ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16284-926/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Kancelář správců v.o.s., insolvenční správce dlužníků Zázvorkovi Jiří a Ludmila U Koupaliště 913/3, 360 05 Karlovy Vary
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	U Koupaliště č.p. 913/3, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.12.2021
Zpracováno ke dni:	09.12.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 4.5.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 913/29 s podílem o velikosti 702/42659 na společných částech budovy č.p. 913 a pozemku parc. č. 800/7, 800/11, 800/12 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Rybáře.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 913/29 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	U Koupaliště č.p. 913/3, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary

Ulice: U Koupaliště
Katastrální území: Rybáře
Počet obyvatel: 48 479
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 710,00 Kč/m^2**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.12.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Ludmila Zázvorková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Zázvorka Jiří a Zázvorková Ludmila, U Koupaliště 913/3, Rybáře, 36005 Karlovy Vary.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 913/29 s podílem o velikosti 702/42659 na společných částech budovy č.p. 913 a pozemku parc. č. 800/7 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Rybáře.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 12 nadzemních podlaží a má jedno podzemní podlaží. V části objektu je půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou z betonu s izolací, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: fasádní škrábané a plášť je zateplen minerální vatou. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah.

Objekt byl kolaudován v roce 1990.

V roce 2007 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vertikální rozvody - celková, dále v roce 2011: výtah - celková, dále v roce 2019: lodžie - celková, střecha - celková, zateplení pláště - celková, vstupní prostor - celková. Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 5. podlaží a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 11,90 m^2, kuchyně o výměře 12,10 m^2, ložnice o výměře 12,15 m^2, koupelna o výměře 2,90 m^2, WC o výměře 0,80 m^2, chodba o výměře 3,65 m^2, předsíň o výměře 3,15 m^2, šatna o výměře 2,90 m^2,

obývací pokoj o výměře 15,15 m^2, sklep o výměře 2,00 m^2, lodžie o výměře 3,50 m^2. Podlahová plocha činí 64,70 m^2. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 70,20 m^2.

Bytové jádro je revitalizované - sádrokartonové. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na jih, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. V bytové jednotce jsou náplňové plné dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry, stropní svítidla.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je položena keramická dlažba.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody.

V roce 2004 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, dále v roce 2017: koupelna - celková. Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vady vybavení nejsou a rozvody jsou bez vad. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, je zde omezená možnost parkování přímo u objektu. Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, obvod obce se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<table>
<tr><th colspan="3">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="14">Popis bytového domu</td><td>Typ bytového domu</td><td>typový panelový bytový dům</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td>12</td></tr>
<tr><td>Počet podzemních podlaží</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Dům byl postaven v roce</td><td>1990 - kolaudace</td></tr>
<tr><td>Zdroj informace o době výstavby</td><td>na základě sdělení vlastníka</td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce domu</td><td>
<table>
<tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr>
<tr><td>lodžie</td><td>celková</td><td>2019</td></tr>
<tr><td>střecha</td><td>celková</td><td>2019</td></tr>
<tr><td>zateplení pláště</td><td>celková</td><td>2019</td></tr>
<tr><td>vertikální rozvody</td><td>celková</td><td>2007</td></tr>
<tr><td>výtah</td><td>celková</td><td>2011</td></tr>
<tr><td>vstupní prostor</td><td>celková</td><td>2019</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Základy</td><td>betonové izolované</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td>panelová</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td>železobetonové montované</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td>rovná</td></tr>
<tr><td>Krytina střechy</td><td>živičná lepenka</td></tr>
<tr><td>Klempířské prvky</td><td>pozinkované</td></tr>
<tr><td>Vnější omítky</td><td>fasádní škrábané</td></tr>
<tr><td>Vnitřní omítky</td><td>vápenocementové</td></tr>
<tr><td>Společné prostory bytového domu</td><td>vstupní prostor, schodiště, výtah</td></tr>
<tr><td>Popis stavu bytového domu</td><td>dobrý</td></tr>
<tr><td>Vady bytového domu</td><td>rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
střecha: bez vad
okna: bez vad
zdivo: bez vad</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Popis bytové jednotky</td><td>Dispozice bytové jednotky</td><td>3+1</td></tr>
<tr><td>Podlaží bytové jednotky</td><td>5</td></tr>
<tr><td>Bytové jádro</td><td>sádrokartonové</td></tr>
<tr><td>Typ oken v jednotce</td><td>plastová s dvojsklem</td></tr>
<tr><td>Orientace oken obytných místností</td><td>jih, západ</td></tr>
<tr><td>Vybavení koupelny</td><td>klasická vana, umyvadlo</td></tr>
<tr><td>Toaleta</td><td>závěsná toaleta</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td>dřevěné</td></tr>
<tr><td>Typ zárubní</td><td>ocelové</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>Vnitřní dveře</td><td>náplňové plné</td></tr>
<tr><td></td><td>Osvětlovací technika</td><td>lustry, stropní svítidla</td></tr>
<tr><td></td><td>Kuchyňská linka</td><td>kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis místností a rozměry v m^2</td><td>
<table>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>11,90 m^2</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>12,10 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Ložnice</td><td>12,15 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>15,15 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>2,90 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>0,80 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>3,65 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>3,15 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Šatna</td><td>2,90 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>64,70 m^2</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>2,00 m^2</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Lodžie</td><td>3,50 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>70,20 m^2</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Elektřina</td><td>230V</td></tr>
<tr><td></td><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td></td><td>Svod splašek</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
<tr><td></td><td>Plynovod</td><td>ano</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení vytápění v bytě</td><td>ústřední dálkové</td></tr>
<tr><td></td><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení ohřevu vody v bytě</td><td>dálkově</td></tr>
<tr><td></td><td>Podlahy v bytě</td><td>místnosti: laminátová plovoucí podlaha
kuchyně: keramická dlažba
koupelna, WC: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis stavu bytové jednotky</td><td>dobrý</td></tr>
<tr><td></td><td>Rekonstrukce</td><td>
<table>
<tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr>
<tr><td>koupelna</td><td>celková</td><td>2017</td></tr>
<tr><td>okna</td><td>celková</td><td>2004</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Vady bytové jednotky</td><td>rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
vnitřní jádro: bez vad
okna: bez vad
zdivo: bez vad</td></tr>
<tr><td>Popis pozemku bytového domu</td><td>Trvalé porosty</td><td>bez porostů</td></tr>
<tr><td></td><td>Sklon pozemku</td><td>rovinatý</td></tr>
<tr><td></td><td>Oplocení</td><td>neoploceno</td></tr>
</table>

