

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 055104/2024

Zadavatel znaleckého posudku: ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.
Musílkova 1311
150 00 Praha 5

insolvenční správce dlužníka Krejčí Marek,
bytem Jiráskova 1362/7, 360 01, Karlovy Vary

Číslo jednací: KSPL 27 INS 6004/2024

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí
pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Brigádníků č.p. 1405, Karlovy Vary, okres
Karlovy Vary

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 22.07.2024

Zpracováno ke dni: 22.07.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.07.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k bytové jednotce č. 1405/32, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 550/25342 na společných částech budovy č.p. 1404, 1405, 1406 a na pozemcích parc. č. 548; 573/16; 573/17; 573/18 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Tuhnice, zapsáno na listu vlastnictví č. 2129.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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 určení 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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1405/32
Adresa předmětu ocenění:	Brigádníků č.p. 1405, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary
Ulice:	Brigádníků
Katastrální území:	Tuhnice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 22.07.2024.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Krejčí Marek.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

1/2 Krejčí Marek, Pod Nádražím 248/14, 36225 Nová Role

1/2 Krejčí Silvie, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1405/32, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 550/25342 na společných částech budovy č.p. 1404, 1405, 1406 a na pozemcích parc. č. 548; 573/16; 573/17; 573/18 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Tuhnice, zapsáno na listu vlastnictví č. 2129.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 7 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické a stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka

a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: C - Úsporná.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1972.

V roce 2005 proběhla rekonstrukce a zateplení pláště včetně výměny oken a parapetů. V tomto roce se rekonstruovaly i rozvody energií a stupačky v celém vchodě.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: podstandardní prvek

podlahy: podstandardní prvek

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý a odpovídající době svého vzniku.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

1. NP		
Pokoj	Pokoj	19,04 m ²
Pokoj	Pokoj	19,14 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,56 m ²
Koupelna, WC	WC	0,88 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,56 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,48 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,10 m ²
Podlahová plocha		56,66 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		57,76 m ²

Bytové jádro je umakartové (s obložením keramickou dlažbou) a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Žaluzie zamezují pohledu do oken z venkovního prostoru, kde je za předzahrádkou frekventovaný chodník. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří směrové lampy, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: koberce

kuchyně: keramická dlažba

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: podstandardní prvek

vybavení: podstandardní prvek

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý. Některé atiky a úložné prostory jsou vhodně zakomponovány do struktury bytu.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými panelovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy zjištěnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	7		
	Počet podzemních podlaží	0		
	PENB	C - Úsporná		
	Dům byl postaven v roce	1972		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		zateplení pláště včetně oken, stupačky v domě		celková 2005
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové monolitické, železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	plechové		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna		
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jih		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	směrové lampy, bodová svítidla		

Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
	Pokoj	Pokoj	19,04 m ²
	Pokoj	Pokoj	19,14 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	2,56 m ²
	Koupelna, WC	WC	0,88 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	7,56 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	7,48 m ²
	Příslušenství	Sklepní kóje	1,10 m ²
	Podlahová plocha		56,66 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		57,76 m ²
	Elektrína	230V	
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
Podlahy v bytě	ostatní: cementový potěr chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: koberce kuchyně: keramická dlažba		
Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
Rekonstrukce	v roce 2000 se realizovalo částečné rozdělení pokoje a nová kuchyňská linka včetně dlažeb a obložení koupelny		
Vady bytové jednotky	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad okna: bez vad		
Trvalé porosty	bez porostů		
Sklon pozemku	rovinatý		
Oplocení	neoploceno		
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	zástavba bytovými domy		
Širší vztahy	Poloha v obci		
Vybavenost	západní část obce		
	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol 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 lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy zjištěnými věcnými břemeny
	Další informace	některé atiky a úložné prostory jsou vhodně zakomponovány do struktury bytu a umožňují jeho plné využití. Umístění v 1. NP však snižuje kvalitu bydlení hlavně v zimních měsících.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.07.2024 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 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 - klidné sídliště	III	0,05
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,125}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výborná dostupnost do centra Karlových Varů	III	0,04

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,226}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,145}$$

1. Bytová jednotka č. 32

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovy Vary – oblast 2
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 392,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	(5,6*3,4) * 1,00 = 19,04 m ²
Pokoj:	(3,3*5,8) * 1,00 = 19,14 m ²
Koupelna:	(1,6*1,6) * 1,00 = 2,56 m ²
WC:	(1,1*0,8) * 1,00 = 0,88 m ²
Chodba:	(3,4*1,8+1,6*0,9) * 1,00 = 7,56 m ²
Kuchyně:	(3,4*2,2) * 1,00 = 7,48 m ²
Sklepní kóje:	(1*1,1) * 0,10 = 0,11 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>56,77 m²</u>

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 obytných 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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,733}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,392,- \text{ Kč/m}^2 * 0,733 = 31\,806,34 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,77 \text{ m}^2 * 31\,806,34 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,090 = 2\,066\,561,76 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 066 561,76 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,090 = 1,145$$

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	3 538,-	1,145		4 051,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek pod domem	548	565	4 051,01	2 288 820,65
§ 4 odst. 1	Pozemek 1	573/16	17	4 051,01	68 867,17
§ 4 odst. 1	Pozemek 2	573/17	17	4 051,01	68 867,17
§ 4 odst. 1	Pozemek 3	573/18	16	4 051,01	64 816,16
Stavební pozemky - celkem			615		2 491 371,15
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	2 491 371,15 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	550 / 25 342
Pozemky - cena zjištěná celkem				=	54 070,48 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 32	2 066 562,- Kč
2. Pozemky	54 070,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 120 632,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 120 630,- Kč

slovy: dva miliony jedno sto dvacet tisíc šest set třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1405/32

Bytová jednotka č. 1405/32, Brigádníků č.p. 1405/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Brigádníků č.p. 1405/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	57 m ²	panelová	dobrý	1.NP bez terasy a se sklepní kójí, přepažený pokoj, využití prostory pro pevné skříně	
1	Maďarská č.p. 525/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	62 m ²	panelová	velmi dobrý	1.NP se zasklenou lodžií a sklepní kójí, vybavení bytu v ceně, úložné prostory	
2	Gagarinova č.p. 518/27, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	62 m ²	panelová	dobrý	7.NP bez balkónu, se sklepní kójí, po renovaci el. rozvodů, světlý byt	
3	Lidická č.p. 462/23, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	63 m ²	panelová	dobrý	1.NP bez lodžie, se sklepní kójí, kuchyňská linka, jinak prázdný, původní koupelna	
4	Šmeralova č.p. 878/19a, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	59 m ²	panelová	dobrý	4.NP bez výtahu a lodžie, se sklepní kójí, rekonstrukce kuchyně, krásný výhled	
5	Charkovská č.p. 2024/10, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	48 m ²	panelová	velmi dobrý	1.NP s lodžií, bez sklepní kóje, nová koupelna a kuchyňská linka	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	46 774,19 Kč	1	46 774,19 Kč	1.01	0.98	1	1.1	1.1	1	1.197658	39 054,71 Kč
2	37 096,77 Kč	1	37 096,77 Kč	1	0.98	1	1.02	1.02	1	1.019592	36 383,94 Kč
3	28 571,43 Kč	1	28 571,43 Kč	0.98	0.98	1	0.92	0.91	1	0.80404688	35 534,53 Kč
4	40 508,47 Kč	1	40 508,47 Kč	1	0.99	1	1.05	1.03	1	1.070685	37 834,16 Kč
5	42 708,33 Kč	1	42 708,33 Kč	0.99	1.04	1	1.1	1.03	1	1.1665368	36 611,22 Kč
Celkem průměr											37 083,72 Kč
Minimum											35 534,53 Kč
Maximum											39 054,71 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 374,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											35 708,86 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											38 458,58 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší lokalitou, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně horší lokalitou, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$37\,083,72 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 57 \text{ m}^2}$$

