

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5876-32/2022

o ceně (obvyklá, tržní hodnota) nemovitých věcí v současném stavu – **jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3 a nebytový prostor č. 315/4, vše v domě č.p. 315 stojící na pozemku parc.č. st. 316 vč. svých příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 315 a pozemku parc.č. st. 316, a pozemek parc.č. 7/1 - nacházejících se v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb, kraj Karlovarský.**

=====



Objednatel posudku: Aphrodite Hotel Mariánské Lázně, s.r.o., Ruská 315/2, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 07491808

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb, podle stavu ke dni 03.05.2022 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Martin Polepil
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary
telefon: 603263718, 353561089
e-mail: mpolepil@seznam.cz

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

Posudek obsahuje včetně titulního listu 41 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 06.05.2022

jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3 a nebytový prostor č. 315/4, vše v domě č.p. 315 stojící na pozemku parc.č. st. 316 vč. svých příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 315 a pozemku parc.č. st. 316, a pozemek parc.č. 7/1 - nacházejících se v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb, kraj Karlovarský

Celková rekapitulace – současný stav (total recapitulation – actual state)

Věcná cena (Konstruktion 28,54 mil. CZ value) Bauwertpreis Z toho pozemky (grounds, lands) 4,41 mil. CZK	28,54 mil. Kč
Reprodukční cena staveb (reproduktion 37,70 mil. CZ value), Reproduktionpreis	37,70 mil. Kč
Porovnávací hodnota (Comparative 35,20 mil. CZK value), Vergleichwert	35,02 mil. Kč
Zjištěná cena (official 29.804.300,00 CZK value), Offiziellerpreis)	29,80 mil. Kč
Obvyklá cena (Market 35,00 mil. CZK value), Marktwert, Verkehrswert	35,00 mil. Kč

A. Zadání

A. Vstupní a identifikační údaje

A. 1. Základní údaje

A. 1.1. Objednatel posudku :

Aphrodite Hotel Mariánské Lázně, s.r.o., Ruská 315/2, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 07491808

A. 1.2. Účel posudku :

Úkolem znalce je

1) „Odhadnout (určit) obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí (NV) v současném stavu: jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3 a nebytový prostor č. 315/4, vše v domě č.p. 315 stojící na pozemku parc.č. st. 316 vč. svých příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 315 a pozemku parc.č. st. 316, a pozemek parc.č. 7/1 - nacházejících se v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb, kraj Karlovarský, pro účely prodeje“.

Předmětem ocenění je celek – bytový dům č.p. 315 se 3 byty (jednotky ve smyslu bytového zákona) – apartmány a 1 nebytovým prostorem (jednotkou ve smyslu byt.zákona) – kavárna, stojící na pozemku parc.č. st. 316, a pozemek parc.č. 7/1 ve funkčním celku s domem č.p. 315 a pozemkem parc.č. st. 316 (zahrada kolem domu) - nacházejících se v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb, kraj Karlovarský.

A. 1.3. Vlastník předmětu ocenění, pozemky, stavby, identifikace :

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3129				
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0411 Cheb	
Obec:	554642 Mariánské Lázně	Katastrální území:	691585 Mariánské Lázně	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 07491808	Aphrodite Hotel Mariánské Lázně, s.r.o.	Ruská 315/2, 35301 Mariánské Lázně	1 / 1
Pozemky				
7/1	Pozemek katastru nemovitostí (KN)		281 m ²	zahrada

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2977				
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0411 Cheb	
Obec:	554642 Mariánské Lázně	Katastrální území:	691585 Mariánské Lázně	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 07491808	Aphrodite Hotel Mariánské Lázně, s.r.o.	Ruská 315/2, 35301 Mariánské Lázně	1 / 1
Jednotky				
	Číslo jednotky: 315/1	Spoluvlastnický podíl: 9 870 / 48 030		Byt
	Číslo jednotky: 315/2	Spoluvlastnický podíl: 8 990 / 48 030		Byt
	Číslo jednotky: 315/3	Spoluvlastnický podíl: 17 100 / 48 030		Byt
	Číslo jednotky: 315/4	Spoluvlastnický podíl: 12 070 / 48 030		Jiný nebytový prostor

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2976					
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Mariánské Lázně	Bytový dům	č.p. 315	na pozemku p.č. St. 316	NE	1 / 1
Pozemky					Podíl
St. 316	Stavební parcela	160 m ²	zastavěná plocha a nádvoří		1 / 1

B. Výčet podkladů

A. 2. Doklady a podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN LV č. 2976, 2977, 3129
- kopie katastrální mapy
- informace Města, územní plán města
- informace archiv stavebního úřadu, cenové údaje z KN
- odborná literatura znalce, 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, Octopus Pro
- záznam znalce z vlastního průzkumu trhu, vl.inf.zdroje, informace vlastníka o stavu objektu
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění p.p., o oceňování majetku („zákon“)
- 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. a č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen „vyhl.“)
- osobní prohlídka a zaměření znalcem dne 02.02.2022, 03.05.2022, posudek zpracován v cenové úrovni a ve stavu ke dni 03.05.2022
- záznam z místního šetření, fotodokumentace
- základní údaje o objektu
- webové stránky (sreality, místopisy, cap atd.)

C. Nález

A. 3. Identifikace nemovitostí - předmět posudku

1. Jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3

Název předmětu ocenění: jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3 v domě č.p. 315 stojící na pozemku parc.č. st. 316 vč. svých příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 315 a pozemku parc.č. st. 316, a pozemek parc.č. 7/1

Adresa předmětu ocenění: Ruská 315/2
353 01 Mariánské Lázně

Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Mariánské Lázně
Katastrální území: Mariánské Lázně
Počet obyvatel: 12.752

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 5.470,00 Kč/m²

2. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4

Název předmětu ocenění: nebytový prostor č. 315/4 v domě č.p. 315 stojící na pozemku parc.č. st. 316 vč. svého příslušného spoluvlastnického podílu na společných

	částech domu č.p. 315 a pozemku parc.č. st. 316
Adresa předmětu ocenění:	Mariánské Lázně 353 01 Mariánské Lázně
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Mariánské Lázně
Katastrální území:	Mariánské Lázně
Počet obyvatel:	12.752
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	5.470,00 Kč/m²

Obsah

1. Jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3

- 1.1. Jednotka - byt č. 315/1
 - 1.1.1. Oceňovaný byt
 - 1.1.2. Pozemek parc.č.st. 316
- 1.2. Jednotka - byt č. 315/2
 - 1.2.1. Oceňovaný byt
 - 1.2.2. Pozemek parc.č.st. 316
- 1.3. Jednotka - byt č. 315/3
 - 1.3.1. Oceňovaný byt
 - 1.3.2. Pozemek parc.č.st. 316
- 1.4. Pozemek parc.č. 7/1

2. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4

- 2.1. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4
 - 2.1.1. Oceňovaná jednotka
 - 2.1.2. Pozemek parc.č.st. 316

B. Majetkoprávní, územní a technická charakteristika zjištěná dle skutečnosti na základě místního šetření, předložených a získaných podkladů a dokladů

B. 1. Majetkoprávní charakteristika

Jedná se o vlastnictví předmětu posouzení, vlastnictví zapsáno na LV č. 3129, 2976, 2977. 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 (resp.nebyly zjištěny skutečnosti, které by toto vyvracely).

Ocenění se provádí dle skutečnosti, předpokládaný účel: bytový dům a pozemky

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

Po prohlídce a zaměření a prostudováním podkladů je konstatováno, že se jedná o svým způsobem jedinečnou nemovitost s účelem bytový dům na pozemku parc.č. st. 316 s jednotkami vymezenými dle bytového zákona, samostatně obchodovatelnými, nebo jako celek.