	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, obvod obce se zvýšeným indexem kriminality
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

6. Metoda ocenění

Pro určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.12.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je jako pomocná metoda použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,097}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,950}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,163**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,007**

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovy Vary – oblast 2
Stáří stavby:	31 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2019
Základní cena ZC (příloha č. 27):	21 422,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
Podlahová plocha jednotky:	64,70 *	1,00 =	64,70 m^2
Lodžie:	3,50 *	0,20 =	0,70 m^2
Sklepní kóje:	2,00 *	0,10 =	0,20 m^2

Započítaná podlahová plocha bytu:	65,60 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (2 + 15) =$ **0,915**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}915 =$ **0,915**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,950**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 21\,422{,}-$ Kč/m^2 * 0,915 = 19 601,13 Kč/m^2

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65{,}60\ m^2 * 19\,601{,}13$ Kč/m^2 * 0,950 * 1,060= 1 294 834,97 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 294 834,97 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Pozemky</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,950**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,060 = **1,007**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 710,-	1,007		1 721,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	800/7	514	1 721,97	885 092,58
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	800/11	381	1 721,97	656 070,57
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	800/12	45	1 721,97	77 488,65
Stavební pozemky - celkem			940		**1 618 651,80**

Pozemky - zjištěná cena celkem	**=**	**1 618 651,80 Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemky	=	1 618 651,80 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**1 618 651,80 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**1 294 834,97 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 618 651,80 Kč
Spoluvlastnický podíl: 702 / 42 659
Hodnota spoluvlastnického podílu:
1 618 651,80 Kč * 702 / 42 659 = 26 636,67 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	26 636,67 Kč
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena	**=**	**1 321 471,64 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 321 470,- Kč

II) Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 913/29

Bytová jednotka č. 913/29, v ulici U Koupaliště, obec Karlovy Vary					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - konstrukce**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	3+1, 64,70 m^2	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, hodnoceno vybavení a příslušenství bytu
1	Mládežnická, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	1+kk, 24 m^2	Velmi dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení, lodžie, celkově lepší
2	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	4+1, 82 m^2	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní vybavení, lodžie, celkově mírně horší
3	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	4+1, 95 m^2	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, částečně obnovené vybavení, lodžie, celkově mírně lepší
4	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	1+1, 38 m^2	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení, chybí kuch. linka, celkově obdobné

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	57.916,67 Kč	Nepoužit	57.916,67 Kč	1.00	1.16	1.10	1.00	1.15	1.00	1.4674	39.468,90 Kč
2	29.256,10 Kč	Nepoužit	29.256,10 Kč	1.00	0.93	0.90	1.00	0.95	1.00	0.7952	36.790,87 Kč
3	29.263,16 Kč	Nepoužit	29.263,16 Kč	1.00	0.88	1.00	1.00	1.10	1.00	0.9680	30.230,54 Kč
4	35.526,32 Kč	Nepoužit	35.526,32 Kč	1.00	1.11	1.00	1.00	1.02	1.00	1.1322	31.378,13 Kč