$$= 2\,113\,772 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 114 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1405/32, Brigádníků č.p. 1405/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Brigádníků č.p. 1405/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	57 m ²	panelová	dobry	1.NP bez terasy a se sklepní kóji, přepažený pokoj, využití prostory pro pevné skříně	
1	Maďarská č.p. 525/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	62 m ²	panelová	velmi dobrý	1.NP se zasklenou lodžií a sklepní kóji, vybavení bytu v ceně, úložné prostory	
2	Gagarinova č.p. 518/27, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	62 m ²	panelová	dobry	7.NP bez balkónu, se sklepní kóji, po renovaci el. rozvodů, světlý byt	
3	Lidická č.p. 462/23, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	63 m ²	panelová	dobry	1.NP bez lodzie, se sklepní kóji, kuchyňská linka, jinak prázdný, původní koupelna	
4	Šmeralova č.p. 878/19a, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	59 m ²	panelová	dobry	4.NP bez výtahu a lodzie, se sklepní kóji, rekonstrukce kuchyně, krásný výhled	
5	Charkovská č.p. 2024/10, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	48 m ²	panelová	velmi dobrý	1.NP s lodžií, bez sklepní kóje, nová koupelna a kuchyňská linka	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	46 774,19 Kč	1	46 774,19 Kč
2	37 096,77 Kč	1	37 096,77 Kč
3	28 571,43 Kč	1	28 571,43 Kč
4	40 508,47 Kč	1	40 508,47 Kč
5	42 708,33 Kč	1	42 708,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	28 571,43 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	46 774,19 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.64
Střední hodnota			39 131,84 Kč
Medián			42 708,33 Kč
Rozdíl max-min			18 202,76 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1405/32, Brigádníků č.p. 1405/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Brigádníků č.p. 1405/16, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	57 m ²	panelová	dobry	1.NP bez terasy a se sklepní kóji, přepažený pokoj, využití prostory pro pevné skříně	
1	Maďarská č.p. 525/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	62 m ²	panelová	velmi dobrý	1.NP se zasklenou lodžií a sklepní kóji, vybavení bytu v ceně, úložné prostory	
2	Gagarinova č.p. 518/27, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	62 m ²	panelová	dobry	7.NP bez balkónu, se sklepní kóji, po renovaci el. rozvodů, světlý byt	
3	Lidická č.p. 462/23, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	63 m ²	panelová	dobry	1.NP bez lodzie, se sklepní kóji, kuchyňská linka, jinak prázdný, původní koupelna	
4	Šmeralova č.p. 878/19a, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	59 m ²	panelová	dobry	4.NP bez výtahu a lodzie, se sklepní kóji, rekonstrukce kuchyně, krásný výhled	
5	Charkovská č.p. 2024/10, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	48 m ²	panelová	velmi dobrý	1.NP s lodžií, bez sklepní kóje, nová koupelna a kuchyňská linka	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	46 774,19 Kč	1	46 774,19 Kč
2	37 096,77 Kč	1	37 096,77 Kč
3	28 571,43 Kč	1	28 571,43 Kč
4	40 508,47 Kč	1	40 508,47 Kč
5	42 708,33 Kč	1	42 708,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	28 571,43 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	46 774,19 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.64
Aritmetický průměr			39 131,84 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2 120 630 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 114 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 119 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 407 000 Kč do 2 666 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

SOUHRN podíl 1/2 na předmětné nemovitosti – bytové jednotce a pozemku

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění polovičního podílu na nemovitostech. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 5% z ceny obvyklé 2.114.000,- Kč, protože se jedná o spoluvlastnictví s osobou blízkou.

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na předmětných nemovitých věcech určíme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

1.004.000,- Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k bytové jednotce č. 1405/32, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 550/25342 na společných částech budovy č.p. 1404, 1405, 1406 a na pozemcích parc. č. 548; 573/16; 573/17; 573/18 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Tuhnice, zapsáno na listu vlastnictví č. 2129.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 004 000,- Kč

Slovy: jedenmiliončtyřtisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Ing. Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 30.07.2024



Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 055104/2024 znaleckého deníku.

H. PŘÍLOHY

Mapové a katastrální podklady

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1405/32
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1404, 1405, 1406
Katastrální území:	Tuhnice [663492]
Číslo LV:	2129
Podíl na společných částech:	550/25342

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Marek, Pod Nádražím 248/14, 36225 Nová Role	1/2
Krejčí Silvie, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krejčí Marek
Zahájení exekuce - Krejčí Marek

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](#)^{cf}

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	2129
Katastrální území:	Tuhnice [663492]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Marek, Pod Nádražím 248/14, 36225 Nová Role	1/2
Krejčí Silvie, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	1/2

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
1405/32

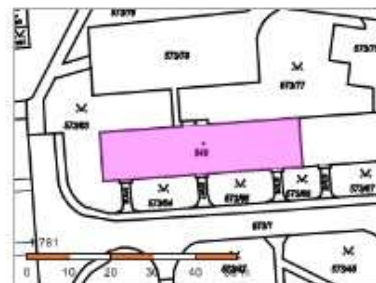
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)^{cf}

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1404, 1405, 1406
Obec:	Karlovy Vary [554961] ††
Část obce:	Karlovy Vary [405761] ††
Katastrální území:	Tuhnice [663492]
Číslo LV:	2112
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 548
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[1404/1](#), [1404/2](#), [1404/3](#), [1404/4](#), [1404/5](#), [1404/6](#), [1404/7](#), [1404/8](#), [1404/9](#), [1404/10](#), [1404/11](#), [1404/12](#), [1404/13](#), [1405/14](#), [1405/15](#), [1405/16](#), [1405/17](#), [1405/18](#), [1405/19](#), [1405/20](#), [1405/21](#), [1405/22](#), [1405/23](#), [1405/24](#), [1405/25](#), [1405/26](#), [1405/27](#), [1405/28](#), [1405/29](#), [1405/30](#), [1405/31](#), [1405/32](#), [1406/33](#), [1406/34](#), [1406/35](#), [1406/36](#), [1406/37](#), [1406/38](#), [1406/39](#), [1406/40](#), [1406/41](#), [1406/42](#), [1406/43](#), [1406/44](#), [1406/45](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bártová Gabriela, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/29	255/12671
Chalupová Ivona, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1406/39	551/25342
Chytilová Anna, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/26	679/25342
Czernysová Anna, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1404/4	269/12671
Dražil Vladimír, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/25	257/25342
SJM Dražil Vladimír a Dražilová Radka, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/30	264/12671
Duždevičová Andrea, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/22	257/12671
Fejřárek Milan, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1406/35	551/25342
Fialová Hana, Brigádníků 1405/14, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1406/33	179/12671
Hinátek Tomáš, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/20	679/50684
SJM Holcman Michal a Holcmanová Michaela, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1406/34	340/12671
Holý Petr MVDr., Jiráskova 1382/15, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1404/6	269/12671
Hynková Linda, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/20	679/50684
SJM Janda Karel Ing. a Jandová Naděžda, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1404/9	397/12671
Karpíšková Ivana, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/24	359/25342
Kássová Pavlína, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/15	359/25342
Kocová Jana, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/31	257/12671
Krejčí Marek, Pod Nádražím 248/14, 36225 Nová Role Jednotka: 1405/32	275/25342
Krejčí Silvie, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 1405/32	275/25342