K jednotce 315/3 náleží rovněž vestavba podkroví (mezonetový byt), vestavbou se zvětšila podlahová plocha (o cca 62 m²), dosud však neproběhla změna prohlášení vlastníka, pro účely vyhl. je použitý porovnávací způsob ocenění bytů a nákladový způsob pro ocenění nebyt.prostoru.

Kolaudace nepředložena.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	výborně udržovaná
Průkaz energetické náročnosti jednotky:	
Rekonstrukce jednotky:	<input checked="" type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> hygienická zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 3	Počet bytových/nebytových jednotek: 3 / 1

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Současný stav	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná přes pozemky parc. číslo 142/27
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání <input checked="" type="checkbox"/> bydl. a podnik. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt
Budoucí stav	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná přes pozemky parc. číslo 142/27
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání <input checked="" type="checkbox"/> bydl. a podnik. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> 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
142/27	komunikace	Město Mariánské Lázně

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nájemní smlouvy nepředloženy, objekt pronajímán krátkodobě.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

pam.rezervace a ochranné pásmo léčivých pramenů

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

zástavní právo smluvní

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné; faktický a právní stav nemovitosti je souladný; nemovitosti jsou evidovány v KN.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

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

Nemovitost tvoří funkční celek.

Ve výsledné ceně zahrnutý nezbytné přípojky (vč. smluvních vztahů).

Zhodnocení majetkoprávních vztahů vzhledem k odhadu obvyklé ceny :

Majetkoprávní vztahy, vlastnictví doloženo, jedná se o celé vlastnictví vlastníka, pravděpodobně bez formálních právních závad, bez omezení, které by mohly mít vliv na výši obvyklé ceny (hodnoty).

B. 2. Územní charakteristika, ev. komerční charakteristika

Poloha v centrální obytné a komerční obchodní, lázeňské a správní zóně obce, v ulici Ruská, „spodní“ část blíže ke kolonádě, v prostředí vhodném pro daný účel (komerční prostory, byty, apartmány), s překrásným výhledem na lázně, přesto v blízkosti lesa, v místě s veškerou občanskou vybaveností, v místě jsou obchody, obchodní střediska, restaurace, expozitury bank, pojišťoven, ordinace lékařů, hotely, bytové domy s nebytovými prostory v přízemí, školy, školky, úřady, tedy dalo by se říci, že je zde kompletní občanská vybavenost dostupná pěšky nebo MHD v rámci známého lázeňského města, navíc se jedná o zónu a atraktivní, v Mariánských Lázních jako zóna pro bydlení a komerci v poslední době oblíbená.

Vzhledem k předpokládanému a skutečnému účelu využití (bydlení, komerce) : poloha výhodná, pro současný účel vhodná s výše uvedenými aspekty.

Mariánské Lázně leží v CHKO Slavkovský Les. Slavkovský les je ve svých vrcholech ohraničen třemi významnými lázeňskými místy – Karlovými Vary, Mariánskými Lázněmi a Františkovými Lázněmi a jeho poloha vypovídá o jeho nemalém významu jakožto přírodního a historického zázemí západočeských lázní.

Mariánské Lázně jsou druhými největšími českými lázněmi, s velkým bohatstvím minerálních pramenů. Přímo v areálu jich vyvěrá 40 a v nejbližším okolí téměř 100. Území současných lázní patřilo premonstrátskému klášteru v Teplé, jehož opat K.K. Reitenberg prosadil z popudu klášterního lékaře J.J.Nehra počátkem 19.století výstavbu prvních lázní.

Na základě velkolepého projektu architekta V. Skalníka byly provedeny terénní úpravy a založeny parky, které jsou dnes vedle množství pramenů nejcharakterističtějším znakem města. V roce 1866 byly Mariánské Lázně povýšeny na město a počátkem 20. století již patřily mezi nejvýznamnější evropská střediska.

Hlavní lázeňskou promenádou a významnou stavební památkou je pseudobarokní litinová kolonáda z roku 1889. K pitným kúrám jsou zde přivedeny prameny Křížový, Karolinin a Rudolfův. Před kolonádou se velké pozornosti těší zpívající fontána. Neznámějšími dalšími prameny jsou Ferdinandův, Lesní a Ambrožův.

Lázeňské pavilony jsou převážně klasicistního a novorenesančního slohu, většina domů lázeňské čtvrti nese prvky secese. V sousedství kolonády stojí kostel Nanebevzetí Panny Marie, na západě, za Hlavní třídou pak pravoslavný ruský kostel sv. Vladimíra a anglikánský kostel.

B. 3. Technická charakteristika, vybavení, technický stav a výměry pro ocenění

B. 3.1. Technický popis a dispozice, výměry a kapacity, posouzení nákladů na výstavbu

Dům č.p. 315

objekt zděný, samostatně stojící, se sedlovou a mansardovou střechou, se 3 nadzemními podlažními, část. podkroví, podsklepený, s krovem dřevěným vázaným, rozvody teplé a studené vody, vytápění plyn. (každý prostor má svůj kotel).

V podlažích jsou vždy jedna jednotka na patře, sloužící jako apartmány, spol.komunikační prostory, spol.chodba a vstup, dále nebytový prostor - kavárna v PP se sam.vchodem z ulice.

Bytový dům vilového charakteru zajímavé dobové architektury, s členitou fasádou, se štuk.zdobnými prvky postaven v roce 1897, podle účelu užití, stavebně technického uspořádání je stavba domem bytovým, netypovým.

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, původní objekt (historické prameny, informace vlastníků) postaven přibližně v roce 1897, tomuto odpovídá i dispoziční uspořádání, 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 roce 2014 kompletně rekonstruovány interiéry a venkovní úpravy v okolí domu, v roce 2020: fasáda, krytina, rekonstrukce bytu č. 315/3 s vestavbou podkroví.

Dům je rozdělen na jednotky dle byt.zákona.

Výměry pro ocenění, kapacity, popis konstrukcí a vybavení - viz část „Ocenění“.

Přehled bytů

Jednotka č. 315/1 - byt - apartmán

byt, jednotka rozdělená jednoduchými stav.úpravami na 2 byty 1+kk, st.pov.nepředloženo, 2 x koupelna, plyn.kotel, ker.a mram.podlahy, linka, vana, sprcha, modernizace 2014, bezvadný stav
plocha: 98,7 m²

Jednotka č. 315/2 - byt - apartmán

byt, jednotka rozdělená jednoduchými stav.úpravami na 2 byty 1+kk, st.pov.nepředloženo, 2 x koupelna, plyn.kotel, ker.a mram.podlahy, linka, vana, sprcha, modernizace 2014, bezvadný stav
plocha: 89,9 m²
balkon: 1,76 m²

Jednotka č. 315/3 - byt

mezonetový byt, ve 3., 4. NP, rekonstrukce 2020, stav výborný, koberce, plyn.kotel, koupelna
plocha: 171,0 m²
balkon: 11,52 m²
mezonet: 62 m²

Jednotka č. 315/4 - jiný nebytový prostor

kavárna s příslušenstvím a zázemím, velká předzahrádka, ply.kotel, mram., ker.podlaha, krb
plocha: 120,70 m²

Příslušenství, venkovní úpravy, porosty

přípojky, zpevněné plochy, zahradní architektura – venkovní schody, obrubníky, porosty.

Pozemky

ve stavebně srostlé části obce, přístupné po zpevněných komunikacích, v místě možnost napojení na veř. sítě – elektro, voda, kanalizace, plyn. Pozemek do roviny upravený, s běžnými základními podmínkami, není deklarována ochrana přírody.

Pozemky zastavitelné.