Celkem průměr	34.467,11 Kč
Minimum	30.230,54 Kč
Maximum	39.468,90 Kč
Směrodatná odchylka - s	4.393,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	30.073,63 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	38.860,59 Kč

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu jednotek. K4 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu bytového domu, kvalitu vnitřních součástí a vybavení jednotek, příslušenství apod. K6 bez korekce.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme porovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

34.467,11 Kč/m^2

*****

64,70 m^2

= 2.230.022,02Kč

Celková hodnota po zaokrouhlení:

2.230.000 Kč

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 913/29, v ulici U Koupaliště, obec Karlovy Vary					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - konstrukce**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	3+1, 64.7 m^2	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, hodnoceno vybavení a příslušenství bytu
1	Mládežnická, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	1+kk, 24 m^2	Velmi dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení, lodžie, celkově lepší
2	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	4+1, 82 m^2	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní vybavení, lodžie, celkově mírně horší
3	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	4+1, 95 m^2	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, částečně obnovené vybavení, lodžie, celkově mírně lepší
4	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	1+1, 38 m^2	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení, chybí kuch. linka, celkově obdobné

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	**Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2**	**Objektivizace nabídkové ceny**	**Cena po objektivizaci**
1	57.916,67	-	57.916,67
2	29.256,10	-	29.256,10
3	29.263,16	-	29.263,16
4	35.526,32	-	35.526,32
Maximální hodnota		57.916,67	(případ č.1)
Minimální hodnota		29.256,10	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,9796	OK
Aritmetický průměr		**37.990,56**	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 913/29, v ulici U Koupaliště, obec Karlovy Vary						
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - konstrukce**	**K5 - další vlastnosti**	**Váha srovnání**
Oceňovaný objekt	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	3+1, 64.7 m^2	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, hodnoceno vybavení a příslušenství bytu	X
1	Mládežnická, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	1+kk, 24 m^2	Velmi dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení, lodžie, celkově lepší	1
2	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	4+1, 82 m^2	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, umakartové jádro, původní vybavení, lodžie, celkově mírně horší	1
3	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	4+1, 95 m^2	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, částečně obnovené vybavení, lodžie, celkově mírně lepší	3
4	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	1+1, 38 m^2	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, obnovené vybavení, chybí kuch. linka, celkově obdobné	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	57.916,67	-	57.916,67	1	57.916,67
2	29.256,10	-	29.256,10	1	29.256,10
3	29.263,16	-	29.263,16	3	87.789,48
4	35.526,32	-	35.526,32	2	71.052,64
Mezisoučet				7	246.014,89
Celkem					**35.144,98**

Základní cena: 35.144,98 Kč/m^2

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

35.144,98 * 1,0000 = **35.144,98 Kč/m^2**

Výsledná hodnota dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

35.144,98 Kč/m^2

* 64,70 m^2

= 2.273.880,21 Kč

Celková hodnota po zaokrouhlení:

2.270.000,-- Kč

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu **1.321.470,-- Kč**

II) Ocenění porovnávací metodou

- Výsledek dle přímého porovnání **2.230.000,-- Kč**
- Výsledek dle metodiky ÚZSVM **2.270.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 913/29 s podílem o velikosti 702/42659 na společných částech budovy č.p. 913 a pozemku parc. č. 800/7 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Rybáře.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje částkou ve výši

2.230.000 Kč

Slovy: dvamilionydvěstětřicettisíc korun

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 4.5.2022

…….. …… …….

Martin Svoboda Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16284-926/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	913/29
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 913
Katastrální území:	Rybáře [663557]
Číslo LV:	3986
Podíl na společných částech:	702/42659

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Zázvorka Jiří a Zázvorková Ludmila, U Koupaliště 913/3, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

TYP
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

TYP
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 913
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Část obce:	Rybáře [63550]
Katastrální území:	Rybáře [663557]
Číslo LV:	1379
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 800/7
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Vymezené jednotky

913/1, 913/2, 913/3, 913/4, 913/5, 913/6, 913/7, 913/8, 913/9, 913/10, 913/11, 913/12, 913/13, 913/14, 913/15, 913/16, 913/17, 913/18, 913/19, 913/20, 913/21, 913/22, 913/23, 913/24, 913/25, 913/26, 913/27, 913/28, 913/29, 913/30, 913/31, 913/32, 913/33, 913/34, 913/35, 913/36, 913/37, 913/38, 913/39, 913/40, 913/41, 913/42, 913/43, 913/44, 913/45, 913/46, 913/47, 913/48, 913/49, 913/50, 913/51, 913/52, 913/53, 913/54, 913/55, 913/56, 913/57, 913/58, 913/59, 913/60, 913/61, 913/62, 913/63, 913/64, 913/65, 913/66, 913/67, 913/68, 913/69, 913/70, 913/71, 913/72