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	2112
Katastrální území:	Tuhnice (663492)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bártová Gabriela, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	255/12671
Chalupová Ivona, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	551/25342
Chytilová Anna, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/25342
Czernyšová Anna, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Dražil Vladimír, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	257/25342
SJM Dražil Vladimír a Dražilová Radka, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	264/12671
Duždevičová Andrea, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	257/12671
Fejfárek Milan, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	551/25342
Fialová Hana, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	179/12671
Hnátek Tomáš, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/50684
SJM Holcman Michal a Holcmanová Michaela, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	340/12671
Holý Petr MVDr., Jiráskova 1382/15, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Hynková Linda, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/50684
SJM Janda Karel Ing. a Jandová Naděжда, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	397/12671
Karpíčková Ivana, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	359/25342
Kásová Pavlína, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	359/25342
Kocová Jana, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	257/12671
Krejčí Marek, Pod Nádražím 248/14, 36225 Nová Role	275/25342
Krejčí Silvie, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	275/25342
Leščin Petr, Zbrojnická 437/2, Drahovice, 36001 Karlovy Vary	675/25342
Madajová Lucie, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/25342
Martinková Marie, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	675/25342
Mařík Roman, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	340/12671
SJM Mikuš Jan a Mikušová Helena, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	551/25342
Musil Zdeněk PhDr., Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/25342
Němec Josef Ing., Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	675/25342
Nikodimová Jana, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	349/25342
Nová Martina Mgr., Chalčického 1576/18, 36001 Karlovy Vary	359/12671
Pašková Vlasta, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Petanová Irma, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Políček Karel, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	340/12671
SJM Prokop Milan a Prokopová Dana, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	551/25342
Rulířková Alena, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Samcová Jana, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	675/25342
MCP Spiridonov Mikhail a Spiridonova Olga, Tučkovskaja 9, byt 104, 121087 Moskva, Ruská federace	275/12671
STAMP PROPERTY s.r.o., Studentská 94/47, Douбі, 36007 Karlovy Vary	551/25342
Ševčková Světlana Mgr., Konečná 909/8, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	257/25342
Šilinger Bedřich, Rosnice 11, 36017 Karlovy Vary	675/25342
Šiml Josef, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	359/25342
SJM Tlustý Josef a Tlustá Věra, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	340/12671
Tončev Petr, U Rybníčku 380, 36233 Hroznětín	340/12671

Nová Martina Mgr., Chalčického 1576/18, 36001 Karlovy Vary	359/12671
Pašková Vlasta, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Petanová Irma, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Políček Karel, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	340/12671
SJM Prokop Milan a Prokopová Dana, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	551/25342
Rulířková Alena, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Samcová Jana, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	675/25342
MCP Spiridonov Mikhail a Spiridonova Olga, Tučkovskaja 9, byt 104, 121087 Moskva, Ruská federace	275/12671
STAMP PROPERTY s.r.o., Studentská 94/47, Douбі, 36007 Karlovy Vary	551/25342
Ševčková Světlana Mgr., Konečná 909/8, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	257/25342
Šilinger Bedřich, Rosnice 11, 36017 Karlovy Vary	675/25342
Šiml Josef, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	359/25342
SJM Tlustý Josef a Tlustá Věra, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	340/12671
Tončev Petr, U Rybníčku 380, 36233 Hroznětín	340/12671
Topinková Eliška, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Trapani Anna Mirka, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	257/12671
Valtová Petra, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	257/12671
Veselá Dagmar, V zahradách 821/6, Libeň, 18000 Praha 8	257/12671
SJM Vilček Jan Ing. a Vilčková Marie, K Zátěží 253, 36001 Jenišov	340/12671
SJM Voves Martin a Vovsová Miluše, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	335/12671

Pozemky

Parcelní číslo
548
573/16
573/17
573/18

Stavby

Číslo
Karlovy Vary č. o. 1404, 1405, 1406; na pozemku p. č. 548

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	548 st
Obec:	Karlovy Vary [554961] st
Katastrální území:	Tuhnice [663492]
Číslo LV:	2112
Výměra [m ²]:	565
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. n. 1404, 1405, 1406



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bártová Gabriela, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	255/12671
Chalupová Ivona, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	551/25342
Chytilová Anna, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/25342
Czamerýsová Anna, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Dražil Vladimír, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	257/25342
SJM Dražil Vladimír a Dražilová Radka, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	264/12671
Duždevičová Andrea, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	257/12671
Fejřárek Milan, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	551/25342
Fialová Hana, Brigádníků 1405/14, 36001 Karlovy Vary	179/12671
Hnátek Tomáš, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/50684
SJM Holcman Michal a Holcmanová Michaela, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	340/12671
Holý Petr MVDr., Jiráskova 1382/15, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Hynková Linda, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/50684
SJM Janda Karel Ing. a Jandová Naděžda, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	397/12671
Karpišková Ivana, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	359/25342
Kásová Pavlína, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	359/25342
Kocová Jana, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	257/12671
Krejčí Marek, Pod Nádražím 248/14, 36225 Nová Role	275/25342
Krejčí Silvie, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	275/25342
Lešišin Petr, Zbrojnická 437/2, Drahovice, 36001 Karlovy Vary	675/25342
Madajová Lucie, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/25342
Martinková Marie, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	675/25342
Maňk Roman, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	340/12671
SJM Mikuš Jan a Mikušová Helena, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	551/25342
Musil Zdeněk PhDr., Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	679/25342
Němec Josef Ing., Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	675/25342
Nikodimová Jana, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	349/25342
Nová Martina Mgr., Chelčického 1576/18, 36001 Karlovy Vary	359/12671
Pašková Vlasta, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Petlanová Irma, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671
Políček Karel, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	340/12671
SJM Prokop Milan a Prokopová Dana, Brigádníků 1406/14, 36001 Karlovy Vary	551/25342
Rulířková Alena, Brigádníků 1404/18, 36001 Karlovy Vary	269/12671

