

Odhad

č. 01/2024

Odhad tržní hodnoty nemovitých věcí – jednotky (vymezené dle občanského zákona) - byty a nebytové prostory č. 568/1-38 v domě č.p. 568, který je součástí pozemku parc.č. 2774, každá jednotka vč. svého příslušného spoluvlastnického podílu (uvedeného v přehledu LV - viz nález) na společných částech domu č.p. 568 - nacházejících se v katastrálním území Karlovy Vary, obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský

=====

Objednatel odhadu: Residence I.P.Pavlova s. r. o., Ruská 315/2, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 09809384

Podle stavu ke dni 19.01.2024 odhad vypracoval:

Ing. Martin Polepil
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary

Odhad obsahuje včetně titulního listu 33 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 19.01.2024

jednotky (vymezené dle občanského zákona) - byty a nebytové prostory č. 568/1-38 v domě č.p. 568, který je součástí pozemku parc.č. 2774, každá jednotka vč. svého příslušného spoluvlastnického podílu (uvedeného v přehledu LV - viz nález) na společných částech domu č.p. 568 - nacházejících se v katastrálním území Karlovy Vary, obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský

Celková rekapitulace vč. DPH 15 % (total recapitulation – future state, recap overall including value added tax)

Porovnávací hodnota (Comparative 114,27 mil. CZK value), Vergleichwert	114,27 mil. Kč
Výnosová hodnota (profitable 118,43 mil. CZK value), Ertragswert	118,43 mil. Kč
Obvyklá cena/tržní hodnota (Market 114,27 mil. CZK value), Marktwert, Verkehrswert	114,27 mil. Kč

Zadání

1. Účel odhadu

Odhad tržní hodnoty nemovitých věcí pro účely zástavní smlouvy a pro prodej.

2. Informace o nemovitosti, identifikace, předmět ocenění

Název předmětu odhadu: jednotky (vymezené dle občanského zákona) - byty a nebytové prostory č. 568/1-38 v domě č.p. 568, který je součástí pozemku parc.č. 2774, každá jednotka vč. svého příslušného spoluvlastnického podílu (uvedeného v přehledu LV - viz nález) na společných částech domu č.p. 568

Adresa předmětu ocenění: I.P.Pavlova 568
360 01 Karlovy Vary

Kraj: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Obec: Karlovy Vary

Katastrální území: Karlovy Vary

Počet obyvatel: 49.043

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 12.081,00 Kč/m²

Obsah

1. Nebytové prostory

- 1.1. Jednotka č. 568/1
 - 1.1.1. Oceňovaná jednotka
 - 1.1.2. Pozemek
- 1.2. Jednotka č. 568/2
 - 1.2.1. Oceňovaná jednotka
 - 1.2.2. Pozemek
- 1.3. Jednotka č. 568/3
 - 1.3.1. Oceňovaná jednotka
 - 1.3.2. Pozemek

2. Byty

- 2.1. Jednotka č. 568/4
 - 2.1.1. Oceňovaný byt
 - 2.1.2. Pozemek
- 2.2. Jednotka č. 568/5
 - 2.2.1. Oceňovaný byt
 - 2.2.2. Pozemek
- 2.3. Jednotka č. 568/6
 - 2.3.1. Oceňovaný byt
 - 2.3.2. Pozemek
- 2.4. Jednotka č. 568/7
 - 2.4.1. Oceňovaný byt
 - 2.4.2. Pozemek
- 2.5. Jednotka č. 568/8

- 2.5.1. Oceňovaný byt
- 2.5.2. Pozemek
- 2.6. Jednotka č. 568/9
 - 2.6.1. Oceňovaný byt
 - 2.6.2. Pozemek
- 2.7. Jednotka č. 568/10
 - 2.7.1. Oceňovaný byt
 - 2.7.2. Pozemek
- 2.8. Jednotka č. 568/11
 - 2.8.1. Oceňovaný byt
 - 2.8.2. Pozemek
- 2.9. Jednotka č. 568/12
 - 2.9.1. Oceňovaný byt
 - 2.9.2. Pozemek
- 2.10. Jednotka č. 568/13
 - 2.10.1. Oceňovaný byt
 - 2.10.2. Pozemek
- 2.11. Jednotka č. 568/14
 - 2.11.1. Oceňovaný byt
 - 2.11.2. Pozemek
- 2.12. Jednotka č. 568/15
 - 2.12.1. Oceňovaný byt
 - 2.12.2. Pozemek
- 2.13. Jednotka č. 568/16
 - 2.13.1. Oceňovaný byt
 - 2.13.2. Pozemek
- 2.14. Jednotka č. 568/17
 - 2.14.1. Oceňovaný byt
 - 2.14.2. Pozemek
- 2.15. Jednotka č. 568/18
 - 2.15.1. Oceňovaný byt
 - 2.15.2. Pozemek
- 2.16. Jednotka č. 568/19
 - 2.16.1. Oceňovaný byt
 - 2.16.2. Pozemek
- 2.17. Jednotka č. 568/20
 - 2.17.1. Oceňovaný byt
 - 2.17.2. Pozemek
- 2.18. Jednotka č. 568/21
 - 2.18.1. Oceňovaný byt
 - 2.18.2. Pozemek
- 2.19. Jednotka č. 568/22
 - 2.19.1. Oceňovaný byt
 - 2.19.2. Pozemek
- 2.20. Jednotka č. 568/23
 - 2.20.1. Oceňovaný byt
 - 2.20.2. Pozemek
- 2.21. Jednotka č. 568/24
 - 2.21.1. Oceňovaný byt
 - 2.21.2. Pozemek

- 2.22. Jednotka č. 568/25
 - 2.22.1. Oceňovaný byt
 - 2.22.2. Pozemek
- 2.23. Jednotka č. 568/26
 - 2.23.1. Oceňovaný byt
 - 2.23.2. Pozemek
- 2.24. Jednotka č. 568/27
 - 2.24.1. Oceňovaný byt
 - 2.24.2. Pozemek
- 2.25. Jednotka č. 568/28
 - 2.25.1. Oceňovaný byt
 - 2.25.2. Pozemek
- 2.26. Jednotka č. 568/29
 - 2.26.1. Oceňovaný byt
 - 2.26.2. Pozemek
- 2.27. Jednotka č. 568/30
 - 2.27.1. Oceňovaný byt
 - 2.27.2. Pozemek
- 2.28. Jednotka č. 568/31
 - 2.28.1. Oceňovaný byt
 - 2.28.2. Pozemek
- 2.29. Jednotka č. 568/32
 - 2.29.1. Oceňovaný byt
 - 2.29.2. Pozemek
- 2.30. Jednotka č. 568/33
 - 2.30.1. Oceňovaný byt
 - 2.30.2. Pozemek
- 2.31. Jednotka č. 568/34
 - 2.31.1. Oceňovaný byt
 - 2.31.2. Pozemek
- 2.32. Jednotka č. 568/35
 - 2.32.1. Oceňovaný byt
 - 2.32.2. Pozemek
- 2.33. Jednotka č. 568/36
 - 2.33.1. Oceňovaný byt
 - 2.33.2. Pozemek
- 2.34. Jednotka č. 568/37
 - 2.34.1. Oceňovaný byt
 - 2.34.2. Pozemek
- 2.35. Jednotka č. 568/38
 - 2.35.1. Oceňovaný byt
 - 2.35.2. Pozemek

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.10.2023, 08.12.2023, 19.01.2024.

Výčet podkladů

4. Doklady a podklady pro vypracování posudku, zdroj dat, výčet, sběr dat, postup odhadce při výběru zdrojů dat, způsob ověření

- výpis z kat. nemovitostí LV č. 7722, 8002
- snímky pozemkové mapy
- informace vlastníka nemovitosti (stáří, historie stavby, funkčnost prvků)
- informace o cenách staveb, použitých materiálech
- odborná literatura odhadce, vlastní inf.databáze znalce, internetové stránky, informace realitních kanceláří, databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO ČR, uveřejněné výsledky obecného trendu vývoje cen a nájmu nemovitostí, cenové údaje KÚ, odborná literatura, cenová mapa (Octopus Pro), vlastní průzkum trhu
- záznam odhadce z vlastního průzkumu trhu, HB index (Hypoteční banka, ČSOB), HCI (hedonický cenový index – Česká spořitelna, a.s.)
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. („vyhl., „vyhláška“)
- Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuál.znění („zákon“)
- záznam z místního šetření, záznam laserového zaměření, fotodokumentace

Nález

5. Majetkoprávní vztahy, údaje vztahující se k ocenění, vlastnictví

Jedná se o vlastnictví předmětu posouzení, vlastnictví zapsáno na LV č. 7722, v objektu vymezeny jednotky - LV 8002. Znalec provedl porovnání údajů zapsaných v LV se skutečností, skutečnost odpovídá zaps. údajům, zapsáno omezení vlastnického práva zástavní právo smluvní, nemovitosti : beze změn, v souladu s územním plánem obce a užíváním domu (resp.nebyly zjištěny skutečnosti, které by toto vyvracely).

Ocenění se provádí dle skutečnosti, účel: bytový dům

Údaje o stáří, provedených rekonstrukcích, údržbě a opravách čerpány z informací vlastníků a odborným odhadem.

Při úvaze eventuálního budoucího prodeje a pronájmu lze u předmětných nemovitostí, vzhledem k majetkoprávním vztahům a výše uvedenému, vyloučit regulované nájemné, prostory jsou jednotkami ve smyslu NOZ.