Informace o pozemku

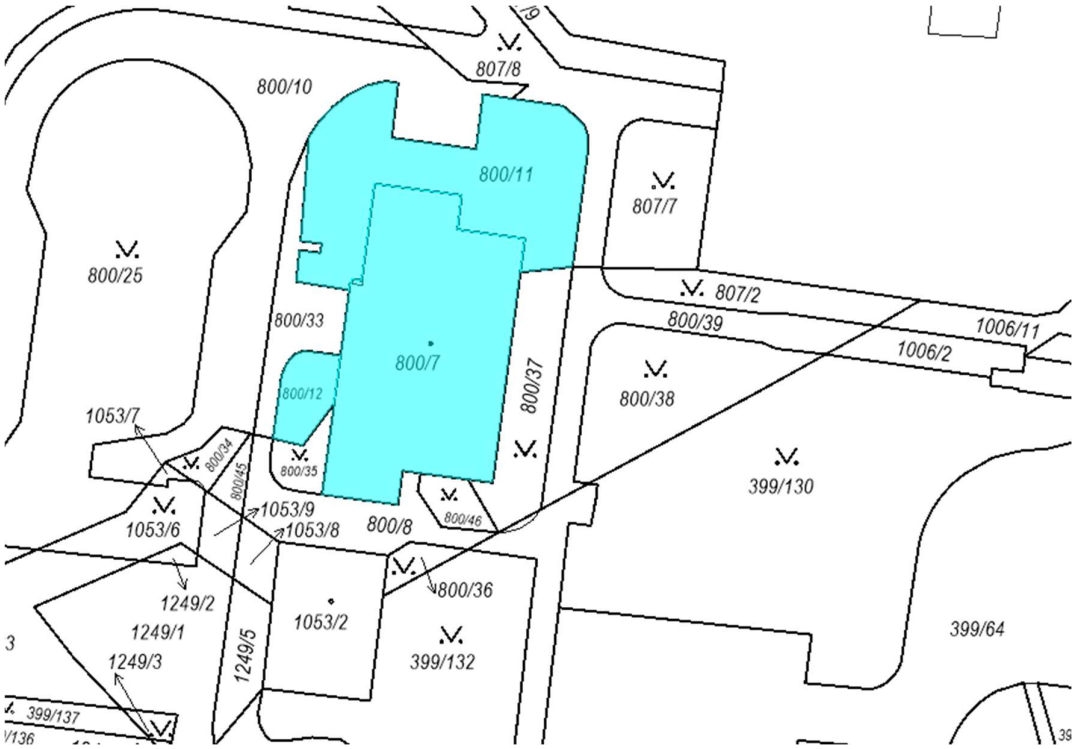
Parcelní číslo:	800/7
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Rybáře [663557]
Číslo LV:	1379
Výměra [m^2]:	514
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 913

Informace o pozemku

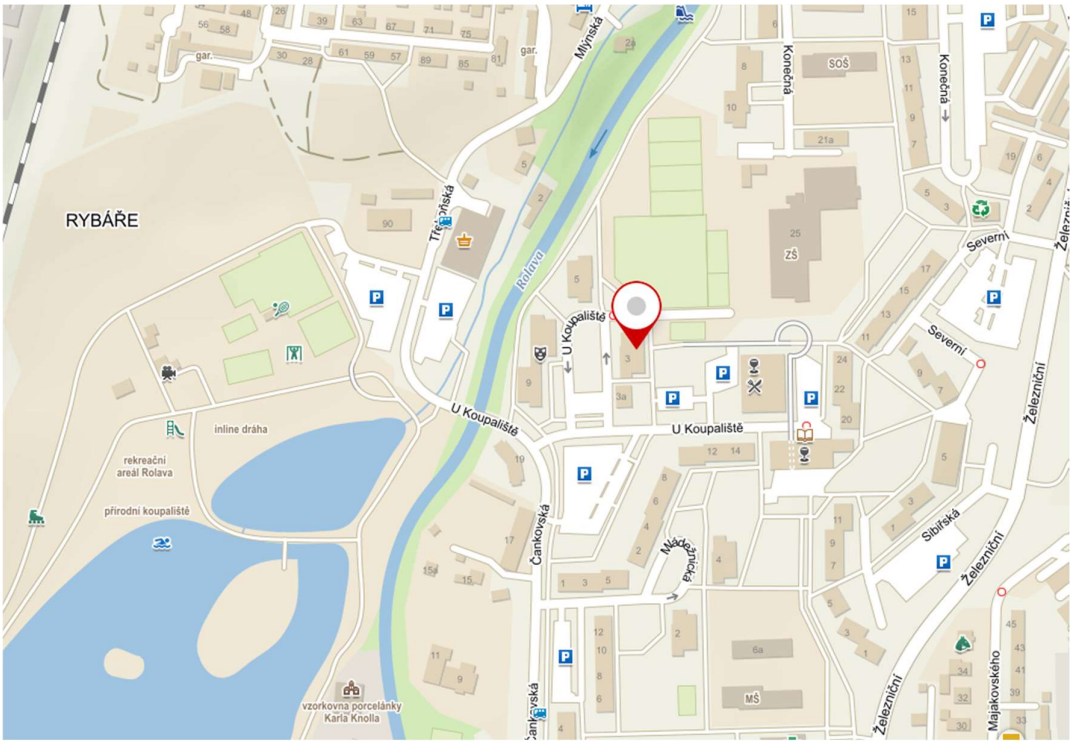
Parcelní číslo:	800/11
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Rybáře [663557]
Číslo LV:	1379
Výměra [m^2]:	381
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