Informace o pozemku

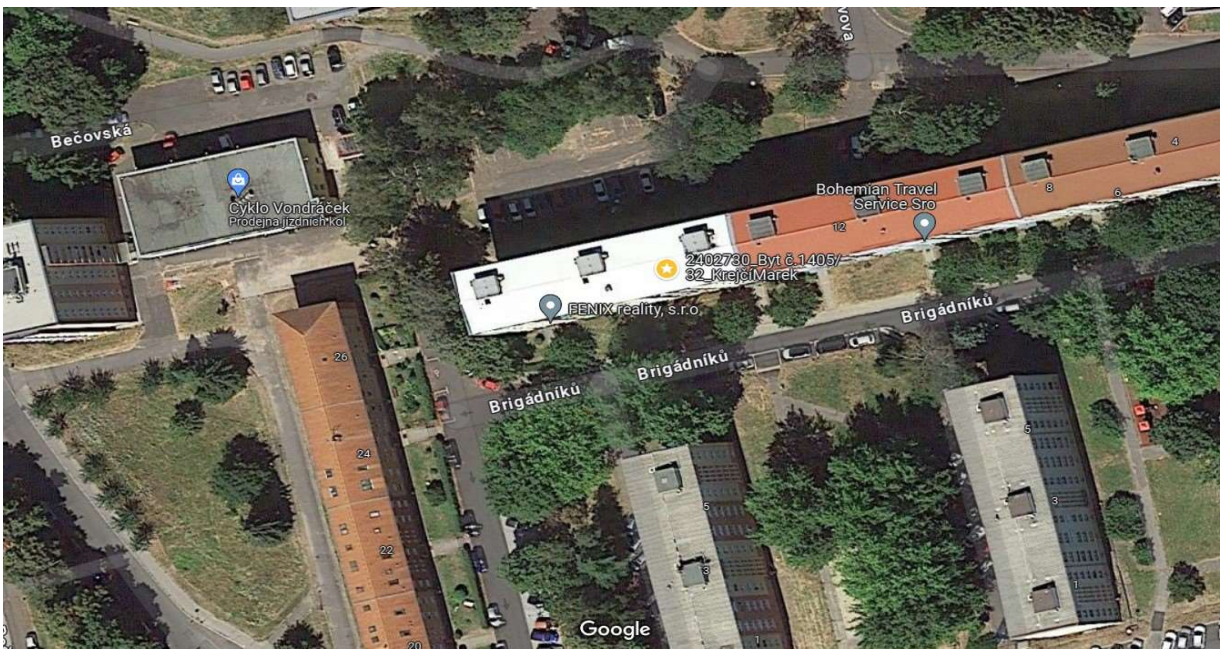
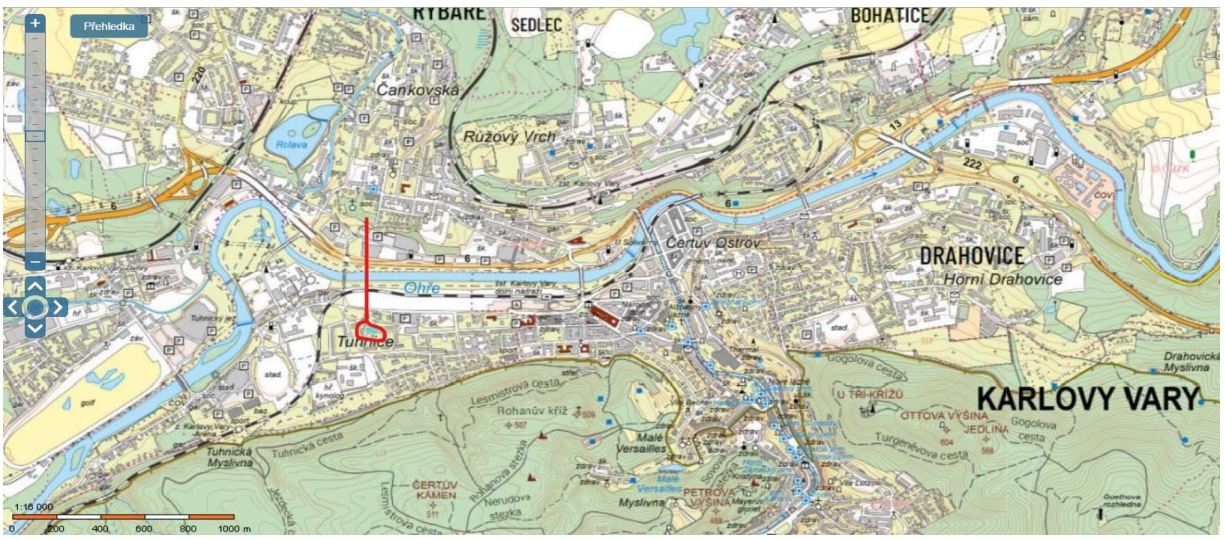
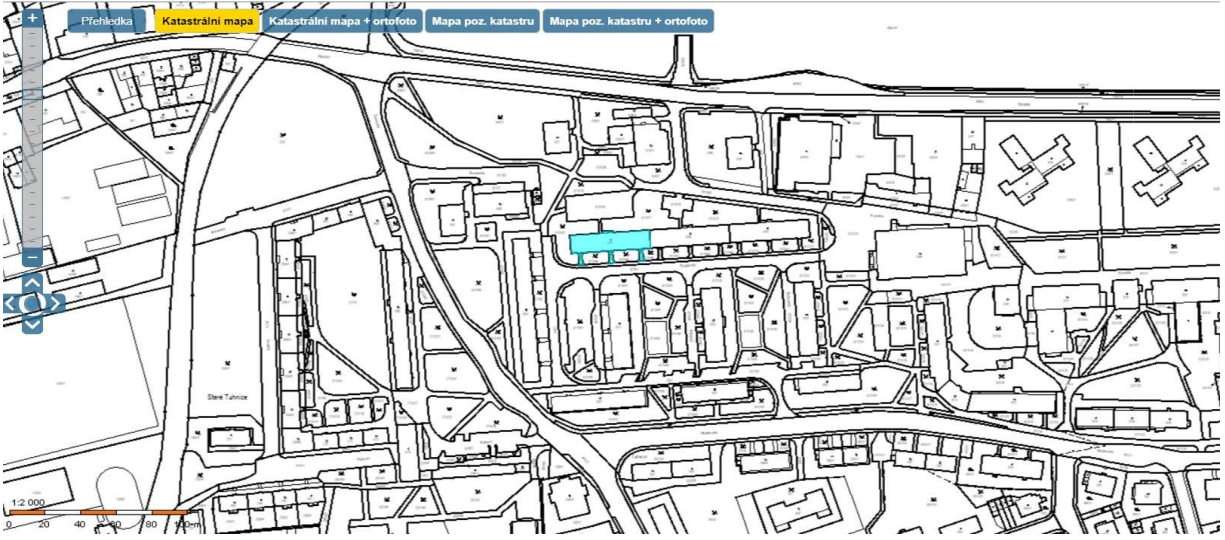
Parcelní číslo:	573/16 st
Obec:	Karlovy Vary [554961] st
Katastrální území:	Tuhnice [663492]
Číslo LV:	2112
Výměra [m ²]:	17
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

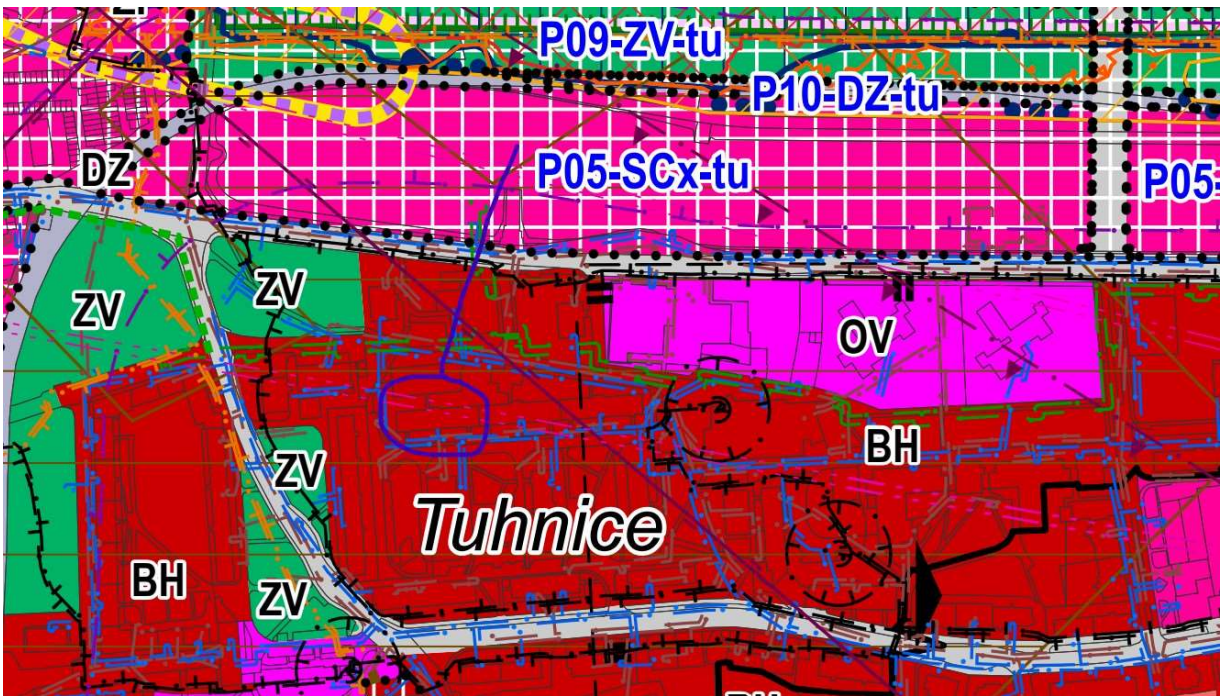
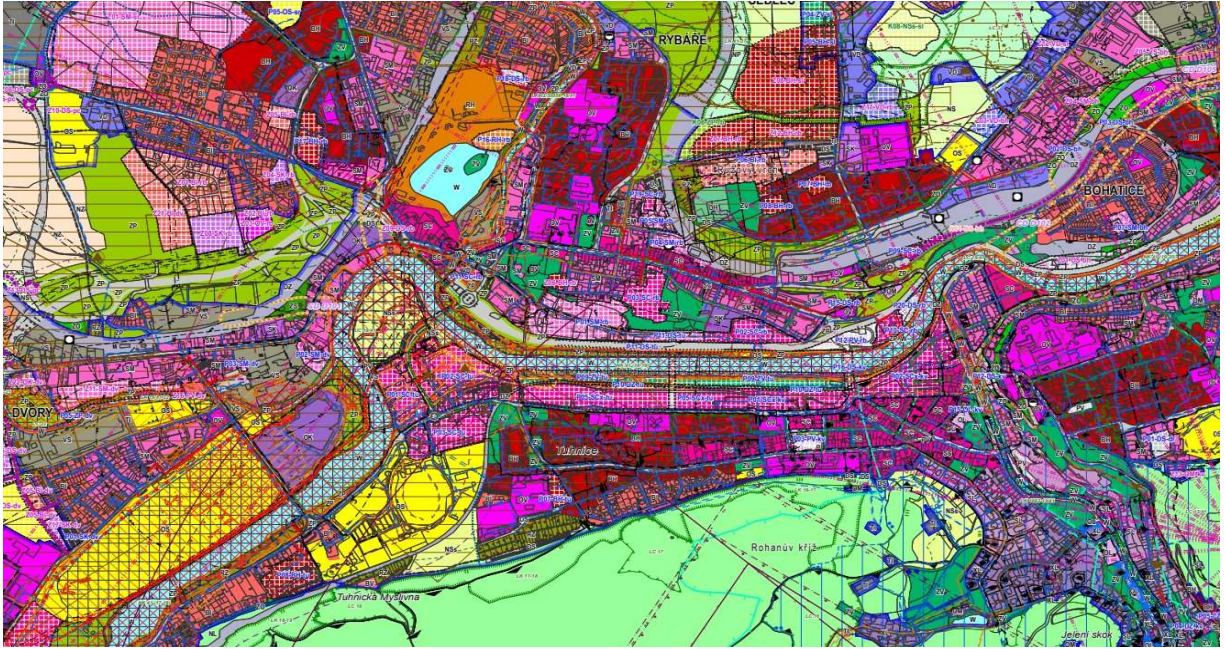