Pro účely odhadu obvyklé ceny nájmu v předmětu ocenění, odhadce tento považuje za celek, tzn. odhaduje hodnotu souboru staveb, jednotek, příslušenství a pozemků, vše na LV 7722, 8002 – viz **předmět ocenění**.

Po prohlídce a zaměření a prostudováním podkladů je konstatováno, že se jedná o svým způsobem standardní nemovitost s účelem bydlení a podnikání v přízemí –objekt z hlediska konstrukčního a dispozičního uspořádání sestává z jednoho funkčního celku, celkově nemovitosti sestávají z domu č.p. 568 a pozemku parc.č. 2774, příslušenství – přípojky, tvoří samostatně fungující, ohraničený celek.

Pro účely odhadu obvyklé ceny předmětu ocenění, odhadce považuje vždy každou jednotku za celek, tzn. odhaduje hodnotu každé jednotky vč. svého spoluvlastnického podílu na spol.částech domu č.p. 568 – viz **předmět ocenění**.

Oceňované nemovitosti (bytová jednotka dle „Byt.zákona“) jsou dle odborného názoru odhadce vhodné a prokazatelně obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Technický stav umožňuje bezproblémové užívání.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné, nemovitosti jsou evidovány v KN.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Nemovitost není zatížena riziky ani jinými omezeními, které výrazně snižují nebo jsou způsobitelné snížit hodnotu oceňované nemovitosti a její prodejnost.

Objednatel umožnil přístup do jednotky.

Nemovitost tvoří funkční celek.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1920	Dílčí rekonstrukce v r. 2022	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	výborně udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☒ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2748		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2748	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Karlovy Vary

Pronájem nemovité věci

- ☐ Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Vlastníkem předmětu ocenění dle části A listu vlastnictví je ke dni ocenění:

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ			
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary
Obec:	554961 Karlovy Vary	Katastrální území:	663433 Karlovy Vary
Ulice:	I.P.Pavlova	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
PO	IČO: 09809384	Residence I. P. Pavlova s.r.o. Ruská 315/2, 35301 Mariánské Lázně	1 / 1
Stavby na LV 7722			stavba je součástí pozemku
část obce Karlovy Vary Objekt k bydlení na pozemku p.č. 2774			ANO
Jednotky na LV 8002			
	Číslo jednotky	Spoluvlastnický podíl na společných č. budovy	
	Číslo jednotky: 568/1	Spoluvlastnický podíl: 3 396 / 20 280	Jiný nebytový prostor
	Číslo jednotky: 568/2	Spoluvlastnický podíl: 380 / 20 280	Jiný nebytový prostor

Číslo jednotky: 568/3	Spoluvlastnický podíl: 2 016 / 20 280	Jiný nebytový prostor
Číslo jednotky: 568/4	Spoluvlastnický podíl: 663 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/5	Spoluvlastnický podíl: 322 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/6	Spoluvlastnický podíl: 497 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/7	Spoluvlastnický podíl: 343 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/8	Spoluvlastnický podíl: 478 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/9	Spoluvlastnický podíl: 333 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/10	Spoluvlastnický podíl: 354 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/11	Spoluvlastnický podíl: 532 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/12	Spoluvlastnický podíl: 336 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/13	Spoluvlastnický podíl: 377 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/14	Spoluvlastnický podíl: 507 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/15	Spoluvlastnický podíl: 340 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/16	Spoluvlastnický podíl: 370 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/17	Spoluvlastnický podíl: 533 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/18	Spoluvlastnický podíl: 358 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/19	Spoluvlastnický podíl: 397 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/20	Spoluvlastnický podíl: 529 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/21	Spoluvlastnický podíl: 322 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/22	Spoluvlastnický podíl: 371 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/23	Spoluvlastnický podíl: 542 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/24	Spoluvlastnický podíl: 356 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/25	Spoluvlastnický podíl: 400 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/26	Spoluvlastnický podíl: 529 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/27	Spoluvlastnický podíl: 325 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/28	Spoluvlastnický podíl: 339 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/29	Spoluvlastnický podíl: 501 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/30	Spoluvlastnický podíl: 350 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/31	Spoluvlastnický podíl: 400 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/32	Spoluvlastnický podíl: 530 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/33	Spoluvlastnický podíl: 293 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/34	Spoluvlastnický podíl: 324 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/35	Spoluvlastnický podíl: 472 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/36	Spoluvlastnický podíl: 322 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/37	Spoluvlastnický podíl: 392 / 20 280	Byt
Číslo jednotky: 568/38	Spoluvlastnický podíl: 451 / 20 280	Byt
Pozemky na LV 7722		
2774	Pozemková parcela Parcela KN	353 m ² zastavěná plocha a nádvoří

6. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti se nachází v ulici I.P.Pavlova, avšak částečně čelem k pěší zóně T.G.M., naproti schodům k Thermalu, na pěší zóně obchodního, historického a správního centra Karlových Var, těsně při místních komunikacích, v zástavbě podobných domů – bytové domy s nebyt.prostori v přízemí, MM, soud, v oblasti s kompletní občanskou vybaveností, na rovném terénu, při místních pěších a jízdních komunikacích, přístupný po zpevněných komunikacích, nemovitosti jsou těsně při místních komunikacích napojeny na veškeré veř.inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, dálkové topení.

Poloha v obchodním, správním, historickém a obytném centru obce Karlovy Vary, v prostředí vhodném pro daný účel, v místě s veškerou občanskou vybaveností nebo pěšky pohodlně dostupnou, v zástavbě bytových domů, v místě jsou obchody, obchodní střediska (Albert), McDonalds, restaurace, pobočky nejvýznamnějších bank, pojišťoven, kanceláře advokátů, MD, ordinace lékařů, tedy dalo by se říci, že je zde kompletní občanská vybavenost dostupná pěšky, problematičtější je v místě krátkodobé parkování (tak jako všude v centrech českých měst), avšak toto je pro dům celkem prakticky vyřešeno, protože se nachází přímo u Thermalu a jeho podzemních garáží (s přijatelným poplatkem), je zde dobrá dopravní obslužnost (MHD se zastávkou v místě – centrum Tržnice).

Zhodnocení polohy :

Poloha vhodná pro nynější účel, s kompletním občanským vybavením, celkově je nemovitost vhodná pro daný účel využití s výbornou polohou v centru, poloha v obci Karlovy Vary – lázeňské a statutární město s kompletní vybaveností s ohledem na počet obyvatel, dobrá „adresa“, jedna z lepších v Karlových Varech.

Objekt č.p. 568

objekt zděný, řadový, krajní, s mansardovou střechou, se 7 nadzemními podlažími, podsklepený, s krovem dřevěným vázaným, rozvody teplé a studené vody, vytápění dálkové z výměníku, výtah.

V nadzemních podlažích společná chodba a schodiště, vždy 6 bytů na patře (celkem 35 bytů) a nebytové prostory v přízemí a suterénu.

Byty vybaveny koupelnami s vanou nebo sprchou a umyvadlem, WC, dálkovým topením, v domě PVC, plovoucí, ker.dlažba, dveře hladké plné, okna dřevěná plastová, veškeré vnitřní instalace a vybavení.

Podle účelu užití, stavebně technického uspořádání a pro účely ocenění je stavba domem bytovým, netypovým.

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, původní objekt (historické prameny, informace vlastníků) postaven přibližně v roce 1920, v průběhu let byl objekt průměrně opravován a udržován tak, aby splňoval alespoň průměrné požadavky na tehdejší bydlení v minulých letech a byla zachována funkčnost všech prvků krátkodobé životnosti a průměrný technický stav nosných a ostatních konstrukcí, v posledních letech běžně rekonstruovány byty, v roce 2022 dochází ke kompletní rekonstrukci na současný stav (38 jednotek), tedy změna dispozice, instalace, příčky, koupelny, podlahy, omítky, výtah, okna, nebytové prostory, oprava fasády, stav odpovídá tomuto.

Příslušenství

přípojky těsně v komunikaci

Pozemky

ve stavebně srostlé části obce, rovinatý, přístup po zpevněné komunikaci, v místě možnost napojení na veř. vodovod, kanalizaci, el.síť, plyn, deklarována ochrana pam.zóna a ochranné pásmo v.zdroje.

Odhad tržní hodnoty

Aktuální tržní situace k typu oceňované nemovitosti, analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové, komerční a technické analýzy

Nemovitosti ke dni ocenění obchodovatelné v podmínkách obytné a obchodní zóny obce a současného trhu s podobnými nemovitostmi. U tohoto druhu nemovitostí obecně poptávka vyrovnaná nebo nižší.

Při úvaze eventuálního budoucího prodeje a pronájmu lze u předmětné nemovitosti, vzhledem k majetkoprávním vztahům a výše uvedenému, vyloučit regulované nájemné.

Analýza vychází z definice zákona, který je popsán a uveden výše. Analyzovaný subsegment je charakterizován řadou znaků a charakteristik, které jsou typické – tedy kvalitní bydlení a podnikání v obchodním centru Karlových Var, s možností pronájmu, prostory po rekonstrukci, poloha v oblíbené lokalitě.

Subsegment je charakteristický především tím, pro co je ve své době vybudován a užíván a k čemu je ho možné užívat nyní – viz polohová a komerční analýza.

Uvedené charakteristiky je tedy možno vyhodnocovat jako cenotvorné faktory. Analýza tedy zohledňuje výsledky jak polohové, tak i technické analýzy. Všechny tyto výsledky jsou pak v závěru shrnuty a dovedeny do synergického závěru obvyklého cenového rozpětí, které je podloženo analýzou dat v databázi znalce.