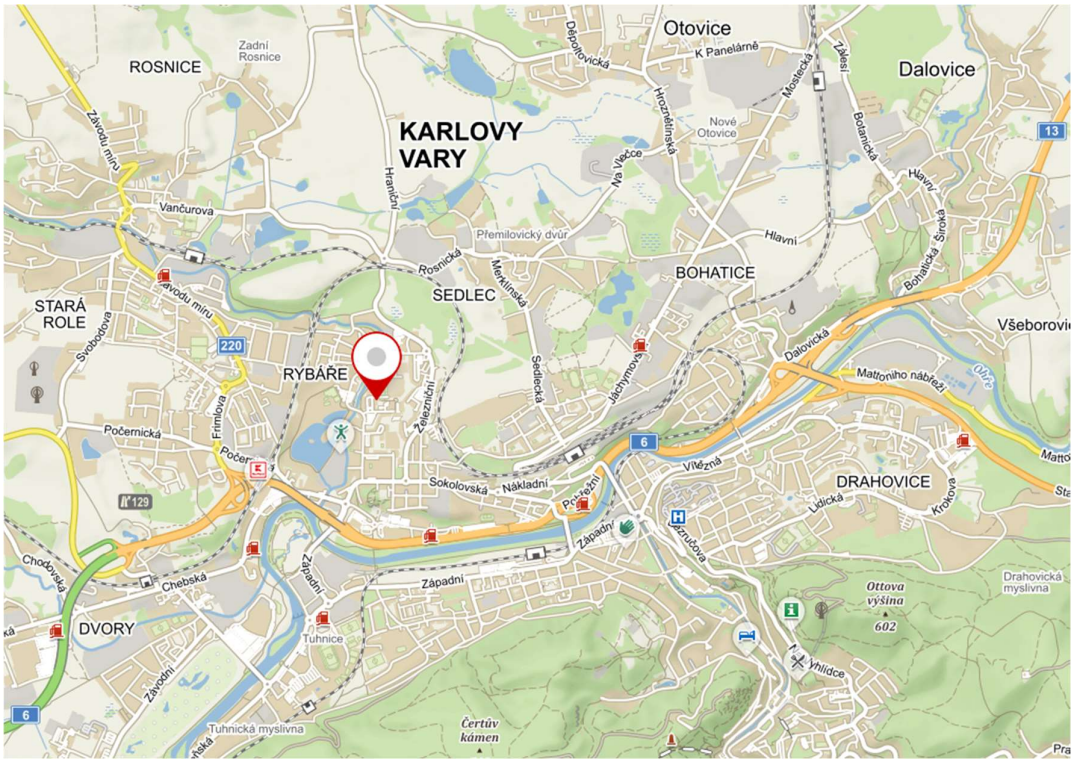
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	800/12
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Rybáře [663557]
Číslo LV:	1379
Výměra [m^2]:	45
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha


807/8
800/10
800/11
807/7
800/25
807/2
800/33
800/39
1006/11
1006/2
800/7
800/37
800/12
800/38
1053/7
800/34
800/35
800/45
399/130
1053/6
1053/9
1053/8
800/8
800/46
800/36
1249/2
1249/1
1053/2
399/64
1249/3
1249/5
399/132
399/137