Sousední parcely

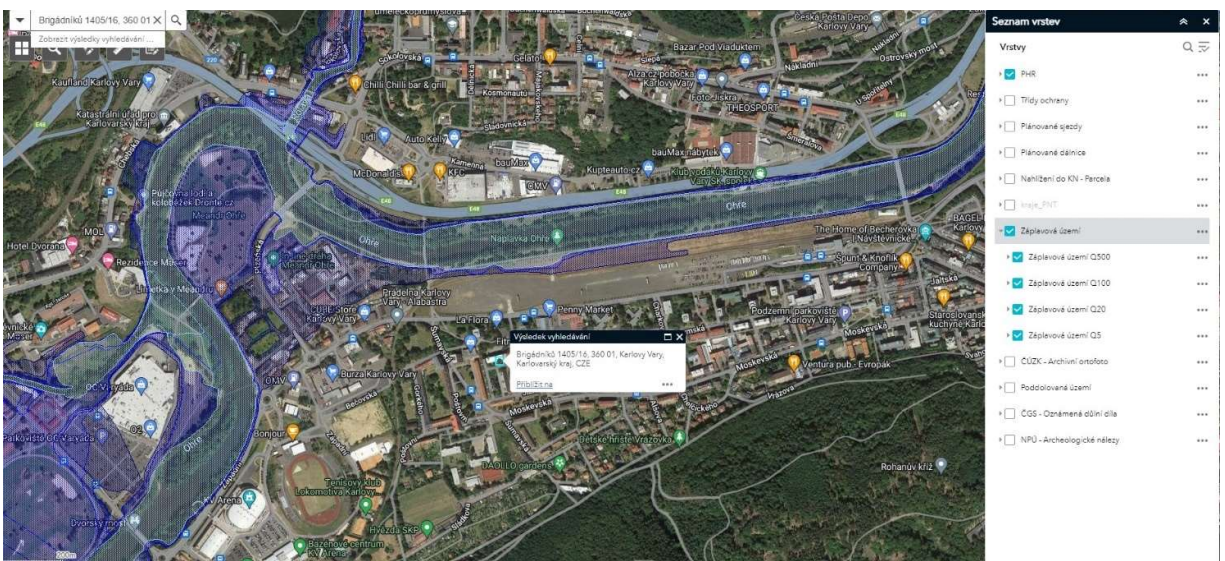
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bártová Gabriela, Brigádníků 1405/16, 36001 Karlovy Vary	255/12671





- | | | |
|-----------------------------------|--|---|
| | | plochy bydlení - v bytových domech [BH] |
| | | plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [Bt] |
| | | plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské [BV] |
| PLOCHY REKREACE | | |
| | | plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci [Rt] |
| | | plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci [Rh] |
| | | plochy rekreace - zahrádkové osady [RZ] |
| PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ | | |
| | | plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura [OV] |
| | | plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední [OM] |
| | | plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá [OH] |
| | | plochy občanského vybavení - lázeňství [OL] |
| | | plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení [OS] |
| | | plochy občanského vybavení - hřbitovy [OH] |



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

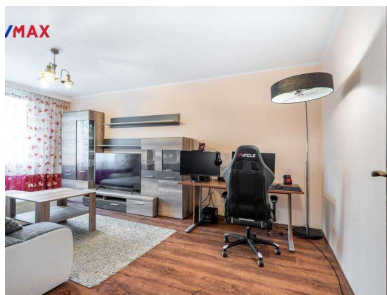
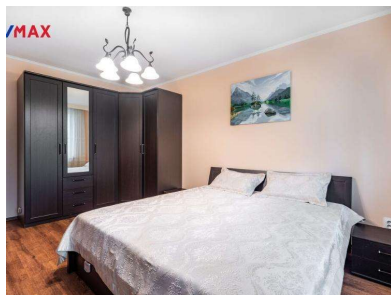
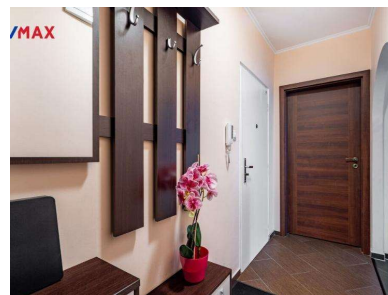
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

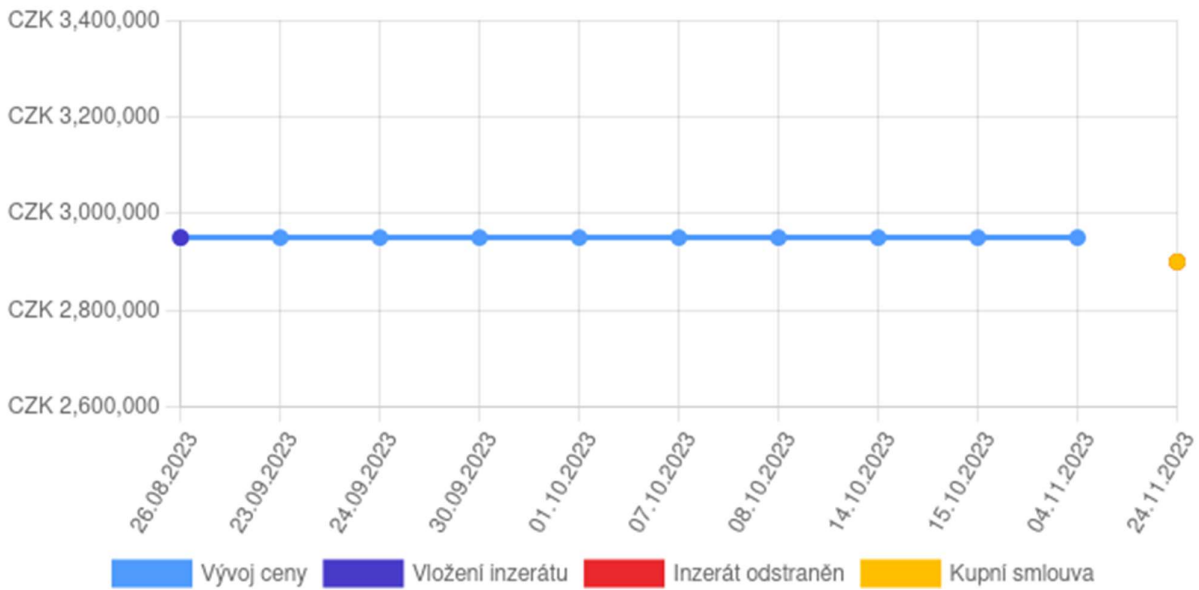
Lokalita	Maďarská č.p. 525/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Právní účinky ke dni Vlastnictví	24.11.2023 Osobní	Číslo řízení	V-8468/2023-403
		Poznámka k ceně	Včetně provize RK a právního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	62 m ²	Užitná plocha	62 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	5
Plyn	Plynovod		