Je mimo pochybnost, že obvyklá cena, lépe řečeno obvyklé cenové rozpětí je dáno jednak cenotvornými faktory, které jsou popsány výše a svým základem odpovídají dikci zákona platného v ČR, dále pak nabídkou a poptávkou.

Daná nemovitost působí v segmentu trhu, který je dán opět územními faktory a postavením na trhu s těmito nemovitostmi.

Celkově lze vystihnout tržní prostředí ovlivňující cenu prostřednictvím silných a slabých stránek pro předmětnou nemovitost:

Silné stránky:

poloha v obci – obchodní zóna, poloha u Thermalu, v centru, přesto klidná část
díky technickému stavu a vybavení a provedení, tržnímu nájmu - okamžitá využitelnost (potencionální kupec může okamžitě bydlet nebo podnikat a nemovitost v plné míře využívat a užívat
možnost generování zisku (v případě krátkodobého pronájmu k rekreaci a pobytu, díky dispozici možnost pronájmu jednotlivých apartmánů, investiční NV
výborný stav, kvalitní rekonstrukce
možnost nejlepšího využití – rozprodej nebo pronájem jednotlivých apartmánů (bytů)
malometrážní byty – dostupnější pro drobné investory
veškeré sítě, výtah

Slabé stránky:

NV vyšší cen.relace, méně potencionálních kupců
„narovnání“ prudkého vzestupu cen NV obecně
geopolitická situace, energetická krize, dostupnost hypoték – mírná stagnace trhu
nebytové prostory – okraj centrální pěši a obchodní zóny
delší zpeněžování

Stanovení postupu ocenění, výklad odhadce k vlastnímu zpracování a použitým metodám

Je nutné předeslat že fundamentem stanovení hodnoty je cenová prognóza. Tato se zakládá na hypotéze, že v rozhodný den stanovení hodnoty se za určitých okolností a rámcových podmínek uskuteční obchodní případ s nemovitostmi. Ze strany odhadce dochází k simulaci trhu, při němž se v kupní ceně setkává nabídka s poptávkou, přičemž tato cena odpovídá hledanému pojmu hodnoty předmětných nemovitostí. Obvyklá hodnota/tržní hodnota nemovitostí je tedy prognózou na trhu dosažitelné ceny při koupi, případně prodeji a je interindividuální, tzn.objektivně pro každého logicky doložitelná.

(Toto vše samozřejmě s odvoláním na rozdíl mezi hodnotou a cenou)

Na základě výše uvedených skutečností – majetkoprávní, územní, komerční a technické analýzy se jeví jako vhodný pro daný případ postup na substitučních principech, který je v současné praxi celkem ustálený na třech základních přístupech a jejich kombinacích a analýzách:

- na bázi výnosů z NV – hodnota výnosová
- na bázi porovnávání – hodnota porovnávací
- na bázi konečné analýzy

jejichž výsledky v číselné podobě jsou de facto názorem na vytváření hodnoty z různých pohledů, v nichž se nikoliv rozcházejí, ale sjednocují celý proces hledání obvyklé ceny. **Tato obvyklá cena, resp.hodnota je omezena platností současných podmínek na trhu nemovitostí v daném místě a čase.**

Odhadce záměrně volí všechny výše uvedené postupy (i když některé nemusí mít dostatečnou vypovídací schopnost o obvyklé hodnotě) z toho důvodu, aby transparentně vytvořil celkový náhled na výslednou objektivní obvyklou hodnotu nemovitosti, ale také především na komplexní náhled, tvorbu a postup zjištění této obvyklé hodnoty.

NV zapsané na LV 8002, 7722 tvoří samostatné jednotky, je možné obchodování každé zvlášť.

Hodnota výnosová HV

Jedná se o přístup na bázi kapitalizace výnosů, preferuje ekonomický pohled a užitkové hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, ta je totožná s očekávanými výnosy peněz plynoucími z nemovitostí přepočtenými na současnou hodnotu peněz odpovídající mírou kapitalizace.

Analýza tržního nájemného

V současné praxi je celkem objektivně používán způsob stanovení výnosové ceny kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného a reálně dosažitelného výnosu dle vztahu :

Výnosová cena = výnos / míra kapitalizace v % x 100

Výnos = rozdíl příjmů z očekávaného nájemného a nákladů vynaložených z titulu vlastnictví a provozování a pronajímání nemovitosti

Míra kapitalizace = integrace faktorů, které mají vliv na její výši tj. ek.návratnost, inflace, riziko.

Literatura uvádí ve stabilizovaných ekonomikách 5 – 18 % dle druhu nemovitostí. Stanovení je však dosti problematické a v nestabilní ekonomice vyjadřuje značnou míru úsudku. V daném případě se uvažuje s kapitalizační mírou 10,00 %, obvyklou pro tento druh nemovitosti.

Výpočet ročního příjmu = vzhledem k účelu, pro který je oceňování prováděno tj. pro zjištění obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové ceny nutno uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce v dané lokalitě a s přihlédnutím ke kvalitě a vybavenosti pronajímáných nemovitostí. Nájemné je ovlivněno dosažitelným procentem pronajmutí za rok, koef.rizika pronajmutí vzhledem k situaci na trhu a v lokalitě.

Jako nejobjektivnější se jeví odhad obvyklého nájemného porovnáním s využitím dalších nástrojů a zdrojů, které má znalec k dispozici, provádí se odbornou rozvahou a část. srovnáním, porovnáním na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s majiteli a správci nemovitostí, nájemců, Internet, inzerce a vychází se z porovnání realizovaných cen za pronájmy obdobných prostor respektive přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu v okolí nebo obdobných lokalitách, kde se tyto nájem skutečně realizují, přičemž zohledňuje územní charakteristiku a specifičnost lokality, dále znalec vychází z obecných trendů vývoje cen nemovitostí a výše nájmů a z databáze cen nemovitostí a nájmů vytvářená členy AZO ČR.

Vzhledem k charakteru posuzovaného prostoru a celkové situaci na trhu v lokalitě obecně, je stanovení obvyklé ceny nájemného velmi problematické, avšak po zvážení všech faktorů, faktů, přístupů, úvah a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní nájemné za předmětný prostor se bude blížit hodnotě zjištěné z ekonomických analýz objektu a nájemce.

U těchto typů NV (apartmány, byty) je totiž v rámci příjmové části výnosu nezbytné a přípustné hledět na budoucí výnos vzhledem k nájmu, především však nájmu krátkodobého, dlouhodobý nájem se v lokalitě vyskytuje zřídka (charakter lokality – zimní středisko, klimatické podmínky). Nejde pak o čisté tržní ocenění nájemného z nemovitostí, nýbrž o ocenění firmy, resp.podniku vč.jeho aktiv hmotné či nehmotné povahy, je však evidentní, že právě nemovitost, resp.daný prostor (ubytování) v takovýchto případech hraje v souvislosti s výší výnosu klíčovou roli, a že souvisí s jejím využitím. Krátkodobý pronájem objektu je čistě účelový a není ničím jiným než pronájmem, byť krátkodobým, nicméně je respektovanou dohodou, na jejímž konci je očekávání výnosu, který by bez takového typu nemovitosti (pro tento účel, mimo jiné, byla rekonstruována a případně bude pronajata, její využití je pro podnikání dominantní) nemohl vzniknout. Jde tedy v podstatě o případ, kdy hodnota nemovitosti, resp. její nájem je založena na hodnotě klíčového aktiva investiční povahy, tj. na nemovitosti a obě hodnoty, tj. firmy i nemovitosti tedy k sobě více či méně konvergují, při čemž podstata jejich tržní hodnoty tkví v dominantní poloze aktiv nemovité povahy.

Byla předložena hrubá finanční analýza objektu, tato znalcem přezkoumána a porovnána se situací na trhu a upravena.

Výnosy

Přízemní obchodní prostory

V Karlových Varech se ceny nájemného (zdroj: databáze cen nemovitostí vytvářená členy AZO ČR, obecné trendy vývoje cen nemovitostí, statistická ročenka, Institut regionálních informací, MMR, Magistrát města Karlovy Vary, realitní servery a noviny) nebytových prostor v přízemí pohybují od 1.800,00 Kč/m2/rok

(kanceláře, vyšší patra) – 3.600,00 Kč/m2/rok - 6-7-9 tis.kč/m2/rok, tyto se uskutečňují především v centrální obchodní zóně (Dr.D.Bechera, Moskevská, T.G.M, Zahradní, I.P.Pavlova), přičemž nabídky vždy zní buď za celý prostor vč. komunikací a zázemí, pak se pohybují ve zjištěných mezích, nebo pouze za obchodní a kancelářské prostory s možností využití zázemí (toto je již v uvedené ceně), oba druhy nájmu se ve výsledku srovnají, nabízené i skutečně nájmy (dle vlastních zkušeností, dlouhodobé sledování) v konečné podobě nájemních smluv sice klesly vlivem geopolitické situace, na nejlepších a dobrých „adresách“ však si udržují pochopitelně svou vysokou úroveň a zastiňují (daleko razantněji) ostatní lokality, které pak „živoří“, je tedy celkem ustálený trh a ceny nájemného se rapidně neměnily, spíše se více střídají nájemci u ploch, kde pronajímatel cenu alespoň minimálně nesníží (týká se však nepředražených nájmu), tedy znalec se přiklání, vzhledem k uvedenému a vzhledem k uvedenému porovnání, tedy k hodnotě kolem střední hranice uvedeného rozpětí - **dle § 2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění poz.př.- t.j. bez vlivu mimořádných okolností trhu.**

Vzhledem k relativně stabilizovanému trhu (u komerčních nájemních vztahů) považuje odhadnuté nájemné znalec konstantní pro celé předmětné období.

