



# ZNALECKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

**120 EX 13021/21, 120 EX 3118/15**

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1770

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Za Beránkem 836

339 01 Klatovy


V Praze dne 5. října 2024


**Věc: Opravu původního znaleckého posudku (chybné ocenění), ZP-034247/2024**

## Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 852/3 Karlovy Vary</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kolmá 852/44			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1 v centru Karlových Varů. Byt prošel zdařilou rekonstrukcí, nachází se v druhém nadzemním podlaží cihlového domu. Pokud využijete zadního vchodu z Petřína je byt umístěn v přízemí. Zde se dá i parkovat. Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy, teplou vodu zajišťuje bojler. Okna jsou plastová. Nespornou výhodou je dostupnost do centra, zastávka autobusu 300 m a 400 m lázeňská část města /kolonáda/.			
<b>Užitná plocha:</b>	37,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			0,98	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,98	
K6 Celkový stav			0,80	
K7 Vliv pozemku			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 300 000	37,00	62 162	0,77	<b>47 865</b>

Zdroj: realizovaný prodej z 3.7.2023 (V-4696/2023-403)

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1133/5 Karlovy Vary</b>			
<b>Lokalita:</b>	Raisova 1133/11			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Karlovy Vary v ulici Raisova. Dům má 5 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je v průměrném stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	43,75 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 2.5.2023 (V-3013/2023-403)</p>
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			0,98	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,98	
K6 Celkový stav			1,05	
K7 Vliv pozemku			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
1 400 000	43,75	32 000	1,01	<b>32 320</b>

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1142/3 Karlovy Vary</b>			
<b>Lokalita:</b>	Moravská 1142/26			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1 o celkové ploše 41 m <sup>2</sup> . Tato nemovitost se nachází v historickém centru města a nabízí všechny výhody pohodlného života. Tento byt je v 1. (není přízemí) patře historické cihlové budovy ve velmi dobrém stavu. Interiér domu prošel v roce 2010 kompletní rekonstrukcí. V domě je pouze 6 bytů s klidnými sousedy. Byt sestává z velkého pokoje 23 m <sup>2</sup> s velkým oknem s výhledem do klidné zelené ulice. Pokoj je zařízen kvalitním nábytkem v retro stylu. Navíc výhodou bytu je samostatná kuchyň-jídelna 8,5 m <sup>2</sup> s kvalitní sestavou kuchyňského nábytku a potřebnými velkými domácími spotřebiči, elektrický sporák. To vše zůstává v bytě. Koupelna byla nedávno zrekonstruována. V koupelně je podlahové vytápění. K bytu patří místo v suterénu.			
<b>Užitná plocha:</b>	40,62 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 6.10.2023 (V-7102/2023-403)</p>
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			0,98	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,98	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 200 000	40,62	54 161	0,86	<b>46 578</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	32 320 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	42 254 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	47 865 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>42 254 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	1 605 652,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70
	= 1 123 956,40
Vlastnický podíl	* 1 / 4
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>280 989 Kč</b>

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) jednotky č. 877/1 (byt) v budově Karlovy Vary č.p. 877 (bytový dům, LV 1798) na pozemku parc. č. 245 (LV 1798) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 245 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 380/3380 v kat. území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, část obce Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 2310.

### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **282.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) jednotky č. 877/1 (byt) v budově Karlovy Vary č.p. 877 (bytový dům, LV 1798) na pozemku parc. č. 245 (LV 1798) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 245 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 380/3380 v kat. území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, část obce Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 2310.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

**III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **282.000,- Kč**.

**IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

**JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.**  
*jednatel*