Situace nemovitosti v mapě





Pořízená fotodokumentace

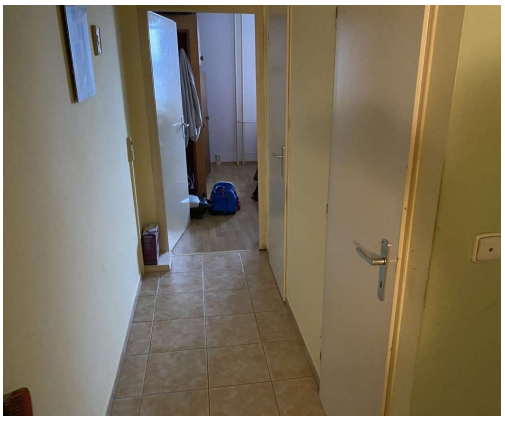
Celkový pohled

Obývací pokoj

Kuchyně

Koupelna

Ložnice



Chodba

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

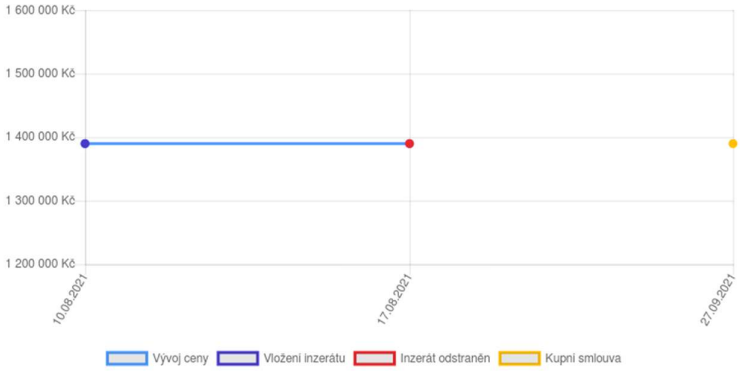
1. Identifikace

Prodej, Byt, 24 m^2, Mládežnická č.p. 876/2, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1.390.000 Kč

Adresa: Mládežnická, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Mládežnická, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	**Konstrukce budovy**	Panelová
Cena dle kupní smlouvy	1 390 000 Kč	**Dispozice**	1+kk
Kupní smlouva podepsaná dne	27.09.2021	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-9186/2021-403	**Plocha užitná**	24
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Vlastnictví**	Osobní

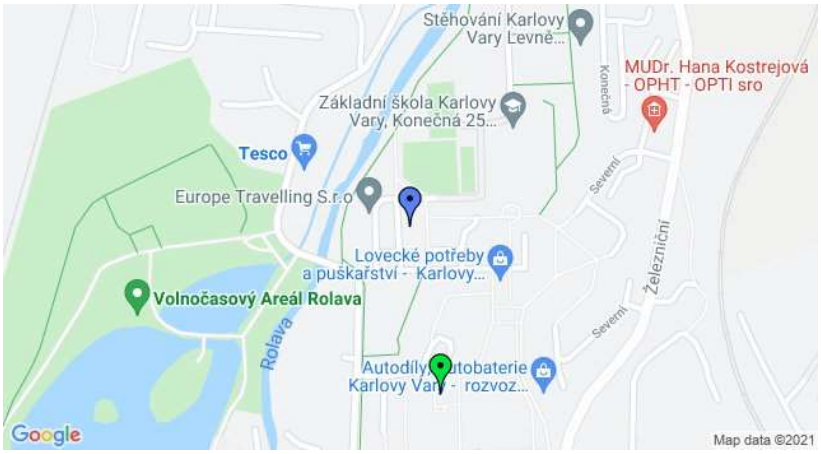
Slovní popis

V klidné části Karlových Varů a přesto velmi blízko centra nabízíme bytovou jednotku 1+kk o výměře 24 m2, která se nachází v bytovém domě v Mládežnické ulici v části Rybáře. Bytový dům je kompletně zrekonstruovaný, včetně zateplení a výtahů, myšleno bylo i na bezpečnost vlastníků či nájemníků, celý dům včetně sklepů je pod kamerovým systémem. Samotná bytová jednotka je velmi jednoduše a zároveň vkusně

zrekonstruována, je zde nová kuchyňská linka včetně varné desky, digestoře, elektrické trouby a lednice. V koupelně je prostorný sprchový kout, umyvadlo, toaleta a přípojka na vodu pro pračku.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