Byty

Cena za noc/L: průměr 90 Euro (24,81 Kč/1 Euro): 2233 Kč

Obsazenost: 50 %

Apartmánů: 35

Výnos: 14263288 Kč

Nebytové prostory:

Cena za měsíc: 216 Kč/m2

Plocha: 231,6 m2 (suterénní prostory zatím nejsou ve stavu etalonu)

Obsazenost: 90 %

Výnos: 540276 Kč

Celkem výnosy: 14803564 Kč

Náklady

Provozní a ostatní náklady, náklady spojené z provozem NV (daň z nem., správa, údržba, ..., úklid)

Celkem cca 40 %

Výsledná výnosová hodnota může být ovlivněna stabilitou podnikatelské aktivity a schopnostmi managementu, i když částečně tyto problémy lze řešit při odhadu hrubého efektivního výnosu anebo v tomto případě při stanovení kapitalizace. Dan z příjmu není započítána v nákladech.

Údaje, resp. příjmová část počítány od roku 2024, v dalších letech konstantní, bez navýšení výnosů ve skutečnosti budou však proměnlivé především vzhledem k zvyšování ne snižování ceny za ubytování (vlivem a reakcí na trh, budoucí geopolitická situace, energie), zvyšování nebo snižování obsazenosti s využitím výsledků marketingu. Toto pravděpodobně dáno předpokladem celkového zvyšování cen, znalec však toto neuvažuje, uvažuje s konstantním ziskem (i vzhledem k ostatním položkám příjmů) v dané výši, což koresponduje s obvyklou cenou ubytování v okolí v současnosti.

Byly provedeny propočty kapacity objektu a jeho využívání a přezkoumána avizovaná obsazenost, která rozhoduje o využití lůžkové kapacity (závisí na sezónnosti, poptávce, vybavenosti, druh klientely, atraktivnosti prostředí, apod.), odhadnutá obsazenost odpovídá realitě.

Výpočet výnosové hodnoty

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha	nájem	Průměrný nájem	nájem
			[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]
	1.Ostatní prostory				1 233 630	14 803 564
Celkový výnos za rok:						14 803 564

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu

Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	14 803 564
Náklady (za rok)			
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 921 426
Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	8 882 138
Stanovení míry kapitalizace			
Celková míra kapitalizace		%	7,50
Výnosová hodnota	Cv	Kč	118 428 507

Výnosová hodnota nemovitých věcí: 118.428.507,00 Kč

Hodnota porovnávací

Odhad obvyklé hodnoty předmětu ocenění porovnáním

Jako nejobjektivnější (avšak složitě zjistitelné) se jeví odhad obvyklé hodnoty porovnáním s výrazným využitím dalších nástrojů a zdrojů, které má znalec k dispozici, provádí se odbornou rozvahou a část. srovnáním, porovnáním na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s majiteli a správci nemovitostí, nájemců, Internet, inzerce a vychází se z porovnání realizovaných cen obdobných prostor respektive přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu v okolí nebo obdobných lokalitách, kde se tyto obchody skutečně realizují, přičemž zohledňuje územní charakteristiku a specifickou lokalitu, dále znalec vychází z obecných trendů vývoje cen nemovitostí a z databáze cen nemovitostí a nájmu. Zjištění cen porovnáním je velice obtížné, dáno specifikou trhu s tímto druhem nemovitostí, resp. jeho absencí. Výsledky tohoto přístupu jsou poměrně exaktní, avšak při splnění určitých podmínek, jsou v konečné podobě výsledky reálné a objektivní, porovnání by mělo probíhat ve stejných nebo podobných!! podmínkách segmentu trhu a územní oblasti v nichž nemovitost působí – shrnuto – musí být souměřitelná, proto v přehledu jsou uvedeny podobné nemovitosti, umístěné ve městě, ukazují nám vývojový trend a cenovou hladinu nemovitostí, a řídkou existenci nabídek i obchodů těchto nemovitostí v době ocenění.

Subsegment podobných objektů nemá a ani nemůže mít desítky realizovaných obchodů, ale ani v tomto případě není nutno opouštět značně objektivní způsob zjišťování obvyklé ceny. Je však třeba rozšířit informační soubory a to o soubory nabídkových cen a jejich významnou korekci, nicméně vzorky nám ukazují a směřují nás k ceně za m² užitné plochy v lokalitě a tento údaj, byť orientační a pouze trendový, naznačuje rozmezí cen nemovitých věcí a potvrzuje správnost výběru obchodovaných vzorků, a dále v podobných nejbližších lokalitách, a dále i nabízené i obchodované vzorky prodeje apartmánů/bytů (oceňovaná NV nám toto umožňuje), databáze znalce pak může disponovat přiměřenější informační základnou pro odhad obvyklé ceny. Samozřejmě, že znalcová databáze se neustále doplňuje o nové případy a co je nejdůležitější pomocí zpětné vazby na zpracovaná ocenění a znalecké posudky jsou doplňovány informace o vlastní realizaci prodeje, znalost prostředí.

Vždyť i zdánlivě nereálná představa vlastníka o hodnotě svého majetku nám udává nakolik si svou „obchodní známku“ cení, odborníci (např. znalci) toto analyzují, korigují a konfrontují s realitou, ostatními výsledky a porovnávají v širších souvislostech, korigujícími koef. se zohledňují případné rozdíly, dále se pro tento specifický subsegment informační zdroje tak jak je vyjmenováváme výše, podrobují statistickým procedurám, které dávají odpověď na základní otázku - totiž na to, do jaké míry je vyanalizovaná číselná hodnota spolehlivá. V našem případě pracujeme s úrovní pravděpodobnosti na hladině 98 %. Výsledkem je relativně objektivní a střízlivý náhled na problematiku trhu s podobnými nemovitými věcmi. Objektivnost výsledků je prokázána příznivou výší variačního koeficientu.

Uvedené příklady nelze sice považovat za přesné porovnávací vzorky (ani to není možné), avšak je možné na nich srovnávat situaci či trend v tomto segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, konkurenceschopnost dané nemovitosti a jiné okolnosti, které na ni působí v daném místě a čase, porovnávacím parametrem je podlahová plocha, porovnávají se obdobné byty nebo apartmány, a obchodní prostory v přízemí, vše v obchodní zóně, spíše v krajních lokalitách (pokud možno ne na hlavních pěších zónách).

Porovnání obsahuje:

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění – byly vybrány 3/4 obchodované srovnatelné objekty vč. zdroje zjištění cen, a dále nabízené vzorky, které nám potvrzují obecný trend a správnost výběru obchodovaných vzorků
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění – byla určena základní jednotka pro porovnání a to v Kč/1m² podlahové plochy,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna – byly vybrány velmi podobné vzorky, stejné polohy, odlišnosti vyjadřují koeficienty (stav, poloha), u oceňovaných bytů vzhledem k průměrné velikosti 41 m² a vzhledem k velikosti vzorků je počítáno s průměrem, pouze u konkrétních bytů zohledněna poloha v domě (srovnávány podobné byty: velikost, poloha, znalec při přiřazení ceny k jednotce zohledňuje polohu v domě, výhled (byty č. 7, 8, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 36, 37, 38 mají okna do dvorní části, ve vyšších podlažích do zeleně, ostatní mají výhled na Thermal, obchodní a lázeňskou zónu), u nebytových prostor zohledněna velikost, suterénní prostor započítán 1/2 (není ve stavu etalonu, 1.PP)).
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů – odlehlé vzorky vyloučeny, odlehlé údaje u vzorků nezjištěny, v max.míře objektivitě vyloučeny subjektivní chyby

Porovnání (byty)

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c				Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
I. P. Pavlova, Karlovy Vary	53,00	0		2 950 000	55 660	1,14	63 452
Prodej bytu 2+1 53 m ² , I.P.Pavlova, Ráda bych vám představila bytovou jednotku 2+1 s balkonem, která se nachází 200 metrů od Hotelu Thermal, přímo na začátku lázeňské části Karlových Varů. Bytová jednotka 52,6 m ² je ve skvělém stavu, po rekonstrukci, která proběhla před několika lety. Kuchyň disponuje kuchyňskou linkou zhotovenou na zakázku, stejně tak v přední části byla instalována prostorná šatní skříň a v neposlední řadě také ložnice je vybavena nábytkem, který byl zhotoven na zakázku. Vybavení, které vidíte na fotografiích je součástí prodeje, tudíž je možné byt ihned užívat, či pronajmout jak k dlouhodobému pronájmu, tak i v Karlových Varech oblíbeným krátkodobým pronájmem. Vytápění a ohřev vody je centrální. Získat nemovitost tak blízko centra, která vám může zajistit příjem ihned je skvělá volba. Sjednejte si prohlídku a my vám byt velmi rádi představíme, a v případě, že budete mít zájem zajistíme financování.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95; Lokalita - dtto - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez výtlahu - koeficient 1,20;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95; Lokalita - dtto 1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez výtlahu 1,2;							
I. P. Pavlova, Karlovy Vary	50,00	0		3 900 000	78 000	0,95	74 100
Prodej bytu atypické 50 m ² , I.P. Pavlova, Exkluzivně nabízíme Vám k prodeji světlý atypický byt sestávající ze dvou jednotek o dispozici 1+1 a 1+KK v centru Karlových Varů, v ulici I.P. Pavlova, ve velice klidné a vyhlídané části Karlových Varů, na začátku lázeňské zóny. Samotný dům se nachází v přímé blízkosti hotelu Thermal a veškeré občanské vybavenosti: školy, obchody, autobusová zastávka, restaurace, bankovní instituce atd. Celková plocha bytu činí 50 m ² . Byt je situován v 1 patře cihlového domu s výhledem. Byt je celkově v dobrém stavu. Vysoké stropy 3,30 m. Budova je v dobrém stavu: zrekonstruovaná fasáda, společné chodby jsou v perfektním stavu. Topení - ústřední dálkové. Útulné bydlení v centru lázeňského města. Je nutné vidět. V ceně je sklepni koje. Budova je situovaná v klidné části 5 minut pěšky od Kolonády s minerálními prameny.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95; Lokalita - dtto - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95; Lokalita - dtto 1;							
I. P. Pavlova, Karlovy Vary	72,00	0		3 750 000	52 083	1,20	62 500