Exkluzivně pro vás nabízíme byt typu 2+1 ve velice dobrém stavu v zatepleném panelovém domě umístěném v jedné z nejklidnějších částí Karlových Varů – Horních Drahovicích. Byt se nachází v 1 patře, a kromě dvou velkých pokojů, moderně zařízené kuchyně a prostorné koupelny, disponuje i velice útulnou ložnicí, která současným majitelům sloužila jako odpočinková místnost a grilovací kout. K bytu také náleží standardní sklepní koje a majitelům bytů je k dispozici zabezpečená místnost pro uložení kol a kočárku. Výbornou zprávou je, že veškerý nábytek je v ceně bytu. Horní Drahovice jsou nejen velmi klidná lokalita Karlových Varů, ale zároveň i velice dobře občanský vybavená. Z autobusové zastávky, která se nachází od domu cca 3 minuty pěší chůze, se rychle dostanete do centra města. Milovníci přírody mají možnost se vydat na výlet na Ottovou výšinu a následně do známých lázeňských lesů. Hledáte bydlení a nechcete řešit nákup nábytku a jeho stěhování? Nebo jako investici hledáte skvělý byt, připravený k okamžitému pronájmu? Tento byt právě čeká na vás!

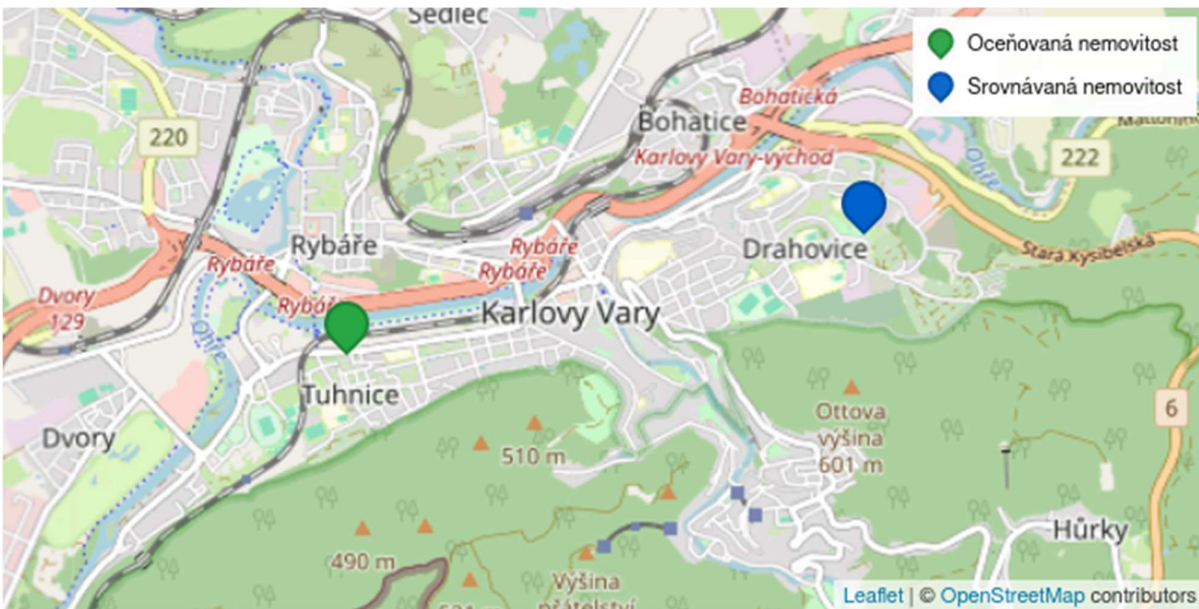
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

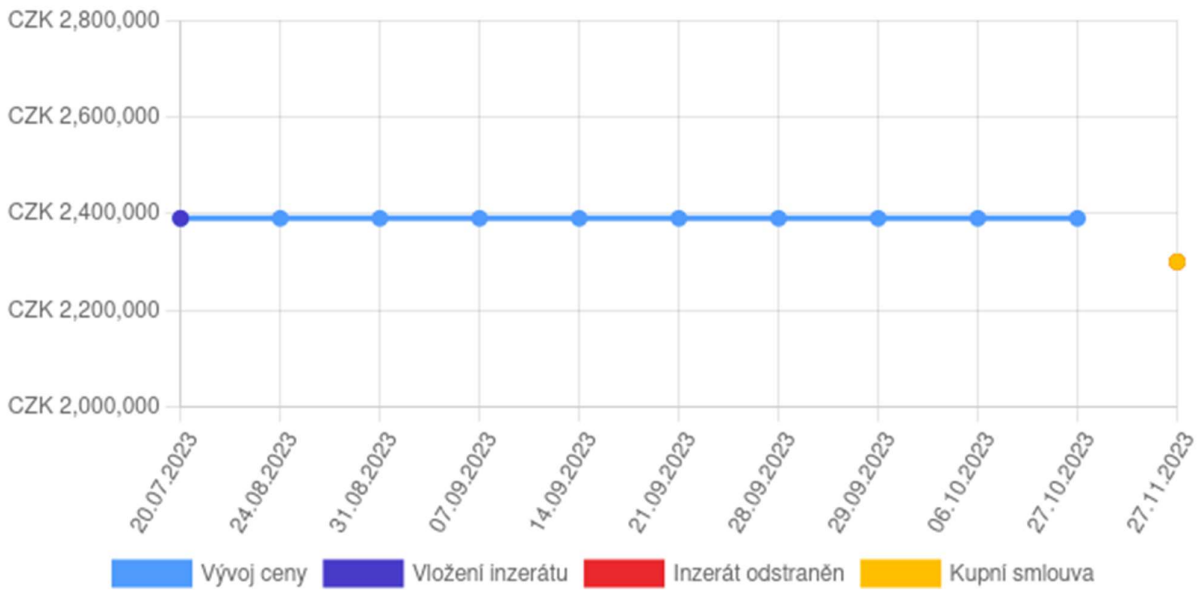
Lokalita	Gagarinova č.p. 518/27, Karlovy Vary Vary, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2023	Číslo řízení	V-8507/2023-403
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	7
Podlahová plocha	62 m ²	Užitná plocha	62 m ²
Dispozice	2+1		

Nabízíme Vám byt s dispozicí 2+1 o celkové výměře 62 m² v ulici Gagarinova, Drahovice, Karlovy Vary s výhledem na město a na Doupovské Hory. Byt se nachází v šestém patře revitalizovaného panelového domu s novým výtahem. Byt má dvě prostorné místnosti a vybavenou kuchyň s dostatečným prostorem pro vaření a stolování. Renovované parkety dodávají bytu útulný a elegantní vzhled. V bytě byla provedena rekonstrukce elektřiny. Jádro je původní s keramickým obkladem. V kuchyni a chodbě jsou plovoucí podlahy. Všechny místnosti jsou nově vyštukovány. Lokalita v Drahovicích je klidná a dobře dostupná. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, jako jsou obchody, školy, lékařská zařízení a restaurace. Můžete si užívat klidného bydlení s rychlým spojením do centra Karlových Varů