D. Posudek**Zjištěná cena****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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,300$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,300$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,490}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,937}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,937}$$

1.1. Jednotka - byt č. 315/1**1.1.1. byt****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Mariánské lázně
Stáří stavby:	125 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2014
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22.894,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
jednotka:	98,7 * 1,00 = 98,70 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:

98,70 m²**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Komerční plochy, sauna nebo fitness	III	0,02
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...) - parkovací místa	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP, bez výtahu	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, bez dalších prostor	I	-0,03
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 ve výborném stavu	I	1,05

Koefficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{1,106}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,300}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,490}$ **Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 22.894,00 Kč/m² * 1,106 = 25.320,76 Kč/m²CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 98,70 m² * 25.320,76 Kč/m² * 1,300 * 1,490 = 4.840.871,01 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

=

4.840.871,01 Kč**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích****1.1.2. Pozemek parc.č.st. 316****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,300}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,490}$ **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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - pam.rezervace, láz.chr.území	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,300 * 0,970 * 1,490 = 1,879$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5.470,00	1,879		10.278,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 316	160	10.278,13	1.644.500,80
Stavební pozemek - celkem			160		1.644.500,80

Pozemek parc.č.st. 316 - zjištěná cena celkem = 1.644.500,80 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1.2. Pozemek parc.č.st. 316 = 1.644.500,80 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1.644.500,80 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4.840.871,01 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1.644.500,80 Kč

Spoluvlastnický podíl: 9.870 / 48.030

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1.644.500,80 Kč * 9.870 / 48.030 = 337.939,26 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 337.939,26 Kč

Jednotka - byt č. 315/1 - zjištěná cena = 5.178.810,27 Kč

1.2. Jednotka - byt č. 315/2

1.2.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Mariánské lázně
Stáří stavby:	125 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2014
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22.894,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
byt:	89,90 *	1,00 =	89,90 m ²
balkon:	1,76 *	0,17 =	0,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			90,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Komerční plochy, sauna nebo fitness	III	0,02
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..) - parkovací místa	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP, bez výtahu	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, bez dalších prostor	I	-0,03
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 ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{1,106}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,300}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,490}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 22.894,00 Kč/m² * 1,106 = 25.320,76 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 90,20 m² * 25.320,76 Kč/m² * 1,300 * 1,490 = 4.423.977,35 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4.423.977,35 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2.2. Pozemek parc.č.st. 316

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$ Index polohy pozemku $I_P = 1,490$ **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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - pam.rezervace, láz.chr.území	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,300 * 0,970 * 1,490 = 1,879$ **Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5.470,00	1,879		10.278,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 316	160	10.278,13	1.644.500,80
Stavební pozemek - celkem			160		1.644.500,80

Pozemek parc.č.st. 316 - zjištěná cena celkem = 1.644.500,80 Kč**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2.2. Pozemek parc.č.st. 316 = 1.644.500,80 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1.644.500,80 Kč**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4.423.977,35 Kč****Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 1.644.500,80 Kč

Spoluvlastnický podíl: 8.990 / 48.030

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1.644.500,80 Kč * 8.990 / 48.030 = 307.808,92 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 307.808,92 Kč**Jednotka - byt č. 315/2 - zjištěná cena****= 4.731.786,27 Kč****1.3. Jednotka - byt č. 315/3****1.3.1. byt****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Mariánské lázně
Stáří stavby:	125 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2014
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22.894,00 Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
byt:	171 *	1,00 =	171,00 m ²
balkon:	11,52 *	0,17 =	1,96 m ²
mezonet:	62 *	1,00 =	62,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>234,96 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Komerční plochy, sauna nebo fitness	III	0,02
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..) - parkovací místa	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.-4.NP, bez výtahu	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, bez dalších prostor	I	-0,03
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 ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{1,106}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 1,490$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 22.894,00 \text{ Kč/m}^2 * 1,106 = 25.320,76 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 234,96 \text{ m}^2 * 25.320,76 \text{ Kč/m}^2 * 1,300 * 1,490 = 11.523.921,50 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 11.523.921,50 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.3.2. Pozemek parc.č.st. 316

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 1,490$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - pam.rezervace, láz.chr.území	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 0,970 * 1,490 = 1,879$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	5.470,00	1,879		10.278,13	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 316	160	10.278,13	1.644.500,80
Stavební pozemek - celkem			160		1.644.500,80

Pozemek parc.č.st. 316 - zjištěná cena celkem	=	1.644.500,80 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.3.2. Pozemek parc.č.st. 316	=	1.644.500,80 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1.644.500,80 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	11.523.921,50 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 1.644.500,80 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 17.100 / 48.030		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
1.644.500,80 Kč * 17.100 / 48.030 = 585.487,48 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	585.487,48 Kč
Jednotka - byt č. 315/3 - zjištěná cena	=	12.109.408,98 Kč

1.4. Pozemek parc.č. 7/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 1,490$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,300 * 0,970 * 1,490 = 1,879$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5.470,00	1,879		10.278,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	7/1	281	10.278,13	2.888.154,53
Stavební pozemek - celkem			281		2.888.154,53

Pozemek parc.č. 7/1 - zjištěná cena celkem = 2.888.154,53 Kč

2. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,802}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,03

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,490}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{2,685}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,937}$$

2.1. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4

2.1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
kavárna:	$120,70 * 1,00 =$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>120,70 m²</u> 120,70 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100

3. Stropy	dřevěné trámové,	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	tašková, hliník	N	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka, zdobné prvky	N	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	N	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	kazetové, hl.plné, obložkové zárubně	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená, plastová	S	100
14. Povrchy podlah	mramor, ker.dl., koberce	N	100
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	zásobníky	S	100
22. Vybavení kuchyní	linka, sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	wifi, odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	N	2,40	100	1,54	3,70
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,90	100	1,54	10,63
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	N	2,10	100	1,54	3,23
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	N	3,10	100	1,54	4,77
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10

22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100	1,54	5,85
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 110,69

Koeficient vybavení K_4 : 1,1069

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	5,42	125	200	62,50	3,3875
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	16,98	125	200	62,50	10,6125
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,40	125	200	62,50	4,6250
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	4,79	125	200	62,50	2,9938
5. Krytiny střech	N	2,40	100,00	1,54	3,70	3,34	2	50	4,00	0,1336
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,54	1,08	0,98	2	50	4,00	0,0392
7. Úprava vnitřních povrchů	N	6,90	100,00	1,54	10,63	9,60	8	40	20,00	1,9200
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,80	2	40	5,00	0,1400
9. Vnitřní obklady keramické	N	2,10	100,00	1,54	3,23	2,92	8	40	20,00	0,5840
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,71	125	200	62,50	1,6938
11. Dveře	N	3,20	100,00	1,54	4,93	4,45	8	40	20,00	0,8900
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	4,88	8	40	20,00	0,9760
14. Povrchy podlah	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,31	8	40	20,00	0,8620
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,25	8	30	26,67	1,1335
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,70	8	30	26,67	1,2535
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,36	2	40	5,00	0,0180
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,98	8	50	16,00	0,4768
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,89	8	80	10,00	0,2890
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,36	8	20	40,00	0,1440
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,90	8	20	40,00	0,7600
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,63	8	15	53,33	0,8693
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100,00	1,54	5,85	5,29	8	40	20,00	1,0580
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,06	8	20	40,00	2,0240

Opotřebení: 36,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7.095,00
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,1069
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21.142,02
Plná cena: 120,70 m ² * 21.142,02 Kč/m ²	=	2.551.841,81 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 36,9 % /100)	*	0,631
Nákladová cena C_{JN}	=	1.610.212,18 Kč

Koeficient pp	*	2,685
Cena CJ	=	4.323.419,70 Kč
Jednotka - nebytový prostor č. 315/4 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	4.323.419,70 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.1.2. Pozemek parc.č.st. 316