Prodej bytu 3+1 72 m², I.P.Pavlova, Exkluzivně nabízíme Vám k prodeji světlý byt o dispozici 3+1 v centru Karlových Varů, v ulici I.P. Pavlova, ve velice klidné a vyhlášené části Karlových Var, na začátku lázeňské zony. Samotný dům se nachází v přímé blízkosti hotelu Thermal a veškeré občanské vybavenosti: školy, obchody, autobusová zastávka, restaurace atd. Celková plocha bytu činí 72 m². Byt je situován ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Byt je ve stavu před rekonstrukcí. Vysoké stropy. Budova je v dobrém stavu: zrekonstruovaná fasáda, společné chodby jsou v perfektním stavu. Topení - ústřední dálkové. Útulné bydlení v centru lázeňského města. Je nutné vidět. V ceně je sklepni koje. Budova je situovaná v klidné části 5 minut pěšky od Kolonády s minerálními prameny. Parkování je možné hned u domu na rezidenční kartu. Náklady do FO/FS činí 3.500,- Kč/měsíc.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95; Lokalita - dtto - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 1,20;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95; Lokalita - dtto 1; Velikost objektu - větší 1,05; Celkový stav - před rekonstrukcí 1,2;

29,00 0 1 990 000 68 621 1,00 68 621

Krále Jiřího 2007/2, 2+kk, 2.NP

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 06/2023 (zdroj KN: V-3994/23) - koeficient 1,00; Lokalita - poloha podobná - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 06/2023 (zdroj KN: V-3994/23) 1; Lokalita - poloha podobná 1;



40,00 0 2 050 000 51 250 1,00 51 250

Bulharská 739/1, 2+kk, 1.NP

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 07/2023 (zdroj KN: V-5079/23) - koeficient 1,00; Lokalita - poloha podobná - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 06/2023 (zdroj KN: V-3994/23) 1; Lokalita - poloha podobná 1;



43,00 0 3 000 000 69 767 1,00 69 767

Dr.D.Bechera 902/5, 3+kk, 3.NP

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 07/2023 (zdroj KN: V-5856/23) - koeficient 1,00; Lokalita - poloha na hlavní třídě - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - bez výtahu - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 07/2023 (zdroj KN: V-5856/23) 1; Lokalita - poloha na hlavní třídě 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - bez výtahu 1,05;



39,00 0 3 000 000 76 923 1,00 76 923

Jateční 2121/235, 2+kk, 3.NP

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 06/2023 (zdroj KN: V-3996/23) - koeficient 1,00; Lokalita - poloha obdobná - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 06/2023 (zdroj KN: V-3996/23) 1; Lokalita - poloha obdobná 1;



Variační koeficient před úpravami: 16,43 % Variační koeficient po úpravách: 11,88 %

Započitatelná plocha	1 448,80 m ²		
Minimální jednotková cena (všechny vzorky):	51 250 Kč/m ²	Minimální cena:	74 251 000 Kč
Průměrná jednotková cena (všechny vzorky):	66 659 Kč/m ²	Průměrná cena:	96 575 559 Kč
Průměrná jednotková cena (obchodované vzorky):	66 600 Kč/m²	Průměrná cena:	96 490 080 Kč
Maximální jednotková cena (všechny vzorky):	76 923 Kč/m ²	Maximální cena:	111 446 042 Kč
Stanovená jednotková cena (všechny vzorky):	66 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	96 634 960 Kč
Stanovená jednotková cena (obchodované vzorky):	66 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	96 490 080 Kč

Porovnání (Nebytové prostory)

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Prodej obchodního prostoru, Moskevská							Moskevská, Karlovy Vary
Chcete podnikat v přímém centru v Karlových Varech? Tak je možná tato nabídka právě pro Vás. Představuji Vám k prodeji komerční prostory v osobním vlastnictví v ulici Moskevská o celkové výměře 54 m ² , které jsou rozděleny do dvou úrovní - přízemí a snížené patro. Do prostoru vstoupíte přímo z ulice a disponuje velkým oknem, které lze využít pro reklamu. Součástí je sociální zařízení a vytápění je elektrickým kotlem. Tyto prostory mají variabilní využití, stačí jen, abychom se potkali při prohlídce a Vy sami zvážíte, jak je budete používat pro Vaše potřeby. Těším na na Vás při prohlídce na viděnou.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95; Lokalita - nabízená NV je dál od centra, mimo exponovanou část Moskevské (Z od nám. Dr.M.Horákové) - koeficient 1,30;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95; Lokalita - nabízená NV je dál od centra, mimo exponovanou část Moskevské (Z od nám. Dr.M.Horákové) 1,3;							
	53,00			2 690 000	50 755	1,23	62 429
Prodej obchodního prostoru, nám.Dr.M.Horákové							náměstí Dr. M. Horákové, Karlovy Vary
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej nebytového prostoru v obchodním centru Karlových Varů. Prostory o velikosti 75,38 m ² se nacházejí v přízemí cihlového domu, mají vlastní vstup z ulice a jsou vhodné pro provozování služeb, prodej potravin, výrobu.... V zázemí je samostatný sklad, WC, výlevka, koupelna a vstup do chodby domu. Nemovitost je v souladu s platným zákonem zařazena do energetické třídy G, jelikož před zadáním do inzerce nebyl vyhotoven PENB. Tuto nemovitost lze hradit hypotečním úvěrem, který Vám rádi pomůžeme vyřídit v našem hypotečním centru. Ev. číslo: 640220.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,98; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - v nabídce 0,98; Lokalita - srovnatelná 1;							
	75,00			5 599 000	74 653	0,98	73 160
Prodej obchodního prostoru, Svahová							Svahová, Karlovy Vary
Nabízíme k prodeji nebytový prostor o výměře 43,6 m ² , který jsou umístěny v přízemí budovy Rezidence Svahová, ulice Svahová, Karlovy Vary. Tento prostor je zkolaudován a vybaven na kadeřnictví se samostatným vchodem. Prostor je vybaven sociálním zařízením. Topení dálkové, na podlahách je po celém prostoru nově položená dlažba. Prohlídka je možná kdykoli po domluvě. Pro další informaci a komunikaci uvádějte číslo nabídky ID 412.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,98; Lokalita - mimo pěší exponovanou zónu - koeficient 1,20;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - v nabídce 0,98; Lokalita - mimo pěší exponovanou zónu 1,2;							
	43,00			2 990 000	69 535	1,18	82 051
nábřeží Jana Palacha 922, jednotka č. 14 obchod (nápoje, tabák)							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 06/2022 (zdroj KN: V-5496/2023) - koeficient 1,00; Lokalita - mírně lepší lokalita - koeficient 0,95;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - prodán 06/2022 (zdroj KN: V-5496/2023) 1; Lokalita - mírně lepší lokalita 0,95;							
	122,00			8 000 000	65 574	0,95	62 295
Prodej obchodního prostoru, Jaltská							Jaltská, Karlovy Vary

Hledáte ideální místo pro Vaše podnikání přímo v srdci města? Nabízíme k prodeji nebytový prostor vhodný pro kanceláře, obchod, salon nebo ateliér, který se nachází v lukrativní lokalitě centra města. Prostor je před rekonstrukcí, což Vám dává jedinečnou příležitost přizpůsobit interiér podle vlastních představ a potřeb. S celkovou plochou 40 m², rozdělenou do dvou samostatných místností, je tento prostor ideální pro různé podnikatelské aktivity. K vytápění Vám poslouží plynový kotel. Vchod je opatřen stahovací roletou. S financováním Vám rádi pomůžeme zcela zdarma. Tak neváhejte a nenechte si ujít skvělou příležitost s ideálním prostorem pro rozvoj Vašeho podnikání. Budeme se těšit.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95; Lokalita - lepší poloha - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95; Lokalita - lepší poloha 0,9;

40,00	2 200 000	55 000	0,86	47 300
-------	-----------	--------	------	--------

Prodej obchodního prostoru, Západní

Západní, Karlovy Vary

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej obchodního prostoru v centru lázeňského krajského města Karlovy Vary s prostorem 78 m² pro Vaše podnikání! Nebytový prostor se sociálním zařízením (WC + umyvadlo) lze nejlépe využít jako obchod, kancelář, pobočku, prodejnu apod. Vytápění lze vyřešit plynovým kotlem nebo elektrickým kotlem (plynový kotel je nefunkční a je třeba koupit nový), pro které je určena samotná místnost, nyní je objekt bez kotle. K dispozici je dálkově ovládaná klimatizace s funkcí ohřevu vzduchu a celý prostor je možností zabezpečit alarmovým systémem od Jablotron, který můžete plně využít. Vzdálenost od místního parkoviště je 5 min.chůzí a za poplatek si můžete pronajmout místo. Nemovitost se nachází před hlavním autobusovým nádražím a vlakovým nádražím, dále zde najdeme finanční úřad, okresní soud, městský úřad, advokátní kanceláře, restaurace, apod. Doporučuji prohlídku. Ev. číslo: 641643.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,98; Lokalita - horší poloha - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,98; Lokalita - horší poloha 1,1;

78,00	3 900 000	50 000	1,08	54 000
-------	-----------	--------	------	--------

Jugoslávská 1311/17
nebytový prostor obchod

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 12/2023 (zdroj KN: V-8675/2023) - koeficient 1,00; Lokalita - podobná - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodán 12/2023 (zdroj KN: V-8675/2023) 1; Lokalita - podobná 1;



28,00	1 349 000	48 179	1,00	48 179
-------	-----------	--------	------	--------

Foersterova 1340/2
nebytový prostor

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 06/2023 (zdroj KN: V-4534/2023) - koeficient 1,00; Lokalita - horší pro daný účel - koeficient 1,30;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodán 06/2023 (zdroj KN: V-4534/2023) 1; Lokalita - horší pro daný účel 1,3;



35,00	1 350 000	38 571	1,30	50 142
-------	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:

20,26 %

Variační koeficient po úpravách:

19,60 %

Započitatelná plocha:

1,00 m²

Minimální jednotková cena (všechny vzorky):

47 300 Kč/m²

Minimální cena:

47 300 Kč

Průměrná jednotková cena (všechny vzorky):

59 945 Kč/m²

Průměrná cena:

59 945 Kč

Průměrná jednotková cena (obchodované vzorky):

53 500 Kč/m²

Průměrná cena:

53 500 Kč

Maximální jednotková cena (všechny vzorky):

82 051 Kč/m²

Maximální cena:

82 051 Kč

Stanovená jednotková cena (všechny vzorky):

59 900 Kč/m²

Porovnávací hodnota (1 m²):

59 900 Kč

Stanovená jednotková cena (obchodované vzorky):

53 500 Kč/m²

Porovnávací hodnota (1 m²):

53 500 Kč

Porovnávací hodnota nemovitých věcí:

Legenda: PJ - započitatelná plocha vlastní jednotky; JCJ - jedn. cena vlastní jednotky

Číslo	Podlaží	Typ	PJ m ²	JCJ Kč/m ²	NHZZ Kč
1	1. PP	jiný	169,80	48 150	3 396 000
2	1.NP	jiný	38,00	53 850	3 040 000
3	1.NP	jiný	201,60	48 150	14 112 000
4	2. NP	2+kk	66,30	66 600	4 263 090
5	2. NP	2+kk	32,20	66 600	2 111 869
6	2. NP	2+kk	49,70	66 600	3 259 624
7	2. NP	2+kk	34,30	63 270	2 095 216
8	2. NP	2+kk	47,80	63 270	2 919 863
9	3.NP	2+kk	33,30	66 600	2 141 190
10	3.NP	2+kk	35,40	66 600	2 321 744
11	3.NP	3+kk	53,20	66 600	3 489 175
12	3.NP	2+kk	33,60	63 270	2 052 456
13	3.NP	2+kk	37,70	63 270	2 302 905
14	3.NP	2+kk	50,70	63 270	3 097 001
15	4.NP	2+kk	34,00	66 600	2 186 200
16	4.NP	2+kk	37,00	66 600	2 483 255
17	4.NP	3+kk	53,30	66 600	3 577 230
18	4.NP	2+kk	35,80	63 270	2 265 066
19	4.NP	2+kk	39,70	63 270	2 552 710
20	4.NP	2+kk	52,90	63 270	3 401 470
21	5.NP	2+kk	32,20	66 600	2 070 460
22	5.NP	2+kk	37,10	66 600	2 504 807
23	5.NP	3+kk	54,20	66 600	3 637 633
24	5.NP	2+kk	35,60	63 270	2 174 626
25	5.NP	2+kk	40,00	63 270	2 572 000
26	5.NP	2+kk	52,90	63 270	3 401 470
27	6.NP	2+kk	32,50	66 600	2 089 750
28	6.NP	2+kk	33,90	66 600	2 332 354
29	6.NP	3+kk	50,10	66 600	3 446 930
30	6.NP	2+kk	35,00	63 270	2 137 975
31	6.NP	2+kk	40,00	63 270	2 572 000
32	6.NP	2+kk	53,00	63 270	3 407 900
33	7.NP	2+kk	29,30	66 600	1 883 990
34	7.NP	2+kk	32,40	66 600	2 229 152
35	7.NP	3+kk	47,20	66 600	3 247 407
36	7.NP	2+kk	32,20	63 270	2 070 460
37	7.NP	2+kk	39,20	63 270	2 520 560
38	7.NP	2+kk	45,10	63 270	2 899 930

Celkem

114.267.468,00 Kč

Odůvodnění

Celková úvaha a analýza dílčích výstupů, výsledky a jejich interpretace, odhad ceny, odůvodnění, podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Situace na trhu nemovitostí v segmentu podobných nemovitostí,

Odhad obvyklé ceny/tržní hodnoty vychází z cenotvorných faktorů, které obsahují kvalitativní i kvantitativní znaky jak porovnatelných nemovitostí, tak i nákladové charakteristiky, ale i předpoklad možných výnosových

očekávání. Cenotvorné faktory jsou, jak plyne z uvedeného určitým objektivním i subjektivním souhrnem celé řady vazeb mezi uvedenými entitami, které v souhrnu vytváří synergický celek objektivně vyjádřený v ceně příslušné měny. Samozřejmě, že cenotvorné faktory musí působit v tržním prostředí, kterým je zcela nepochybně realizace obchodní transakce.

Ani v tomto případě není nutno opouštět značně objektivní způsob zjišťování obvyklé ceny porovnáním bytových ploch. Je však třeba rozšířit informační soubory a to o soubory nabídkových cen podobných NV, databáze odhadce pak může disponovat přiměřenější informační základnou pro odhad obvyklé ceny.

Při odhadu obvyklé ceny bude mít věcná cena významnou váhu, nákladový přístup může být trhem akceptován pouze částečně (hmotou objektu), jedná se o objekt, který bude obchodovatelný především z důvodu celkem reálné možnosti dlouhodobého výnosu v případě pronájmu a díky své poloze.

Z uvedených analýz lze dovodit relativně objektivní hodnotu nemovitostí, dle odborníků a realitních makléřů se dají vysledovat přibližné ceny obdobných zařízení s přepočtem na m² plochy nebo místo, samozřejmě s přihlédnutím k vybavení, a také technickému stavu, což nám nepřímou potvrzují uvedené příklady, vezme-li se cenový limit oceňované nemovité věci ve výši nabízených podobných budov a porovná-li se s možnými dosažitelnými cenami (a tedy korekcí „zbožných“ přání vlastníků) v limitech výše uvedených podmínkách trhu a dosažitelného výnosu z pronájmu, lze konstatovat, že tato situace dovoluje hodnotit cenový trend, který se pohybuje v uvedeném rozpětí.

Prostor, který je předmětem odhadu obvyklé ceny je z hlediska technického, tedy i nákladového popsána v jiné části materiálu. Prostory tohoto typu mají užitnou hodnotu především z hlediska svého účelu.

Subsegment podobných nemovitostí ve větších městech nebo jejich periferiích, a zvláště v krajském lázeňském městě, má svou poptávku, cenové hladiny v posledním období už před pandemickou krizí stagnovaly, geopolitická situace pozitivně nevyznívá, obchodní centrum ožívá v Karlových Varech velmi pomalu, resp. stagnuje, avšak stále je nutné mít na zřeteli, že obecně, i v obchodním centru ceny nemovitostí obecně do III/2022 razantně rostly, poté začala stagnace u některých druhů NV a u starších domů mírné, i když investory zatím nepřijatelné, snižování cen, avšak ceny zůstávají v cen.hladině, méně se prodává, investoři spíše vyčkávají, nicméně cenový boom je (byl) patrný a v podstatě nám udal cenovou hladinu do nejbližší budoucnosti.

K užítku (k pronájmu) je třeba přistupovat i z hlediska určitého komfortu ve vybavení a to v řadě případů naráží na technické a provozní překážky u těchto prostor, což v daném případě není vyřešeno.

Tento typ nemovitostí (tedy rezidenční bydlení a obchod v obchodním centru) se vyznačuje „nesourodostí“ cen.zdrojů (na rozdíl třeba u paneláků nebo domů v širším centru nebo na okraji), tyto se někdy liší, ceny kolísají, někdy se prodá byt za neuvěřitelnou cenu, někdy obchod stagnuje.

U tohoto druhu nemovitostí je nutné sledovat z jaké skupiny (a také je vysledováno) se bude rekrutovat konečný potencionální kupec a zákazník, především to budou zahraniční, ale především i čeští investoři z celé ČR. V poslední době, poznamenané mezinárodním děním, zájem o podobné nemovitosti klesal.

U těchto nemovitostí je kvalitativním znakem a prioritou a cenotvorným prvkem možnost atraktivního pronájmu a tedy dlouhodobého výnosu pro vlastníka nemovitosti.

Z provedených rozborů a dílčích výsledků vyplývá a skutečnost a jednotlivé výsledky to potvrzují, že se jedná o prostory standardně pravděpodobně v budoucnu dobře pronajitelné, s možností generovat stabilní zisk, proto i méně obchodované (vlastníci si je nechávají z uvedeného důvodu). Pro posouzení bude mít významnou váhu porovnávací přístup, bude trhem akceptován z pochopitelných důvodů v případě zpeněžení, tyto nemovité věci budou vždy ceněny a vyhledávány investory pro svůj investiční záměr a stálý příjem, navzdory mez.situaci a politice, možná právě nyní za výhodnější ceny oproti budoucnu.

Významným komplexem cenotvorných faktorů u odhadované nemovitosti je porovnání technických, polohových a vybavenostních entit a komfort pro uživatele ke dni ocenění. V tomto případě se cenové hladiny porovnatelných typů nemovitostí, které byly obchodně realizovány v lokalitě nebo podobných lokalitách (lázeňské centrum), tedy v této zástavbě, pohybují v rozmezí průměrně kolem 60-70000 Kč/m² podl.plochy bytů a NP, tedy střednědobě sice klesly (v „nejlepších letech“ Karlových Var byly i 70-100 tis.Kč/m² i více), ale svojí cenu při vyšší hranici si zachovávají.

Optimální a objektivní obvyklá cena předmětné nemovitosti se bude pohybovat kolem hodnot porovnávacích trendů, výnosová hodnota potvrzuje schopnost generovat zisk, leccos naznačuje, je potřeba s ní „počítat“, je jakýmsi měřítkem zájmu o obchodní prostory.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětné nemovitosti se bude blížit obvyklým cenám podobných rezidenčních domů, neboť v této úrovni jsou podobné nemovitosti v lokalitě skutečně obchodovány a nabízeny, a výnosové hodnotě, a se zohledněním obecného trendu vývoje cen nemovitostí a respektováním databáze cen a nájmu nemovitostí, dále silných a slabých stránek, s ohledem na výsledky expertízy a na výši dílčích výstupů a dále k nezpochybnitelnému faktu, že velkou úlohu při zpeněžení předmětu ocenění hraje i vhodná prezentace a reklama prodeje, rovněž se zohledněním časové prodlevy při prodeji podobných rezidenčních objektů při vyšší cenové hladině, rizika vývoje trhu a celkové ekonomiky, se dá předpokládat obvyklá cena předmětu ocenění tedy kolem vyanalizovaných výsledků porovnávací.

Porovnávací hodnota jednotek je nejobjektivnější, neboť vyjadřuje cenové rozpětí obdobného druhu nemovitostí v daném čase a místě, mikroregionu, byly vybrány objekty obchodované a dále pro objektivitu a potvrzení správnosti výběru vzorků i nabízené vzorky obdobného charakteru, konstrukce, dispozice i pokud možno podobné polohy. Tato hodnota nám skutečně objektivně ukazuje cenovou hladinu a hlavně - cenový trend prodeje podobných nemovitostí v oblasti i s respektováním možných rizik obchodu (např. časový profil ev. prodeje) za standardní situace, kdy by byly NV obchodované jako celek.

Nemovitost je stavebně koncipována tak, aby v ní byly samostatně fungující apartmány/byty, v případě prodeje jednotek by součet cen jednotlivých jednotek dosáhl obvyklé ceny jako celku. Nákupy apartmánů/bytů jsou totiž cenově pro prodávajícího zajímavější a z hlediska kupujícího jsou ještě žádanější, než koupě celých domů.

Odhadnutá obvyklá cena/tržní hodnota odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou a geopolitickou, popandemickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. hodnota (definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce a tedy i nákup či prodej či vypořádání nemovitého majetku je dohodou stran a cenu je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

Nebylo provedeno žádné šetření v oblasti majetkoprávních vztahů, předpokládá se uvedené vlastnictví ke dni zpracování posudku.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v podmínkách smluvních vztahů a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto odhadu, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu místního šetření (demontáž, opravy konstrukcí, rekonstrukce, oprava závad, bourání, montáž nových konstrukcí, násilné poškození, jiné živelné pohromy a havárie, výrazná změna klimatických podmínek, vnitřního klimatu apod), byl umožněn přístup na pozemek a do interiérů objektu.

Předmětný znalecký úkol by proveden i za situace, že znalci nebylo předloženo vyjádření stavebního úřadu o případném odstranění staveb, rozhodnutí o kolaudaci nebo rozhodnutí o provedení nezbytných úprav a statické, tepelně technické či jiné posouzení nosných a ostatních konstrukcí.

Na žádost objednatele nebyl prováděn stavebně technický průzkum, který by překračoval okrajové možnosti tohoto odhadu, tj. sondy spojené s demontáží, odkrytí zakrytých konstrukcí, laboratorní rozbor, použití přístrojových metod stavebně technického průzkumu, sondy pro zjištění existence sítí a jejich trasování a technické parametry, inženýrských staveb, hydrogeologický průzkum a pod.

Závěr

Úkolem odhadce bylo

1) „Odhadnout obvyklou cenu/tržní hodnotu nemovitých věcí: jednotky (vymezené dle občanského zákona) - byty a nebytové prostory č. 568/1-38 v domě č.p. 568, který je součástí pozemku parc.č. 2774, každá jednotka vč. svého příslušného spoluvlastnického podílu (uvedeného v přehledu LV - viz nález) na společných částech domu č.p. 568 - nacházejících se v katastrálním území Karlovy Vary, obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský“

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v posudku, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím k stavebně technickému stavu a současnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu i s promítnutím vlastních zkušeností a znalostí trhu odhaduji, určuji a doporučuji obvyklou cenu/tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí **ke dni ocenění (19.01.2024):**

114.267.468,00 Kč

Slovy: stočtrnáctmilionůdvěstěšedesátsedmtisícčtyřistašedesátosmkorunčeských

V Karlových Varech, 19.01.2024

Ing. Martin Polepil

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV 7722	1
LV 7722	1
LV 7722	1
LV 7722	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace z 10.10.2023	1
Koncesní listina	1
Certifikát odhadce	1

Koncesní listina

č.j. ŽÚ/FK/01/225/2005

LV 7722

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2023 14:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 554961 Karlovy Vary
Katastrální území: 663433 Karlovy Vary List vlastnictví: 7722
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci					
568/15	byt	8002	obč.z.	340/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/16	byt	8002	obč.z.	370/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/17	byt	8002	obč.z.	533/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/18	byt	8002	obč.z.	358/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/19	byt	8002	obč.z.	397/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/20	byt	8002	obč.z.	529/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/21	byt	8002	obč.z.	322/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/22	byt	8002	obč.z.	371/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/23	byt	8002	obč.z.	542/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/24	byt	8002	obč.z.	356/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/25	byt	8002	obč.z.	400/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/26	byt	8002	obč.z.	529/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/27	byt	8002	obč.z.	325/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/28	byt	8002	obč.z.	339/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/29	byt	8002	obč.z.	501/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/30	byt	8002	obč.z.	350/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/31	byt	8002	obč.z.	400/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/32	byt	8002	obč.z.	530/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/33	byt	8002	obč.z.	293/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/34	byt	8002	obč.z.	324/20280	
Spoluvlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/35	byt	8002	obč.z.	472/20280	

Výpis z katastru nemovitostí je součástí výpisu z katastru nemovitostí ČR
Katastrální území pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 2

LV 7722

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2023 14:53:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 553433 Karlovy Vary

List vlastnictví: 7722

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
Spolu vlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/36	byt	8002	obč.z.	322/20280	
Spolu vlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/37	byt	8002	obč.z.	392/20280	
Spolu vlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					
568/38	byt	8002	obč.z.	451/20280	
Spolu vlastníci 09809384; Residence I. P. Pavlova s.r.o.					

II. Věcná práva sloužící ve přímých hemovitosti v části II

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 13.4.00, právní účinky vkladu ke dni 4.5.2000

Oprávnění pro

Parcela: 2774

Povinnost k

Parcela: 2775

Lístina Salouva o věcném břemenu V3 2020/2000.

POLV:668/2000

Z-7900668/2000-403

Požadí k datu podle právní opravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 13.4.00, právní účinky vkladu ke dni 4.5.2000

(lístina založena pvz 668/00)

Oprávnění pro

Parcela: 2774

Povinnost k

Jednotka: 451/1, Jednotka: 451/10, Jednotka: 451/2, Jednotka: 451/3, Jednotka: 451/4, Jednotka: 451/5, Jednotka: 451/6, Jednotka: 451/7, Jednotka: 451/8, Jednotka: 451/9

Lístina Salouva o věcném břemenu V3 2020/2000.

POLV:752/2000

Z-7900752/2000-403

Požadí k datu podle právní opravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 357-46/1999

Oprávnění pro

Parcela: 2774

Povinnost k

Parcela: 2775/1, Parcela: 2776

Jednotka: 451/1, Jednotka: 451/10, Jednotka: 451/2, Jednotka: 451/3, Jednotka: 451/4, Jednotka: 451/5, Jednotka: 451/6, Jednotka: 451/7, Jednotka: 451/8, Jednotka: 451/9

Lístina Salouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení věcného předkupního práva (lístina založena PVZ 349/2000) ze dne 08.03.2000. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2000.