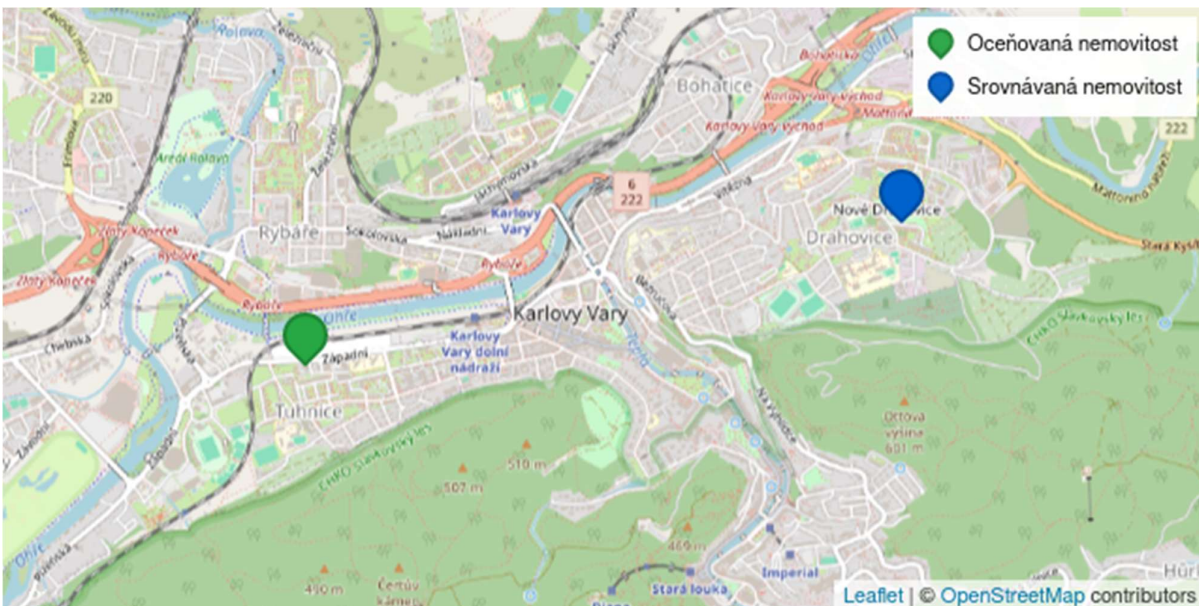
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



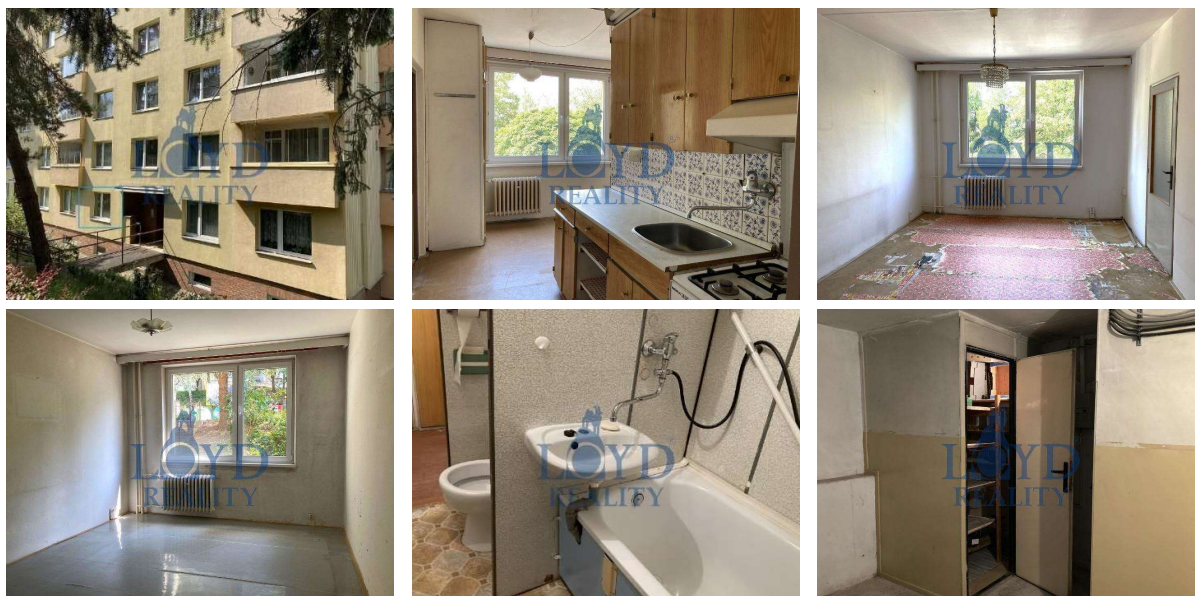
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

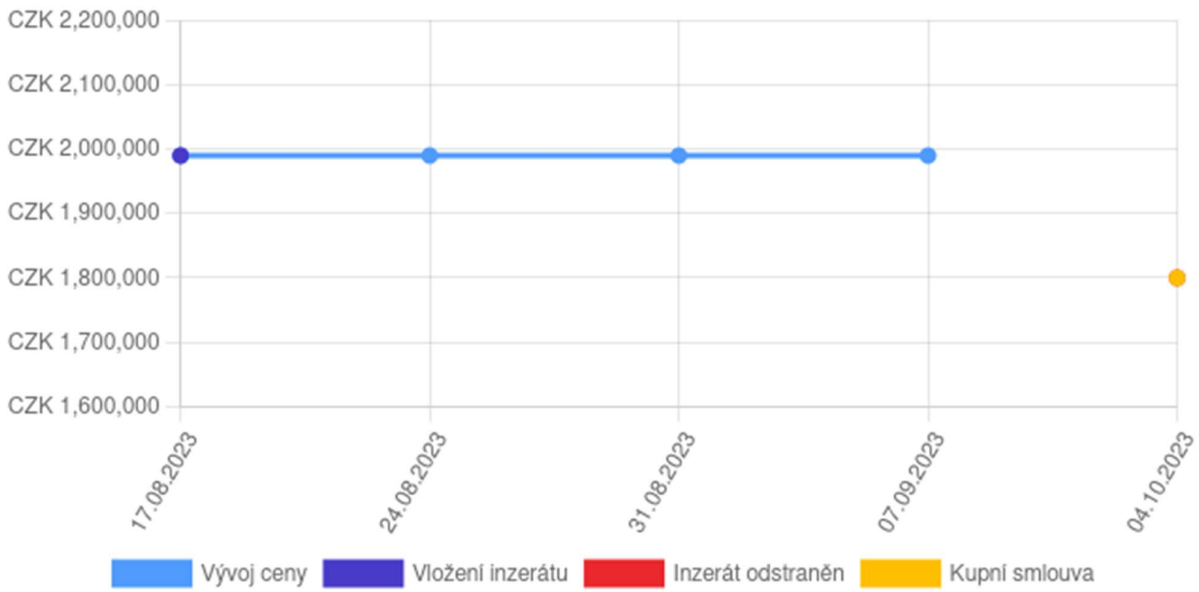
Lokalita	Lidická č.p. 462/23, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	1 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.10.2023	Číslo řízení	V-7039/2023-403
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	63 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	8

Nabízíme Vám byt v osobním vlastnictví v ulici Lidická, ve zvýšeném přízemí. Byt je prázdný, kompletně vystěhovaný, zůstává pouze kuchyňská linka a sporák. Byla zde provedena částečná rekonstrukce v rámci oprav domu - plastová okna, rozvody vody a kanalizace. Jinak je byt v původním, udržovaném stavu. Dům má zateplenou fasádu, má nový, tichý výťah. Letošní rok je odsouhlasena oprava střechy a výmalba společných prostor. Byt je orientován na severozápad a jih, což zaručuje dostatečné množství světla během celého dne. Okolí nabízí veškerou občanskou vybavenost, včetně školy, školky, zdravotnického zařízení a supermarketu. Měsíční platby do fondu oprav a služeb na 2 osoby činí 2.829 Kč. Energetická třída náročnosti budovy D. Na dohled od domu je zastávka MHD, do lesa cca 5 min chůze, do města lze také dojít za pár minut pěšky.