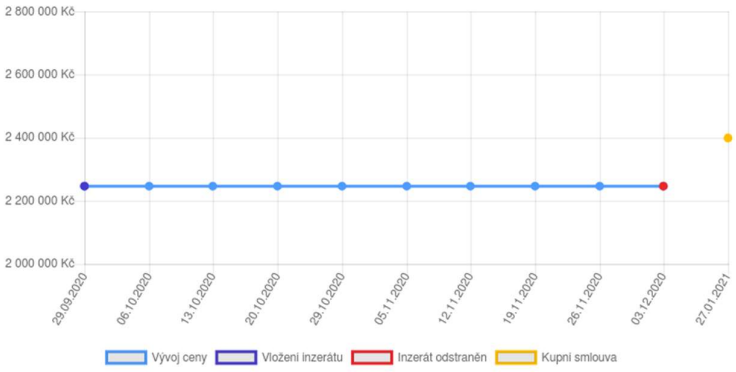
1. Identifikace

Prodej, Byt, 82 m^2, U Koupaliště č.p. 848/24, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 2.399.000 Kč

Adresa: U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	**Dispozice**	4+1
Cena dle kupní smlouvy	2 399 000 Kč	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	27.01.2021	**Podlahová plocha**	84
Číslo řízení	V-788/2021-403	**Plocha užitná**	82
Poznámka k ceně	2 246 750 Kč za nemovitost, včetně provize	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	**Vlastnictví**	Osobní

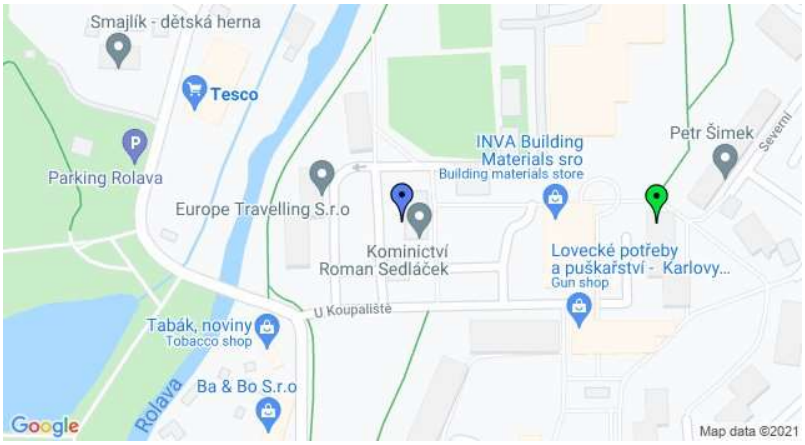
Slovní popis

Prodej světlého a prostorného bytu s dispozici 4+1 a celkové ploše 86 m2 s lodžií, v původním, ale udržovaném stavu. Byt se nachází v I. NP zatepleného panelového domu. K bytu náleží sklep. Dům, ve kterém se byt nachází je pečlivě spravován a je velmi

čistý. Vstup do domu je na čipové karty. Parkování je možné přímo u domu. V okolí domu je k dispozici veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

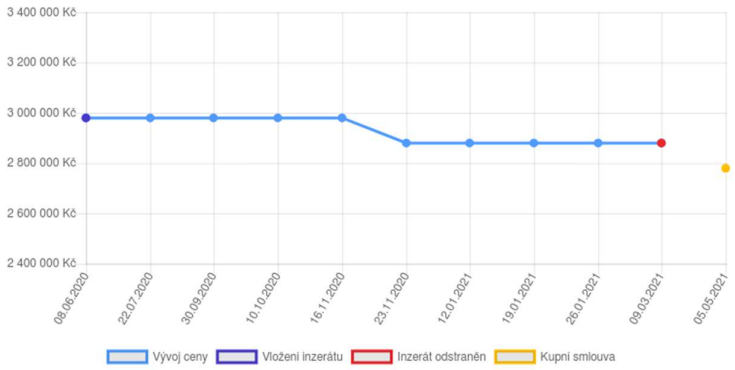
1. Identifikace

Prodej, Byt, 95 m^2, U Koupaliště č.p. 914/5, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 2.780.000 Kč

Adresa: U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	**Dispozice**	4+1
Cena dle kupní smlouvy	2 780 000 Kč	**Stav objektu**	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	05.05.2021	**Podlahová plocha**	95
Číslo řízení	V-4220/2021-403	**Plocha užitná**	95
Poznámka k ceně	2 880 000 Kč za nemovitost	**Vlastnictví**	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