V-1190/2000-403

Momentální stav v uvedeném období, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 3

LV 7722

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 21.09.2023 14:55:02

Okras: C80412 Karlovy Vary Obec: 554941 Karlovy Vary
Kat.území: 663433 Karlovy Vary List vlastnictví: 7722
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Podle a datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Pozemky a další obdobné údaje

Typ vztahu

* Vlastnictví jednotek

Provisioner 4:

Parcela: 2774

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 22.03.2022. První účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 11:33:44. Zápis proveden dne 05.04.2022.

V-2661/2022-403

Planky A upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah domítavých půdně ekologických jednotek (PEJ) a parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, pozemky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plochy). Ke právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SÚD
Vyhotořeno digitálně přístrojem

Vyhotořeno: 21.09.2023 15:18:33

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Veřejnost: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Údajné údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení a ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

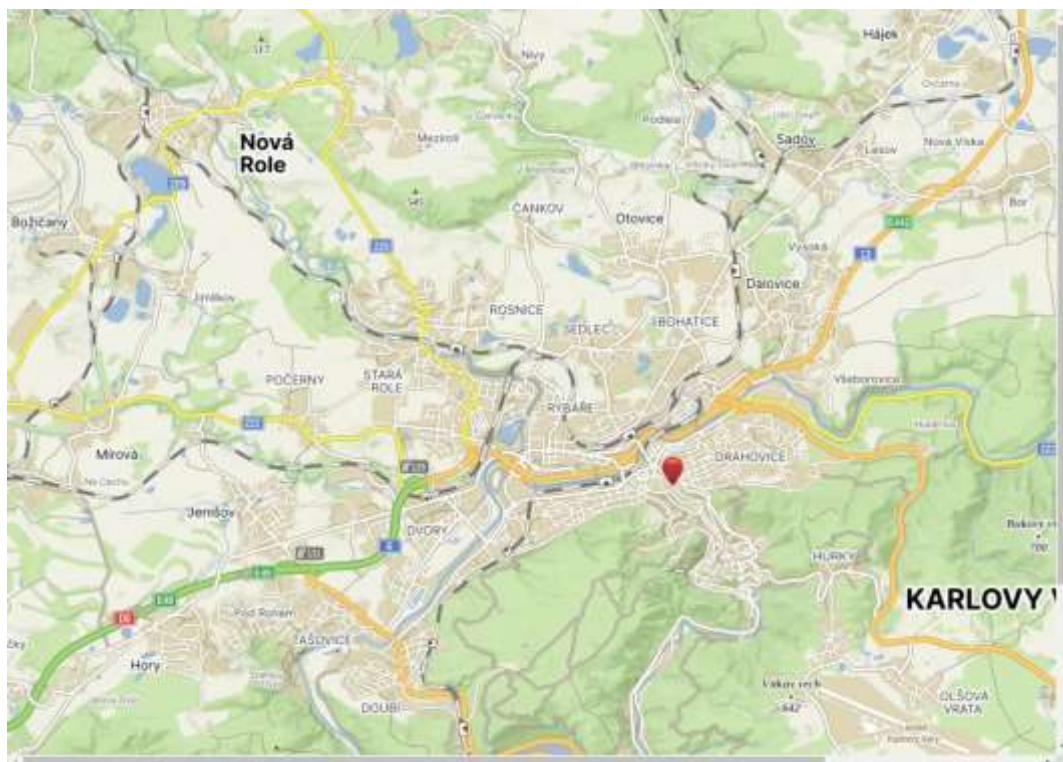
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 4

Kopie katastrální mapy

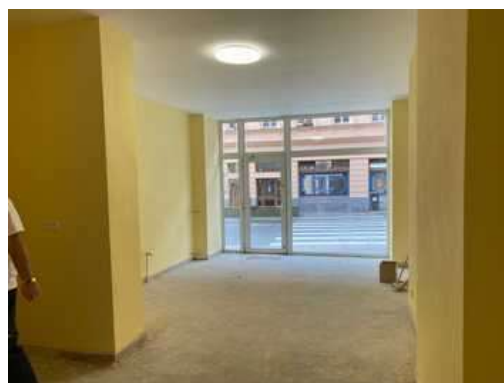
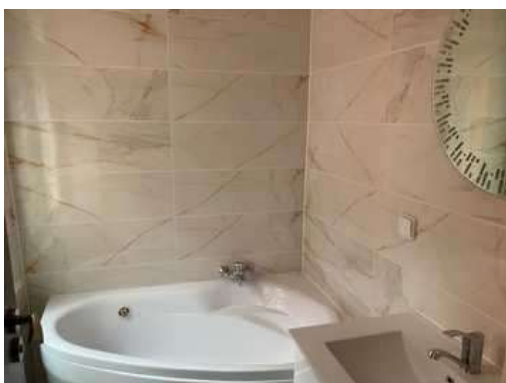


Pozemek p.č. 2774 v k.ú. 663433

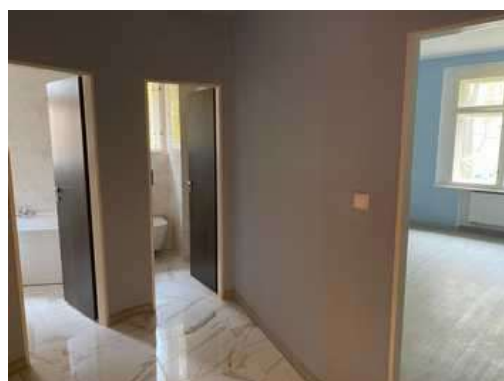
Mapa oblasti



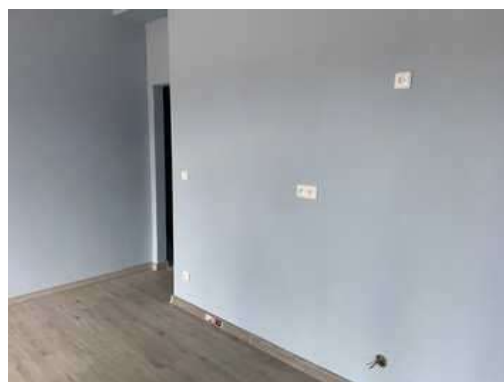
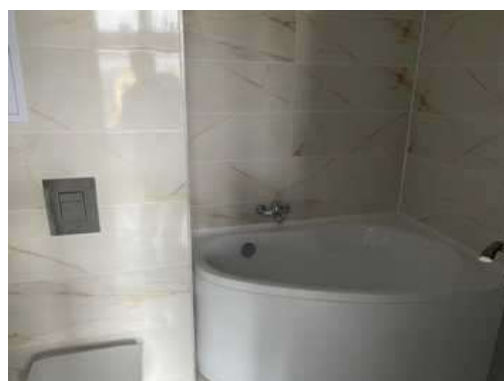
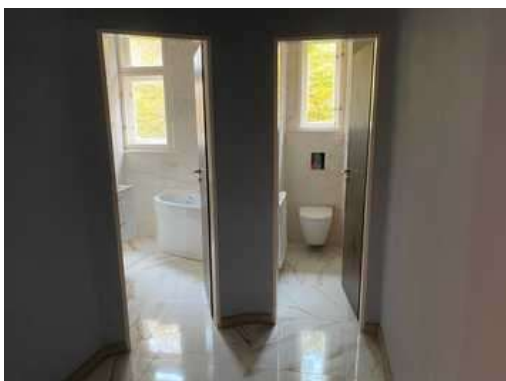
Fotodokumentace nemovité věci.



Fotodokumentace nemovité věci.



Fotodokumentace nemovité věci.



Koncesní listina odhadce

MAGISTRÁT MĚSTA KARLOVY VARY
odbor obecní živnostenský úřad

č.j.: ŽÚ/FK/01/225/2005 ev. číslo: 340300-35485-00

Koncesní listina

vydaná fyzické osobě

č.j.: ŽÚ/F/384/2000/KL ze dne 19.12.2000

se na základě oznámení změny údajů ze dne 20. 7.2005 dle ustanovení § 56 odst. 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, v části bydliště a místa podnikání mění takto:

Jméno a příjmení:	Ing. Martin Polepil
Rodné číslo:	660525/1587
Bydliště:	Dvořákova 705/8, 360 17 Karlovy Vary
Identifikační číslo:	491 87 198
Místo podnikání:	Dvořákova 705/8, 360 17 Karlovy Vary
Předmět podnikání:	Oceňování majetku pro věci nemovité

Koncese se uděluje na dobu: neurčitou

Den vzniku živnostenského oprávnění: 11. 3.1996

V Karlových Varech dne 21. 7.2005

 
Bc. Jaroslava Jirkovská
vedoucí odboru
Obecní živnostenský úřad Karlovy Vary

Certifikát odhadce



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 194/183/CON/2020-RE

CO ÚSI

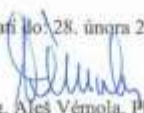
Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Martin POLEPIL
narozen dne 25. května 1966 v Ostravě

Certifikovaný dle požadavků:
Certifikační schéma CON:2015, Specifikace požadavků CS CON:2015
Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné,
praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu
CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 19. února 2020

Certifikát platí do 28. února 2025


doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI



Doložka

Odhad jsem podal jako odhadce majetku na základě živnostenského oprávnění: Koncesní listina č.j. ŽÚ/FK/01/225/2005, ev.č. 340300-35485-00 a certifikátu QEN č. 194/183/NOC/2020-RE.
Odhad byl zapsán pod poř. č. 01/2024 deníku odhadce.

V Karlových Varech, 19.01.2024

Ing. Martin Polepil
odhadce majetku, certifikace QEN
IČ: 49187198
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary
Mobil : +420 603 263 718
Tel.: +420 353 561 089
<mailto:mpolepil@seznam.cz>