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,802$

Index polohy pozemku $I_P = 1,490$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - pam.rezervace, láz.chr.území	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,802 * 0,970 * 1,490 = 2,604$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5.470,00	2,604		14.243,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 316	160	14.243,88	2.279.020,80
Stavební pozemek - celkem			160		2.279.020,80

$$\text{Pozemek parc.č.st. 316 - zjištěná cena celkem} = 2.279.020,80 \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.1.2. Pozemek parc.č.st. 316	=	2.279.020,80 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	2.279.020,80 Kč
Jednotka - nebytový prostor č. 315/4 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	4.323.419,70 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku		
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:		2.279.020,80 Kč
Spoluvlastnický podíl:		12.070 / 48.030
Hodnota spoluvlastnického podílu: $2.279.020,80 \text{ Kč} * 12.070 / 48.030$	+	572.720,82
Jednotka - nebytový prostor č. 315/4 - zjištěná cena	=	4.896.140,52 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen**

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3		
2. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4		
2.1. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4	3.124.562,63 Kč	2.182.933,00 Kč
Celkem:	3.124.562,63 Kč	2.182.933,00 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3	
1.1. Jednotka - byt č. 315/1	5.178.810,30 Kč
1.2. Jednotka - byt č. 315/2	4.731.786,30 Kč
1.3. Jednotka - byt č. 315/3	12.109.409,00 Kč
1.4. Pozemek parc.č. 7/1	2.888.154,50 Kč
1. Jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3 - celkem:	24.908.160,10 Kč
2. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4	
2.1. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4	4.896.140,50 Kč
2. Jednotka - nebytový prostor č. 315/4 - celkem:	4.896.140,50 Kč
Výsledná cena - celkem:	29.804.300,60 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	29.804.300,00 Kč

slovy: Dvacetdevětmilionůosmsetčtyřístřista Kč

Obvyklá cena, tržní hodnota

Ocenění se provádí za účelem zjištění obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst.1 z.č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pokud dobře porozumíme oné textaci zákona, zjistíme, že pro většinu vlastníků nemovitého majetku zákon hledá objektivnější možnosti pro odhad majetkových hodnot a to zpravidla někým, kdo není přímo součástí zamýšlené obchodní transakce. Tím je nepochybně profesionál odhadce - znalec. Na tomto místě je třeba upozornit, že neexistuje žádný, byť sebesložitější vzorec, který dojde k jediné nezaměnitelné číselné hodnotě, kterou strany obchodu musí přijmout při koupi a prodeji.

Proto ani odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemůže postupovat jinak, než zvažovat a vážit vše co do ceny vstupuje vyjma těch entit, které zákon vylučuje. Tím co tedy obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu vytváří, jsou popsateľné cenotvorné faktory, které vzájemným působením vytváří onu synergii, která je ve výsledku vyjádřena číselnou hodnotou příslušné měny, tedy českých korun. To znamená, že uvedená cenová hladina je tím určujícím směrem, který má právo vstoupit do obchodního vyjednávání.

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

Nemovitostní trh porovnatelných nemovitých věcí s typem nemovitosti, která je předmětem odhadu obvyklé ceny není nijak odděleným, uzavřeným segmentem, ale právě je součástí celého nemovitostního trhu, což ve svém důsledku znamená, že touto situací celého nemovitostního trhu jsou právě tyto nemovitosti ovlivňovány ve svých cenotvorných faktorech, neboť se nutně porovnávají s jinými nemovitostmi. Náš zájem je však soustředěn na porovnání cenových faktorů podobných již obchodně realizovaných nemovitostí nebo i nabízených!! (i tyto nám přeci ukazují trend a hrdost investorů a cestu kam až si cení svou obchodní značku) za poslední max. 1-6 měsíců. Vylučujeme tak vlivy mimořádných okolností trhu (např. politická a mezinárodní situace, pandemie). Pro odhad obvyklé ceny je velmi důležitý fenomén nabídky a poptávky. Tento druh nemovitostí se obchoduje obecně i v lokalitě, situaci analýzy nám predikuje technický stav, máme tak dostatek prostoru pro porovnání. Při úvaze eventuálního pronájmu (pro potřeby zjištění výnosu) lze u předmětného objektu uvažovat s obvyklým nájemným pro danou oblast.

Analýza vychází z definice zákona, který je popsán a uveden výše. Analyzovaný subsegment je

charakterizován řadou znaků a charakteristik, které u jiných typů nemovitostí nenalezneme – tedy původní objekt se samostatnými byty (ve smyslu byt.zákona), nájemní dům, aktivně pronajímáný téměř ze 100 %, generující zisk z pronájmu. Subsegment je charakteristický především tím, pro co je ve své době vybudován a užíván a k čemu je ho možné užívat nyní (resp. po vybudování) – viz polohová a komerční analýza.

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

Z hlediska nabídky a poptávky je nesporným faktem růst jak poptávky, lze jej tedy charakterizovat jako rostoucí.

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, která je svou podstatou u tohoto subsegmentu vázána pouze na rezidenční bydlení.

Je třeba zdůraznit okolnosti a specifika, které se u předmětných nemovitostí vyskytují a mohou ke dni ocenění obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu, zvyšovat nebo snižovat, resp. ovlivnit obchodní případ.

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

Stanovení hodnoty předmětu ocenění při zachování jeho nynějšího, resp. předpokládaného užití jak z výše uvedeného vyplývá, lze při respektování a předpokladu těchto hledisek :

- objekt lze užívat, bez provozních, stavebních a stavebně právních změn, s největší pravděpodobností (téměř 100 %) v dohledné budoucnosti v rámci jeho předpokládané užitnosti
- současná (předpokládaná) užitnost je ve všech pozicích v souladu se stavebně právními a územně plánovacími předpisy!!!
- Při odhadu obvyklé hodnoty ke dni ocenění znalec nepředpokládá a nezohledňuje výrazně alternativní užití a z toho očekávanou hodnotu a rovněž tak vývojové potencionály

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

Silné stránky:

Atraktivita Mariánských Lázní

dobrá poloha v lokalitě, genius loci, lázeňské centrum, atraktivní ulice

poloha v ulici (ve spodní části u hlavních lázeňských promenád)

vybudované veškeré inženýrské sítě v místě

objekt po kompletní rekonstrukci

komerčního využití a generování zisku (byty a apartmány i ke krátkodobému využití) – kupující (nový vlastník) může byt (apartmán) využívat jak pro sebe (dlouhodobě pronajmout) nebo ho může dále velmi dobře pronajímat se zajímavým ziskem

rezerva v příjmové části z nájmu – možnost pronajímat krátkodobě

architektonicky zajímavý objekt – bytový dům vilového typu

rezerva v ploše – byt č. 315/3 (viz nález)

Slabé stránky:

Absence parkování (pouze 3 vlastní parkovací stání)

nemovitost vyšší cen.relace – omezený okruh potencionálních kupců

boční ulice, mimo hlavní lázeňské promenády

Ochranné pásmo pramenů a pam.rezervace

neprovedená změna prohlášení vlastníka

absence výtahu

válečný konflikt, popandemická situace – odliv hostů, resp. jiné složení hostů

Stanovení postupu ocenění, výklad znalce 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 znalce 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 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 základních přístupech a jejich kombinacích a analýzách (současný stav = stav ke dni ocenění):

- na bázi vynaložených nákladů – hodnota nákladová v - HN
- na bázi zjištěné ceny v současném stavu
- na bázi porovnávání – hodnota porovnávací - HP
- na bázi konečné analýzy s hodnocením obecného trendu

jejichž výsledky 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.**

Stanovení obvyklé ceny předmětu ocenění, jak plyne z výše uvedených analýz je a musí být výsledkem synergického pojetí cenotvorných faktorů na straně jedné a na využití analýzy založené na substitučním principu, kde pro tento případ je využitelná nákladová hodnota a hodnoty porovnání a konečná analýza. Výsledky převedené do číselných podob jsou pak váženy ve svém synergickém efektu pro proces hledání obvyklé ceny. Tu je pak třeba vyjádřit cenovým rozpětím, které vytváří prostor pro obchodní vyjednávání v případě prodeje a střední hodnota tohoto cenového rozpětí určuje obvyklou cenu.

Znalec 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.

1. Zjištění věcné ceny

Věcná (nákladová) hodnota je založena na převážně technickém pohledu na nemovitosti s prioritou na pořizovací náklady bez vazby na užitnost a prodejnost, obchodovatelnost, polohu. Jde o stanovení nákladů na pořízení v době ocenění (reprodukční cena věci) snížené o opotřebení stářím a technickým stavem, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad (pokud existují, v daném případě se vážné závady nevyskytují), které znemožňují okamžité užívání části věci. Vzhledem k charakteru nemovitosti se tento postup v daném případě jeví pouze částečně vypovídací a objektivní a především objektivně zjištělný. Určitý náznak nám může dát zjištění této ceny vyhláška (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. a 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., pozemky se oceňují obvyklou cenou, koef. pp) nebo porovnání dle ukazatelů ÚRS Praha a.s. průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku staveb s doplněním nákladů související s umístěním stavby (NUS), pozemky se oceňují obvyklou cenou. Tato výsledná cena se bude pohybovat v rozpětí, které je dáno

specifičností českého trhu stavebních prací a materiálů, možnými vícepracemi a vnějšími vlivy. Ocenění se provádí dle skutečně zaměřeného stavu místním šetřením.

Věcná cena (dle URS): 24,13 mil. Kč

Pozemky

Ocenění pozemků :

Z hlediska ocenění se jedná o stavební pozemky.

Dle § 2 odstav. 3 uvedeného zákona by se dalo provést zjištění ceny obvyklé cenovým porovnáním s pozemky stejného charakteru v daných podmínkách, čase a místě. Objektivním ukazatelem o cenách pozemků v této lokalitě jsou kusé informace zjištěné z kupních smluv a informací MM, realitní inzerce a obecné trendy vývoje cen, databáze Octopus Pro.

Pro danou lokalitu existuje cenová mapa, dle podkladů a informací a zdrojů, ale především realitních kanceláří (zdroj : sreality, lokální RK, vlastní databáze), dle uskutečněných obchodů s těmito pozemky v okolí a hlavně dle databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO, znalosti prostředí a místního trhu, pohybují se ceny stavebních a ostatních pozemků, tj. pozemků, které jsou stavebními, je možné je napojit na veř. sítě, širší centrum: 4000-5000-7000-10000-12000,00 Kč/m² (městská zástavba, proluky, developerské projekty), pozemek v částečně výhodně položené části obce vzhledem k účelu užití (lokalita s dobrým obč.vybavením nedaleko, dopr.obslužností, klidným prostředím, nedaleko láz. a obch.centra, znalec přezkoumal trh s podobnými pozemky v lokalitě, podobné se neobchodují, nejbližší je nabízen v ML za 5000 Kč/m², z těchto indicií vyvozuje rozmezí a trend, kam by se mohly ceny podobných pozemků dostat stavební pozemky zasítované obecně v lokalitě chybí, pak objektivní cena vzhledem k uvedeným skutečnostem se dá předpokládat kolem 10.000,00 Kč/m².

Výsledná cena všech pozemků:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 316	160	10 000	1 / 1	1 600 000
zahrada	7/1	281	10 000	1 / 1	2 810 000
Celková výměra pozemků:		441		Hodnota pozemků celkem:	4 410 000

Rekapitulace věcných cen HN staveb a pozemků :

dům č.p. 315 s pozemky a příslušenstvím

28.540.000,00 Kč

Zjištěná věcná cena nemovitostí ke dni ocenění (po zaokrouhl.) 28.540.000,00 Kč

2. Odhad obvyklé hodnoty předmětu ocenění porovnáním

Odhad obvyklé ceny respektive cenového rozpětí obvyklé ceny bytového domu na základě porovnávacího přístupu je jistě objektivnější výsledek než jiné přístupy, ale současně jde o nejnáročnější přístup zejména z hlediska vlastnění dostatečných informací v databázi znalce. Je samozřejmé, že vyjma tohoto informačního zdroje je využíváno zdrojů dalších (statistická ročenka, Institut regionálních informací, MMR, vývoj cenových trendů, databáze profesních sdružení a pod.)



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 a ochoty investovat do takovýchto objektů zkušenými investory a o soubory nabízených a prodaných bytů,

zpeněžení bde pomalejší, ale s větším výnosem. 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 prodejů, 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, 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 95 %. Výsledkem je relativně objektivní a střízlivý náhled na problematiku trhu s podobnými nemovitými věcmi.

Znalec porovnává byty v podobných objektech, pokud možno v podobných lokalitách města, podobné velikosti.

Porovnávací trendy

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Prodej bytu 3+1, Ruská, ML							
<p>Nabízíme prodej bytu o dispozici 3+1 v lázeňském centru Mariánských Lázní na ulici Ruská, který se nachází v bytovém domě s výtahem. Bytová jednotka je umístěna ve 2. patře, je o celkové výměře 99 m², z toho 2 balkony mají 9 m². Dům má svoji vlastní plynovou kotelnu, je v dobře udržovaném a čistém stavu. V blízkosti se nachází kolonáda, parky, restaurace, hotely a veškerá občanská vybavenost. Více info u makléře. S financováním Vám rádi poradíme.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95; Celkový stav - mírně horší stav - koeficient 1,10;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95; Celkový stav - mírně horší stav 1,1;</p>						<p>Ruská, Mariánské Lázně</p> 	
	94,50			6 000 000	63 492	1,05	66 667
Prodej bytu, Anglická, ML							
<p>Skutečně jedinečný byt - pro ty, kteří chtějí jen to nejlepší. Hledáte luxusní a pohodlné bydlení, které Vám bude dělat radost každý den, nebo snad netradiční chatu? Chcete bydlet v bezprostřední blízkosti přírody i kultury? Našli jste svůj nový domov. Byt se nachází v budově bývalého hotelu, který byl postaven tak, aby byl přímo u historického centra a zároveň v náručí přírody. Můžete tak vyjít z domu na ulici Anglická a za dvě minuty jste v centru, nebo se posadit na jeden z balkonů a poslouchat zvuky vedlejšího lesa. Tento prostorný byt prošel kompletní rekonstrukcí a nyní je vybaven jedinečnou kombinací historického nábytku a moderních prvků pro maximální pohodlí. Do bytu vejde dlouhou chodbou (okna na sever), která se táhne podél všech místností a je zakončena šatnou. Tato chodba je vynikající jako prostor pro menší zahrádku nebo uložení věcí. Všechny ostatní místnosti mají okna na jih. Oceníte, jak jsou všechny místnosti příjemně prostorné a světlé. Z kuchyně nebo obývacího pokoje můžete vystoupit na jižní balkon s výhledem do lesa. U domu proběhla rekonstrukce přední fasády a střechy, připravuje se rekonstrukce a zateplení zadní fasády. V přízemí je sklepní kóje (cca 8m²). Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a získejte jeden z nejvýjimečnějších bytů v Karlovarském kraji. Financování Vám pomůže zařídit můj kolega, který pro Vás na míru připraví tu nejlepší nabídku na trhu. Nyní stačí jen zavolat a domluvit si prohlídku. V případě více zájemců o nemovitost, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s nejvyšší nabídkou.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95;</p>						<p>Anglická, Mariánské Lázně</p> 	
	142,00			8 990 000	63 310	0,95	60 145
Prodej bytu, Hlavní třída, ML							
<p>Prodej luxusních bytů 3+kk a 1+kk v lázeňském centru města Mariánských Lázní, které se nachází na ulici Hlavní třída. Na bytech byla provedena rekonstrukce, jsou umístěny vedle sebe a nachází se ve třetím patře bytového domu s výtahem. U bytu 3+kk jsou k dispozici dva balkony s výhledem do zeleně. V bytě není zhotoven kuchyňský kout, ale je možné jej snadno dodělat. Byt 1+kk je směřován s výhledem do uličky mezi domy. Vytápění bytů je zajištěno dálkovým vedením a ohřev vody boilerem. Dům je dobře udržovaným a čistým stavu a prošel několika rekonstrukcemi. Více informací u makléře. S financováním Vám rádi poradíme.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95;</p>						<p>Hlavní třída, Mariánské Lázně</p> 	
	118,00			8 000 000	67 797	0,95	64 407
Byt č. 133/4, Hlavní třída, ML							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 09/2021 (V-6233/2021) - koeficient 1,00; Celkový stav - bez zař.předmětů - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 09/2021 (V-6233/2021) 1; Celkový stav - bez zař.předmětů 1,1;			
141,00	7 500 000	53 191	1,10 58 510
Byt č. 133/19, Hlavní třída, ML Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 11/2021 (V-7667/2021) - koeficient 0,95; Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 11/2021 (V-7667/2021) 0,95;			
123,00	7 900 000	64 228	0,95 61 017
Byt č. 133/12, Hlavní třída, ML Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 1/2022 (V-585/2022) - koeficient 0,95; Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 1/2022 (V-585/2022) 0,95;			
70,00	5 300 000	75 714	0,95 71 928
Variační koeficient před úpravami:	10,32 %	Variační koeficient po úpravách:	7,12 %
Započitatelná plocha:	548,94 m ²		
Minimální jednotková cena:	58 510 Kč/m ²	Minimální cena:	32 118 479 Kč
Průměrná jednotková cena:	63 779 Kč/m ²	Průměrná cena:	35 010 844 Kč
Maximální jednotková cena:	71 928 Kč/m ²	Maximální cena:	39 484 156 Kč
Stanovená jednotková cena:	63 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	35 022 372 Kč

Uvedené příklady nelze sice považovat za přesné porovnávací vzorky, 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.

Oceňovaná nemovitost se srovnává s parametry uvedených obchodovaných vzorků, převedených do průměrné ceny a s využitím srovnávacích faktorů, parametrem porovnání je podlahová plocha, objektivnost prokazuje i nízký variační koeficient.

Porovnávací cenový trend :

dům č.p. 315 s pozemky a příslušenstvím

35.022.372,00 Kč

Zjištěná porovnávací hodnota nemovitostí ke dni ocenění (po zaokrouhl.) 35.020.000,00 Kč

E. Odůvodnění

Odhad obvyklé ceny, celková analýza a úvaha

Odhad obvyklé ceny je definován v § 2, odst. 1 zákona č. 151/97Sb. Proto i odhad obvyklé ceny 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 znalce 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), zjištěná cena je poddimenzovaná vlivem úředních (zjištěných) cen pozemků, jedná se o objekt, který bude obchodovatelný především z důvodu celkem reálné možnosti dlouhodobého výnosu v případě pronájmu, tzn. pro konečného investora jako koupě např. tzv. investičních bytů.

Z uvedených analýz lze dovést 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 nepřimo 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 a zvláště lázeňském městě, má svou poptávku, cenové hladiny v posledním období razantně rostly, především rezidenční NV, nyní se situace spíše vyvíjí, investoři vyčkávají, možná se bude měnit jejich struktura, nicméně ceny neklesají a nedá se předpokládat, že budou klesat.

Tento typ nemovitostí (tedy rezidenční bydlení v lázeňském 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 (tedy byty v lázeňské zóně nebo na její hranici) je nutné sledovat z jaké skupiny (a také je vysledováno) se bude rekrutovat konečný potencionální kupec a zákazník, především to budou zahraniční investoři, ale v poslední době i tuzemští. V poslední době, i když poznamenané mezinárodním děním, v Mariánských Lázních zájem o podobné nemovitosti zůstává, kvalitní byty a domy na dobré „adrese“ jsou stále žádané a jejich vlastnictví je otázkou prestiže, jejich obchody probíhají pomaleji, jednání probíhají už v zahraničí, nemovitosti si za kupce přejímají zástupci, AK apod., nicméně nemovitosti se obchodují a jsou za daných vstupních parametrů obchodovatelné.

Z provedených rozborů a dílčích výsledků vyplývá a skutečnost a výsledky to potvrzují, že se jedná o dům, který bude dobře obchodovatelný z důvodu své vynikající a prestižní polohy v místě a lokalitě, dispozičního řešení, potencionální zájemci by mohli být motivováni polohou v lokalitě s příznivým vývojem, důležitým faktorem bude tedy zřejmě poloha a výhled a možnost investice – generování možného zisku, tedy pronájem (poslední trend v lázeňském západočeském trojúhelníku, kdy zahraniční investor koupí dům, buď hotový nebo k rekonstrukci a poté ho krátkodobě pronajímá).

Z provedených rozborů a dílčích výsledků vyplývá a skutečnost a jednotlivé výsledky to potvrzují, že se jedná o prostory standardně dobře pronajatelné, 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.

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 porovnávací hodnotě, objektivní obvyklá cena předmětné nemovitosti se bude blížit obvyklým cenám bytů v podobných rezidencích, neboť v této úrovni jsou podobné nemovitosti v lokalitě skutečně obchodovány, prodejním cenám v obdobných rezidenčních domech, a se zohledněním obecného trendu vývoje cen nemovitostí a respektováním databáze cen a nájmu nemovitostí, dále silných a slabých stránek, s ohledem na výsledky expertizy 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 předpokládaných cen jednotlivých bytů, s úvahou časového rizika (v případě prodeje po bytech - při rozprodeji po jednotkách může obchod probíhat pomaleji, ale s vyšším výnosem), tedy kolem 35,00 mil. Kč.,

Odhadnutá obvyklá hodnota odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou a politickou, 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.

Ceny v posudku jsou určeny podle zákona, avšak metody jejich určení jsou doplněny o další postupy, tedy nejen porovnáním (posl.věta § 2, odst. 1 z.), je na odborné úvaze znalce ohledně postupu, který pro ocenění použije, tak, aby spravedlivě, max.objektivně a na nejvyšší úrovni odbornosti určil obvyklou cenu vyjadřující hodnotu věci, resp. tržní hodnotu. Byla určena obvyklá cena, bylo nalezeno dostatek porovnávacích vzorků v daném časovém období, cena zjištěná mírně pod obvyklými cenami.

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :
Nebylo provedeno žádné šetření v oblasti majetkových 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 posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu místního šetření (demontáž, opravy konstrukcí, rekonstrukce, bourání, montáž nových konstrukcí, násilné poškození, jiné živelné pohromy a havárie, výrazná změna klimatických podmínek, vnitřního klimatu apod).

Na žádost objednatele nebyl prováděn stavebně technický průzkum, který by překračoval okrajové možnosti tohoto posudku, 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.

F. Závěr

Úkolem znalce je

1) „Odhadnout (určit) obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí (NV) v současném stavu: jednotky - byty č. 315/1, 315/2, 315/3 a nebytový prostor č. 315/4, vše v domě č.p. 315 stojící na pozemku parc.č. st. 316 vč. svých příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 315 a pozemku parc.č. st. 316, a pozemek parc.č. 7/1 - nacházejících se v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb, kraj Karlovarský, pro účely prodeje“.

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 předmětných nemovitých věcí ke dni ocenění:

35,00 mil. Kč

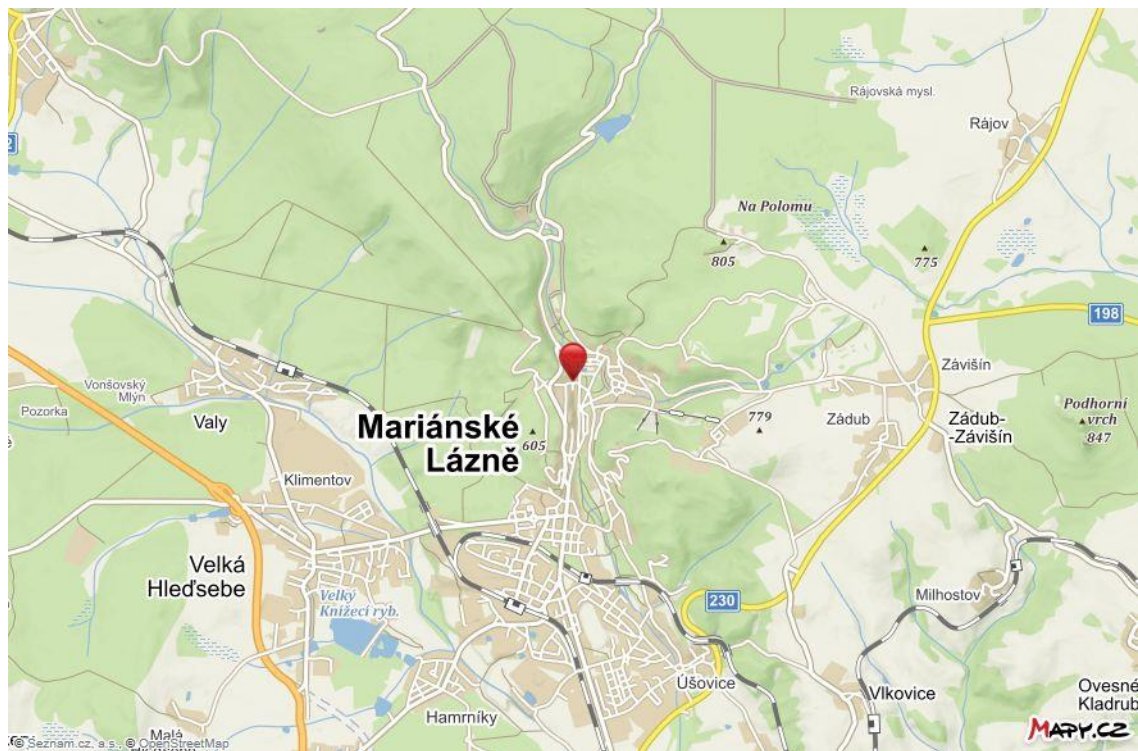
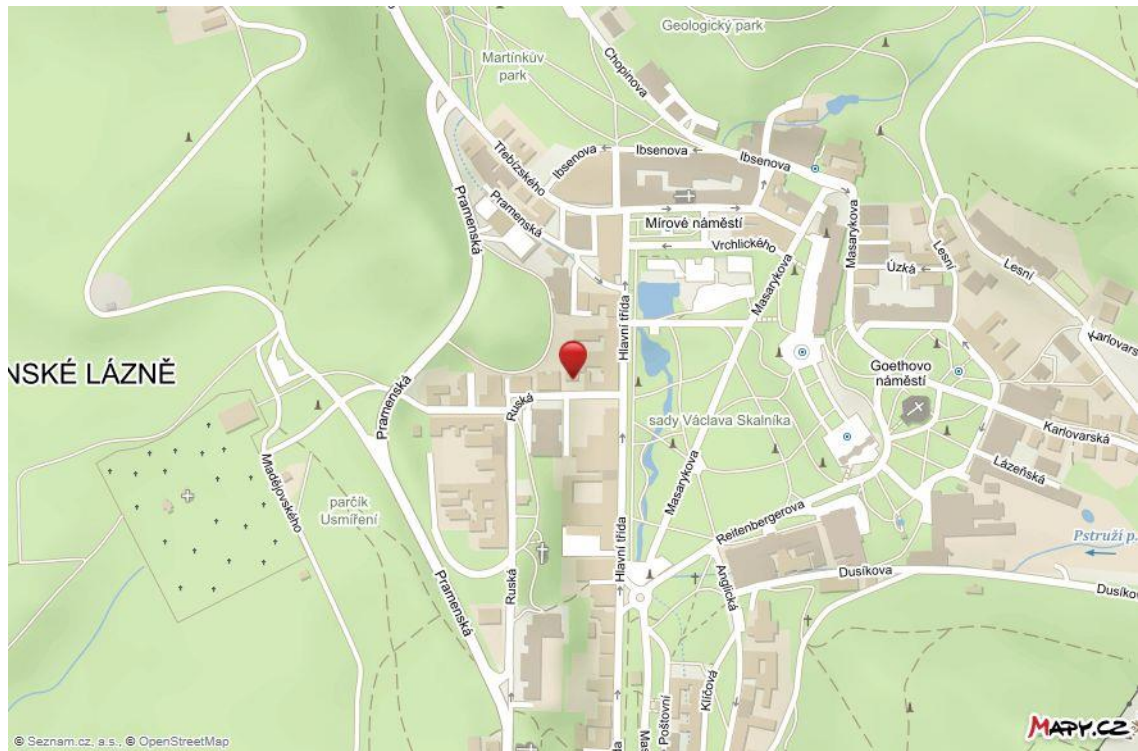
Slovy: třicetpětmilionůkorunčeských

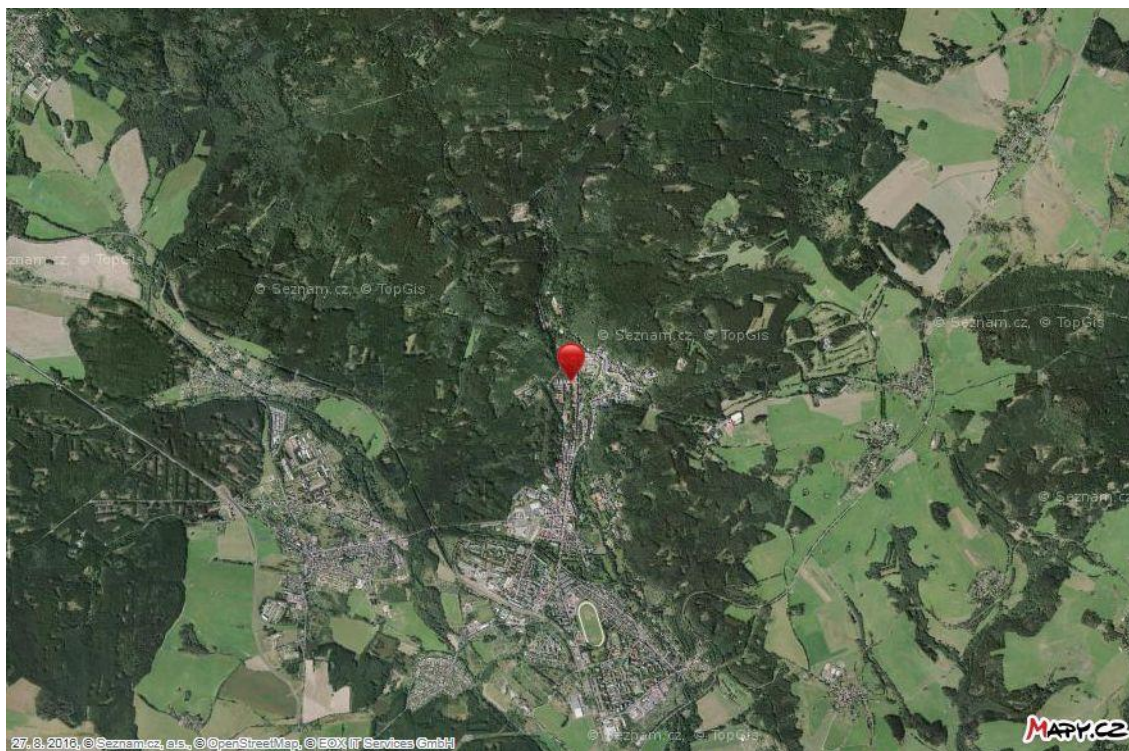
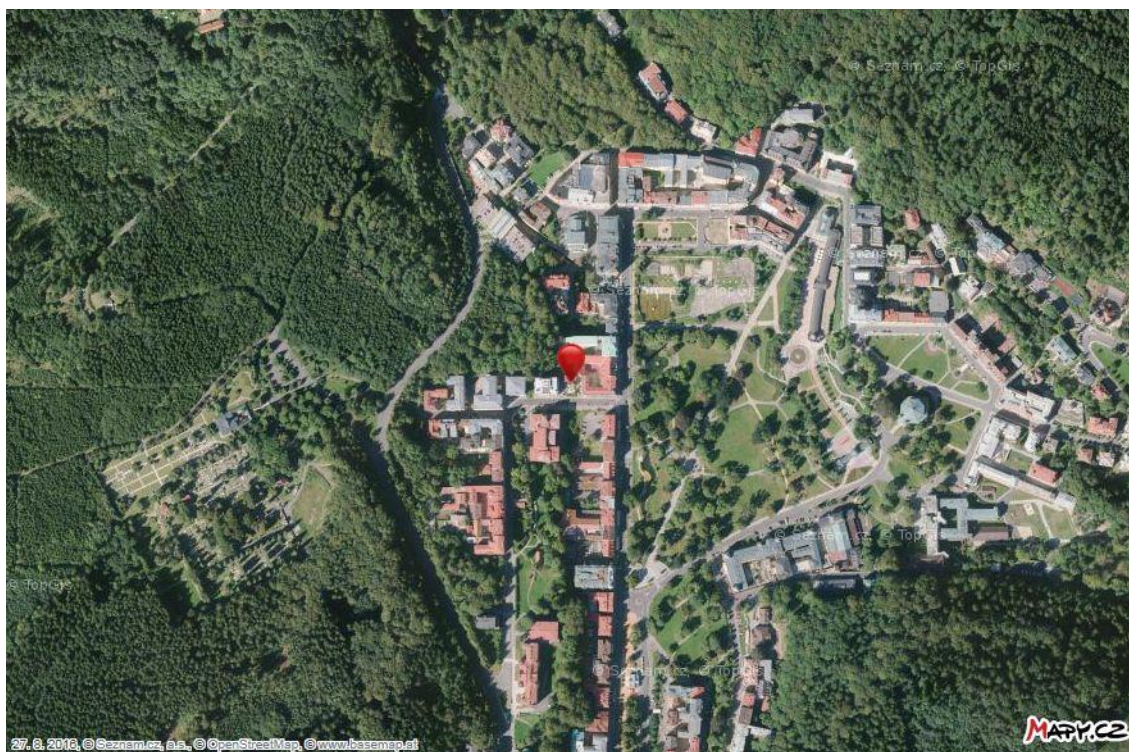
V Karlových Varech dne 06.05.2022

Ing.Martin Polepil

Seznam příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Mapa oblasti	1
Mapa oblasti	1
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1





Kopie katastrální mapy



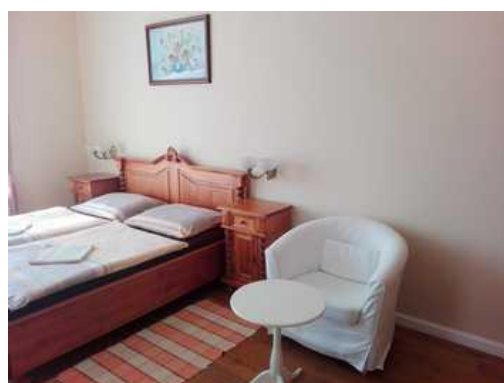
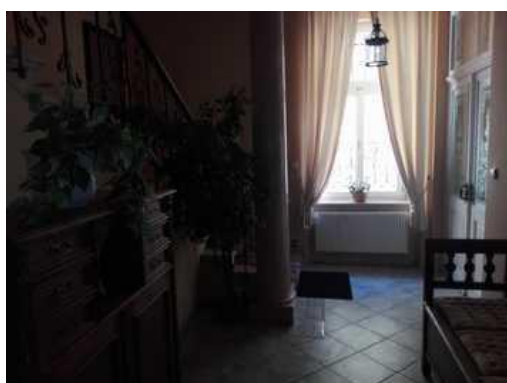
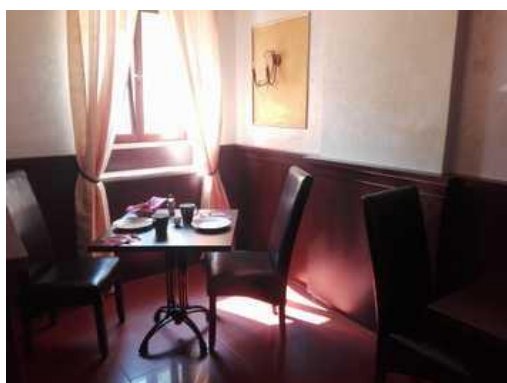
Pozemek p.č. 316 v k.ú. č. 691585

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 7/1 v k.ú. č. 691585

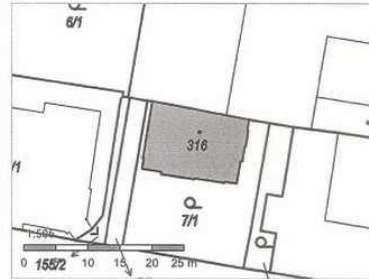




LV 2976

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 315
Obec:	Mariánské Lázně [554642] ☐
Část obce:	Mariánské Lázně [405531] ☐
Katastrální území:	Mariánské Lázně [691585]
Číslo LV:	2976
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 316
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[315/1](#), [315/2](#), [315/3](#), [315/4](#)

☑ Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Aphrodite Hotel Mariánské Lázně, s.r.o., Ruská 315/2, 35301 Mariánské Lázně	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.
rozsáhlé chráněné území
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

☑ Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#) ☐

LV 3129

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [7/1](#)
 Obec: [Mariánské Lázně \[554642\]](#)
 Katastrální území: [Mariánské Lázně \[691585\]](#)
 Číslo LV: [3129](#)
 Výměra [m²]: 281
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Aphrodite Hotel Mariánské Lázně, s.r.o., Ruská 315/2, 35301 Mariánské Lázně	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 vnitřní území lázeňského místa
 chráněná krajinná oblast
 pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
 zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83421	281

Omezení vlastnického práva

Typ
 Zákaz zatížení
 Zákaz zcizení
 Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
 Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
 Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1996, č.j. Spr. 1546/96 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti) a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5876-32/2022 znaleckého deníku.

Znalec ve smyslu § 127a OSŘ prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Karlových Varech, 06.05.2022

Ing. Martin Polepil

Soudní znalec , odhadce majetku, certifikace QEN

autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

Dvořákova 705

360 17 Karlovy Vary

Mobil : +420 603 263 718

Tel.: +420 353 561 089

<mailto:mpolepil@seznam.cz>