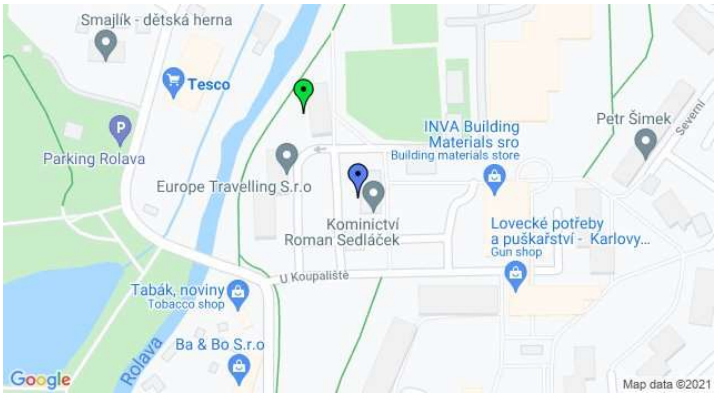
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 4+1 se zasklenou lodžií a nádherným výhledem v Karlových Varech - Rybářích. Bytová jednotka v osobním vlastnictví s plochou 95 m² se nachází v 11. patře zatepleného panelového domu se dvěma výtahy (z toho jeden nákladní). Před 5 lety prošla částečnou rekonstrukcí, má plastová okna, novou prostornou kuchyňskou linku vyrobenou na míru s vestavěnými spotřebiči (plyn. sporák, el. horkovzdušná trouba, digestoř), v předsíni a v kuchyni je na podlaze

položena dlažba. Ve třech pokojích jsou plovoucí podlahy a opravené štuky, v jednom jsou původní parkety. Příslušenství bytu tvoří sklep o velikosti cca 2m².

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

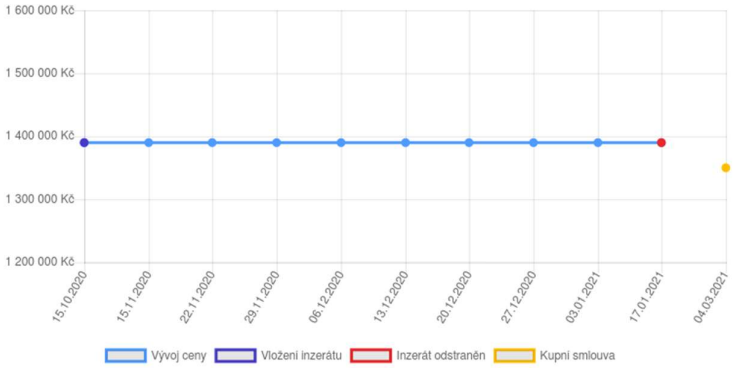
1. Identifikace

Prodej, Byt, 38 m^2, U Koupaliště č.p. 840/4, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

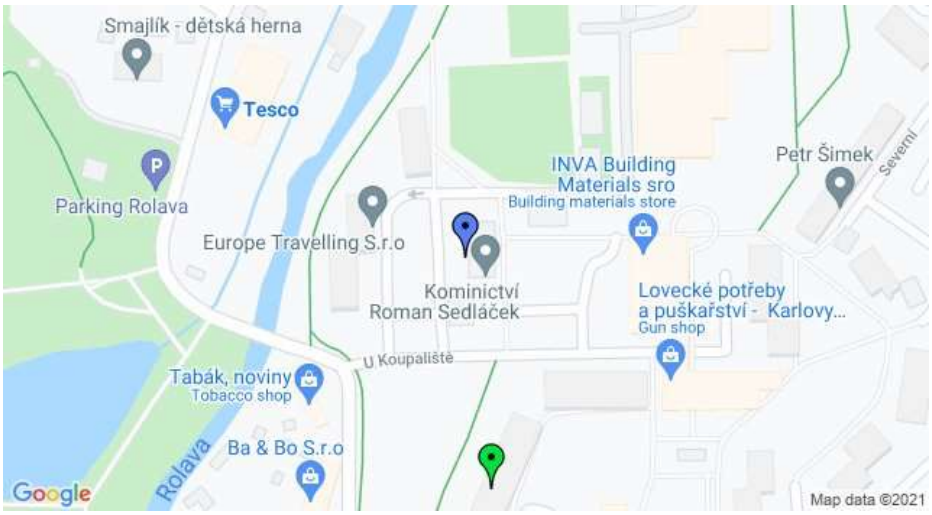
Adresa	U Koupaliště, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	**Dispozice**	1+1
Cena dle kupní smlouvy	1 350 000 Kč	**Stav objektu**	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	04.03.2021	**Podlahová plocha**	38
Číslo řízení	V-2015/2021-403	**Plocha užitná**	38
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost	**Vlastnictví**	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exklusivně koupi 1+1 v Karlových Varech - Čankovské. Byt je zrekonstruovaný, ve zrevitalizovaném domě, v atraktivní lokalitě sídliště Čankovská, kousek od volnočasového areálu Rolava. K bytové jednotce náleží sklepní kóje. V bytě může zůstat lednice. Energetická náročnost D. Platba do fondů 2529,- /1 os. Z toho do fondu oprav 20,-/m².

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost