízkosti domu zastávky autobusové MHD
- poloha v rámci Karlových Var (obchodní ulice dotčené části města Drahovice)

Nevýhody:

- jednotka nemá výkladce
- úzká hlavní část jednotky (obchodní plochy)
- výrazně omezené parkování u domu a v jeho blízkosti
- omezená poptávka po obdobných nebytových jednotkách
- převaha nabídky pronájmů a prodejů obdobných a částečně obdobných prostor v krajském městě vč. dotčené městské části Drahovice nad poptávkou, omezený počet obchodních případů a s tím spojená obtížnější až obtížná obchodovatelnost (a možnost pronájmu)

Trh s nemovitými věcmi v dotčeném místě (v Karlových Varech vč. části Drahovice):

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **nebytová jednotka (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění i podle občanského zákoníku)**, uvedené velikosti, vybavení, umístění v budově, resp. zjištěnému technickému stavu, v daném městě a lokalitě, a u porovnatelných nemovitostí **je poptávka omezená**. Nabídka převažuje. S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, je možné konstatovat, že oceňovaná nemovitá věc je v současné době **obtížněji až obtížně obchodovatelná**.

V Karlových Varech se obdobné a částečně obdobné nebytové jednotky v posledním delším období obecně obchodovaly a obchodují v omezeném rozsahu. Celkově částečná převaha poptávky, při nízké nabídce a poptávce. Omezená obchodovatelnost je dána mj. i tím, že je ve městě celkově výrazně menší počet těchto jednotek než bytů. Nebytové jednotky v přízemí domů jsou přímo porovnatelné, v nabídce se objevují a objevovaly omezeně, zejména v průměrných či horších polohách, v období od roku 2020 i v centru města a lázeňské části. O nebytové jednotky ve vyšších podlažích (např. kanceláře či obchody apod.) byl a je nízký zájem, navíc v nabídce jsou minimálně (zejména pro jejich nízký počet). Nebytové jednotky v suterénech domů se nabízely a nabízejí v nízkém počtu, jejich nabídky jsou individuální (na základě různých charakterů, velikostí a možného využití takovýchto jednotek).

Obdobné nebytové prostory (provozovny v přízemí domů) jsou běžné nemovité věci ve městě, jedná se o standardní provozní nebytové prostory. Předmětné jednotky vykazují vlastnosti, které jsou výhodami (přístup z ulice, přiměřená podlahová plocha, výkladce do ulice apod.). Navíc těchto jednotek není v bytových domech vymezeno větší množství, vyskytují se zejména v centru a širším centru města, a na hlavních ulicích či do nich ústících.

Celkově je aktuálně v krajském městě Karlovy Vary částečná převaha nabídky nebytových prostor prakticky v celém městě, zejména v širším centru a okrajových částech. Týká se to obchodních i administrativních prostor (vč. městské části Drahovice a ulice Vítězná, průjezdní komunikace a hlavní obchodní třídy v dotčeném místě). Některé nebytové jednotky jsou obchodovány bez veřejné nabídky na realitních portálech.

Prodeje obdobných nebytových jednotek:

Obchodované porovnatelné a částečně porovnatelné nemovité věci ve městě Karlovy Vary:

zjištěné na základě cenových informací katastrálního úřadu

jedná se o prodeje nebytových jednotek vymezených v budovách (převážně bytových domech)

Ze sestavy - Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení (viz 2.2.12 znaleckého posudku) – vyplývají dosažené ceny obchodovaných porovnatelných a částečně porovnatelných nemovitých věcí ve městě Karlovy Vary.

Vysvětlivka záhlaví tabulky:

číslo řízení

datum právních účinků vkladu

LV

číslo jednacích řízení vkladu práva do katastru nemovitostí

datum právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí

list vlastnictví v katastru nemovitostí

Číslo řízení	Datum právních účinků vkladu práva	LV	Nemovitá věc	Kupní cena celkem v Kč
V-714/2023-403	2.12.2022	5158	nebytová jednotka č. 188/101, jiný nebytový prostor, malý obchodní prostor v 1.NP, spoluvlastnický podíl ve výši 3550/56674 na budově č. pop. 188 a pozemku st. p. č. 666/1, poloha – východní okraj širšího centra města, ulice Anglická, k. ú. Drahovice	1 650 000
V-2593/2023-403	17.4.2023	6007	nebytová jednotka č. 93/9, jiný nebytový prostor, spoluvlastnický podíl ve výši 2158/72332 na budově č. pop. 93 a pozemku st. p. č. 126, poloha – severozápadní okrajová část města Stará Role, ulice Závodu míru, k. ú. Stará Role	500 000
V-2807/2023-403	24.4.2023	5256	nebytová jednotka č. 508/17, jiný nebytový prostor, obchodní prostor v 1.NP, spoluvlastnický podíl ve výši 16351/119191 na budově č. pop. 508 a pozemku st. p. č. 231, poloha – západní část širšího centra města (Rybáře), ulice Majakovského, k. ú. Rybáře	6 500 000
V-3040/2023-403	2.5.2023	5243	nebytová jednotka č. 1288/102, jiný nebytový prostor, obchodní prostor v 1.NP, spoluvlastnický podíl ve výši 10595/172764 na budově č. pop. 1288 a pozemku st. p. č. 2772, poloha – centrum města, ulice Bezručova, k. ú. Karlovy Vary	4 500 000

V-3749/2023-403	30.5.2023	3820	nebytová jednotka č. 950/7, jiný nebytový prostor, nebytová jednotka ve dvorním traktu za domem, spoluvlastnický podíl ve výši 8400/51165 na budově č. pop. 950 a pozemku st. p. č. 2255, poloha – centrum města, ulice T. G. Masaryka, k. ú. Karlovy Vary	1 600 000
V-4190/2023-403	14.6.2023	5848	nebytová jednotka č. 60/101, jiný nebytový prostor, obchodní prostor v 1.NP, spoluvlastnický podíl ve výši 16045/73799 na budově č. pop. 60 a pozemku st. p. č. 460/1, poloha – západní část širšího centra města (Rybáře), ulice Sokolovská, k. ú. Rybáře	3 800 000
V-5434/2023-403	2.8.2023	3208	nebytová jednotka č. 1600/1 dílna nebo provozovna, prostor v 1.NP (nemá vchod z ulice ani výkladce) spoluvlastnický podíl ve výši 543/10156 na budově č. pop. 1600 a pozemku st. p. č. 513, poloha – rozhraní širšího centra a okrajové části města (Tuhnice), ulice Moskevská, k. ú. Tuhnice	1 390 000
V-6180/2023-403	1.9.2023	8155	nebytová jednotka č. 1271/2, dílna nebo provozovna, malý obchod v 1.NP, spoluvlastnický podíl ve výši 314/8617 na budově č. pop. 1271 a pozemku st. p. č. 2308, poloha – centrum města, ulice Jugoslávská, k. ú. Karlovy Vary	1 540 000
V-8683/2023-403	4.12.2023		nebytové jednotky č. 77/1 a 77/2, 2* dílna nebo provozovna, obchodní prostor v 1.NP, spoluvlastnické podíly ve výši 3478/104687 a 8560/104687 na budově č. pop. 77 a pozemku st. p. č. 127/1, poloha – severozápadní okrajová část města Stará Role, ulice Závodu míru, k. ú. Stará Role	3 500 000
V-9074/2023-403	18.12.2023	1906	nebytová jednotka č. 78/10, dílna nebo provozovna, spoluvlastnický podíl ve výši 17257/293678 na budově č. pop. 78 a 84 a pozemku st. p. č. 90/1 a dalších, poloha – okrajová část města Doubí, ulice Studentská, k. ú. Doubí u Karlových Var	2 500 000
V-439/2024-403	22.1.2024	8183	nebytová jednotka č. 1311/18, dílna nebo provozovna, nebytová jednotka ve dvorním traktu za domem, spoluvlastnický podíl ve výši 15195/166105 na budově č. pop. 1311 a pozemku st. p. č. 2316/1, poloha – centrum města, ulice Jugoslávská, k. ú. Karlovy Vary	4 020 000

V-1428/2024-403	1.3.2024	4077	nebytová jednotka č. 161/8, jiný nebytový prostor, prostor v 1.NP (nemá vchod z ulice) spoluvlastnický podíl ve výši 5710/39010 na budově č. pop. 161 a pozemku st. p. č. 730/1, poloha – severozápadní okrajová část města Stará Role, ulice Závodu míru, k. ú. Stará Role	1 100 000
V-1773/2024-403	14.3.2024	5136	nebytová jednotka č. 1310/1, jiný nebytový prostor, obchodní prostor v 1.NP, spoluvlastnický podíl ve výši 859/4320 na budově č. pop. 1310 a pozemku st. p. č. 2669, poloha – východní část širšího centra města, ulice Ondříčkova a Vítězná, k. ú. Karlovy Vary	2 500 000
V-1794/2024-403	15.3.2024	5050	nebytová jednotka č. 1203/20, jiný nebytový prostor, nebytová jednotka ve dvorním traktu za domem, spoluvlastnický podíl ve výši 16442/160801 na budově č. pop. 1203 a pozemku st. p. č. 2478, poloha – severní část širšího centra města (Čertův ostrov), ulice Foersterova, k. ú. Karlovy Vary	2 000 000
V-2017/2024-403	25.3.2024	7766	nebytová jednotka č. 1271/1, dílna nebo provozovna, malý obchod v 1.NP, spoluvlastnický podíl ve výši 464/8617 na budově č. pop. 1271 a pozemku st. p. č. 2308, poloha – centrum města, ulice Jugoslávská, k. ú. Karlovy Vary	1 700 000
V-2041/2024-403	25.3.2024	2111	nebytová jednotka č. 1514/12, jiný nebytový prostor, malý obchod v 1.NP, spoluvlastnický podíl ve výši 1819/72904 na budově č. pop. 1514 a pozemku st. p. č. 442/1, poloha – západní část širšího centra města (Tuhnice), ulice Moskevská, k. ú. Tuhnice	570 000

Zhodnocení:

- pro porovnání je možné využít obchodované ceny uvedených porovnatelných (či částečně porovnatelných) nebytových prostor v městské části Dražovice a obdobných polohách (v částech Rybáře a Stará Role, případně v dalších okrajových částí) – prodejny a další typy jednotek v přízemí bytových domů v ulicích Ondříčkova, Foersterova, Anglická, Sokolovská, Závodu míru, Moskevská (jedná se převážně o průjezdní a obchodní ulice dotčených částí Karlových Var, viz výše uvedené obchodní případy)
- v místě oceňované jednotky byl zjištěn minimální počet obchodních případů (v ulicích Ondříčkova, Foersterova, popř. Anglická)

- pro částečné porovnání je možné využít obchodované nebytové jednotky v centru města (bez lázeňské části), pro porovnání se využijí jednotky v nižší cenové hladině (viz výše, zejména jednotky v ulici Jugoslávská)
- uvedené zjištěné obchodované ceny jsou v mírně větším rozptylu, odborným odhadem lze odvodit porovnávací hodnotu pro zadanou nebytovou jednotku
- při odvození porovnávací hodnoty je vhodné uvažovat nižší poptávku po daných jednotkách oproti nabídce, současně nižší zájem o pronájem nebytových jednotek (vč. ulice Vítězná)
- na základě uvedených obchodních případů a dalších zjištění je možné uvažovat obvyklou cenovou hladinu oceňovaných nebytových prostor přibližně ve výši 2 000 000 až 2 800 000 Kč

4.2.1.2 Závěr porovnávací metody

Na základě výše uvedeného porovnání, uvedených skutečností a hodnocení s přihlédnutím k poloze, velikosti a stavu oceňovaných nemovitých věcí **porovnávací hodnota odhadována ve výši**

2 400 000 Kč

4.2.2 Závěr odhadu tržní hodnoty

obdobné porovnatelné nemovité věci (nebytové jednotky) v dotčené poloze – část města Drahotice a polohách obdobných, se běžně obchodují při nízké nabídce a poptávce, pro ocenění se využije porovnání s obchodovanými porovnatelnými nebytovými jednotkami, tj. zadané nebytové prostory se ocení na základě zjištění v rámci porovnávací metody a ve výši výsledné porovnávací hodnoty

vzhledem k velikosti, dispozici a stavu jednotky, stavu a typu bytového domu a poloze v rámci města s přihlédnutím zejména k porovnávací hodnotě a hodnocení nemovitých věcí a realitního trhu **možno stanovit (odhadnout) tržní hodnotu ve výši porovnávací hodnoty**

Na základě místopisu, popisu nemovitých věcí a stanovení porovnávací hodnoty (viz části 3.3. a 4.2.1 znaleckého posudku) a celkového hodnocení, výhod a nevýhod nemovitých věcí uvedených v rámci zejména porovnávací hodnoty **odhadují tržní hodnotu nemovitých věcí ke dni 3. 4. 2024 ve výši**

2 400 000 Kč

4.3. Ocenění cenou zjištěnou

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 538,00 Kč/m²**

Přehled nemovitých věcí

1. nebytová jednotka č. 390/19
 - 1.1. Oceňovaná jednotka
 - 1.2. stavební pozemek č. 339

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
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 snižující cenu - na trhu velmi omezená poptávka po obdobných nemovitostech v krajském městě, předpoklad obtížné obchodovatelnosti	I	-0,15
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,123}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,224}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,883$

1. nebytová jednotka č. 390/19

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

Zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu podlahové plochy

nebytová jednotka č. 390/19 - část v 1.PP:	23,13 *	0,80 =	18,50 m ²
nebytová jednotka č. 390/13 - část v 1.NP:	118,45 *	1,00 =	118,45 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			136,95 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76	3,05	100,00	3,05
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80	20,83	100,00	20,83
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	9,08	100,00	9,08
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30	5,87	100,00	5,87
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40	2,66	100,00	2,66
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,78	100,00	0,78
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	7,65	100,00	7,65
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10	3,44	100,00	3,44
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,33	100,00	2,33
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,32	100,00	3,32
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,55	100,00	3,55
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40	5,98	100,00	5,98
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10	3,44	100,00	3,44
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70	5,21	100,00	5,21
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20	5,76	100,00	5,76
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,44	100,00	0,44
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,66	100,00	3,66
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,55	100,00	3,55
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10	2,33	100,00	2,33
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybav.	S	3,80	100	1,00	3,80	4,21	100,00	4,21
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58	2,86	100,00	2,86
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:				90,24	Rozestavěnost: 100,00			
Koeficient vybavení K ₄ :				0,9024				

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9024
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1300
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 468,91
Plná cena: 136,95 m ² * 20 468,91 Kč/m ²	=	2 803 217,22 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	2 803 217,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 63 / 120 = 52,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 52,5 % / 100)	*	0,475
Nákladová cena CJ_N	=	1 331 528,18 Kč
Koeficient pp	*	1,224
Cena CJ	=	1 629 790,49 Kč

Nebytová jednotka č. 390/19 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	1 629 790,49 Kč
--	---	------------------------

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Stavební pozemek č. 339

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,123**

Index polohy pozemku I_P = **1,090**

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 – SV, S, SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,123 * 1,000 * 1,090 = 1,224$

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	3 538,-	1,224		4 330,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	stavební pozemek	339	556	4 330,51	2 407 763,56
Stavební pozemek - celkem				556	2 407 763,56
Stavební pozemek č. 339 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	2 407 763,56 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1

Stavební pozemek č. 339 - cena zjištěná celkem = **2 407 763,56 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. stavební pozemek č. 339 = 2 407 763,56 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 407 763,56 Kč**

Nebytová jednotka č. 390/19 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **1 629 790,49 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 2 407 763,56 Kč

Spoluvlastnický podíl: 13 820 / 168 981

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 407 763,56 Kč * 13 820 / 168 981 + 196 917,36

Nebytová jednotka č. 390/19 - cena zjištěná = **1 826 707,85 Kč**

Rekapitulace

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. nebytová jednotka č. 390/19	3 000 134,58 Kč	1 528 445,54 Kč
Celkem:	3 000 134,58 Kč	1 528 445,54 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. nebytová jednotka č. 390/19	1 826 707,90 Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	1 629 790,49 Kč
1.2. stavební pozemek č. 339	196 917,36 Kč
	= 1 826 707,90 Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 826 707,90 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 826 710,- Kč**

4.4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace

Tržní hodnota

1. nebytová jednotka č. 390/19 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 13820 / 168981 na společných částech domu č. pop. 390 a pozemku st. p. č. 3398	2 400 000 Kč
Výsledná cena – celkem:	2 400 000 Kč

Cena zjištěná

1. nebytová jednotka č. 390/19 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 13820 / 168981 na společných částech domu č. pop. 390 a pozemku st. p. č. 3398	1 826 707,90 Kč
Výsledná cena - celkem:	1 826 707,90 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 826 710 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

výsledné ceny byly stanoveny dle právního stavu nemovitých věcí a jejich skutečného užití dle platného územního plánu na základě závazného metodického postupu daného zákonem a vyhláškou

tržní hodnota byla stanovena zejména na základě porovnání s obchodovanými porovnatelnými a částečně porovnatelnými nemovitými věcmi, tj. na základě porovnávací hodnoty

výsledná cena zjištěná byla stanovena výpočtem podle příslušných ustanovení vyhlášky v souladu se zjištěnými a vyhodnocenými daty, údaji a skutečnostmi vztahujícími se k oceňovaným nemovitým věcem

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V souladu se zadáním zadavatele a na základě dostupných informací pro cenové porovnání byla v souladu se závaznými oceňovacími předpisy (zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, a vyhláškou MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.) stanovena tržní hodnota.

Obvyklá cena nestanovena z důvodu, že není možné přímé porovnání dle vyhlášky s minimálně třemi obchodovanými obdobnými přímo porovnatelnými nebytovými jednotkami v období posledních přibližně jednoho až dvou roků, tyto obchodní případy nebyly pro vypracování znaleckého posudku k dispozici vč. potřebných parametrů a charakteristik v odpovídajících polohách (metodika ocenění a zdůvodnění - viz části 2.4. a 3.3. znaleckého posudku). Ocenění provedeno na základě porovnávací hodnoty.

Zjištěná cena stanovena výpočtem dle vyhlášky. Výběr kritérií a postup ocenění je předepsán vyhláškou. Ocenění bylo provedeno na základě parametrů oceňované nemovité věci stanovených vyhláškou. Při ocenění byl použit oceňovací způsob věcnou hodnotou s korekcí na tržní situaci v dané poloze.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí odborného odhadu.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce využity v analýze.

5.2. Kontrola postupu

Zdrojem dat byly podklady předané zástupcem zadavatele a veřejně přístupné databáze a data.

Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy.

Na základě analýzy jednotlivých parametrů a interpretace výsledků analýzy byly stanoveny tržní hodnota a zjištěná cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek vypracován na základě objednávky číslo 4710121433 ze dne 2. 4. 2024, podle které je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé/tržní ceně v místě a čase nemovitostí:

jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů č. 390/19, jiný nebytový prostor, k.ú. Drahovice, zapsaná na LV č. 4092; nacházející se v budově Drahovice č. p. 390, LV 2601, bytový dům, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota nemovitých věcí – nebytová jednotka č. 390/19 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 13820/168981 na společných částech domu č. pop. 390, č. or. 51 a pozemku st. p. č. 339, ulice Vítězná, katastrální území Drahovice, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary Karlovarský kraj odhadována ke dni 3. 4. 2024 ve výši

2 400 000 Kč

slovy: dva miliony čtyři sta tisíc korun českých

Znalecký posudek podán o tržní hodnotě. Stanovenou tržní hodnotu lze považovat za cenu obdobnou či shodnou s cenou obvyklou (zejména z důvodu porovnání s obchodovanými nemovitými věcmi v obci Karlovy Vary uvedenými v části Porovnávací hodnota a jejich vyhodnocení vč. kupních cen).

Cena zjištěná nemovitých věcí – nebytová jednotka č. 390/19 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 13820/168981 na společných částech domu č. pop. 390, č. or. 51 a pozemku st. p. č. 339, ulice Vítězná, katastrální území Drahovice, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary Karlovarský kraj podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky 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. 480/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. ke dni 3. 4. 2024 činí

1 826 710 Kč

slovy: jeden milion osm set dvacet šest tisíc sedm set deset korun českých

Ing. Milan Machovec

V Karlových Varech, dne 3. srpna 2024

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
1) fotografická dokumentace oceňovaných nemovitých věcí (viz 2.2.6 znaleckého posudku)	2
2) plán města Karlovy Vary s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí	1
3) kopie katastrální mapy (viz 2.2.4 znaleckého posudku)	1
4) informace o jednotce katastru nemovitostí (viz 2.2.16 znaleckého posudku)	1
5) informace o stavbě katastru nemovitostí (viz 2.2.17 znaleckého posudku)	3
6) informace o pozemku katastru nemovitostí (viz 2.2.18 znaleckého posudku)	2
7) schéma jednotlivých podlaží jednotky č. 390/19 (viz 2.2.13 znaleckého posudku)	2
8) sestava – přehled místností jednotky č. 390/19 (viz 2.2.14 znaleckého posudku)	1

Znalečné

Odměna byla sjednána smluvně. Smluvní odměna za vypracování znaleckého posudku byla sjednána v objednávce č. 4710121433 ze dne 2. 4. 2024.

Znalečné účtuji dokladem č. 2609 - 27 / 24.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 25. září 1996 č. j. Spr 1719 / 96 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 034930 / 24 evidence posudků.

V Karlových Varech, dne 3. srpna 2024

Ing. Milan Machovec
Úvalská 612/18
360 01 Karlovy Vary