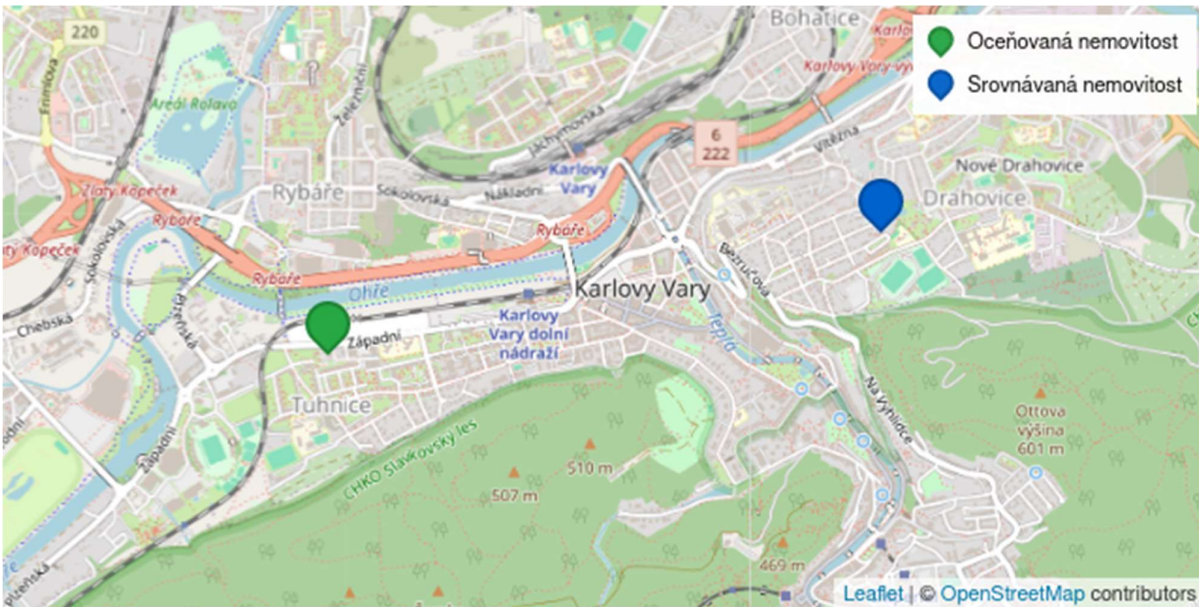
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



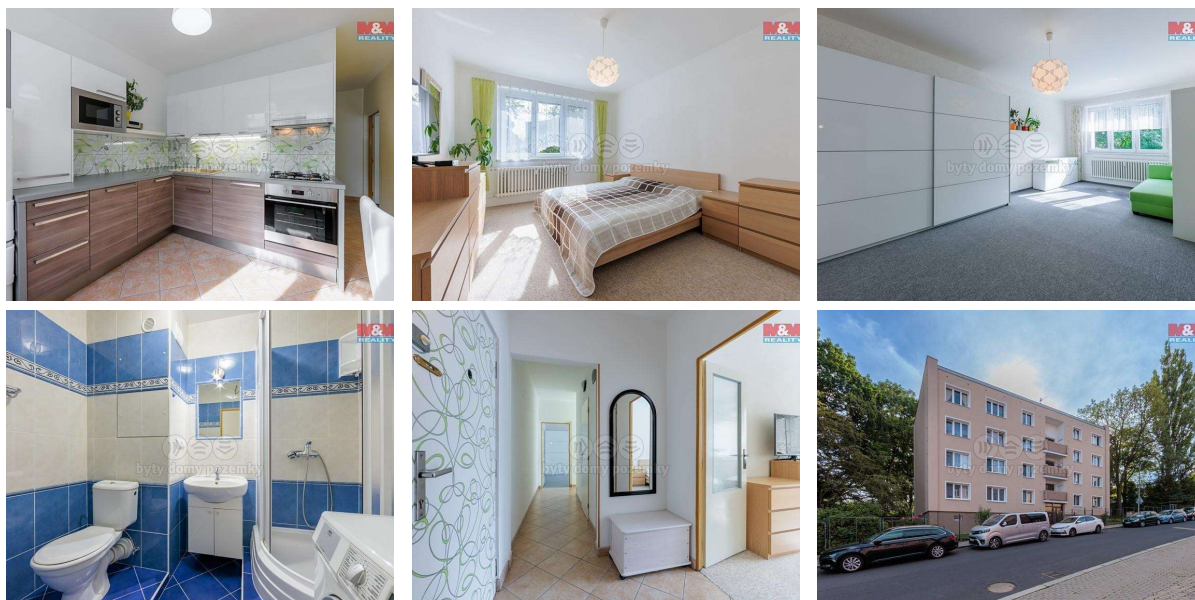
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

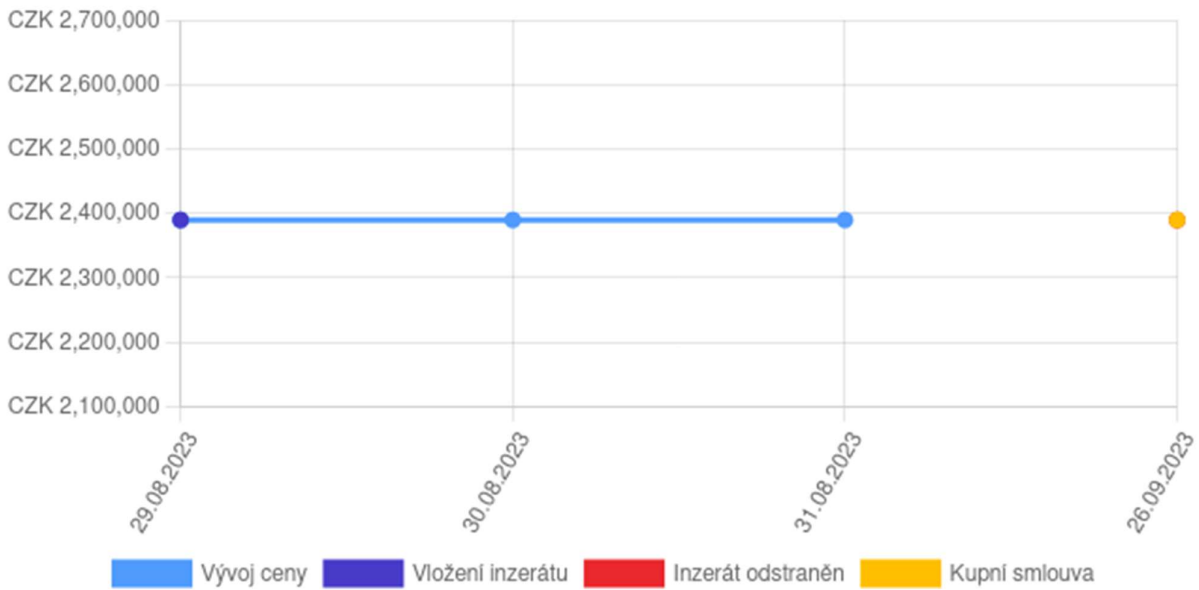
Lokalita	Šmeralova č.p. 878/19a, Karlovy Vary	Cena dle KS	2 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.09.2023	Číslo řízení	V-6806/2023-403
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	4	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	59 m ²	Užitná plocha	59 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	5
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

Vítejte v našem hezkém a útulném bytě ve Šmeralově ulici v Karlových Varech. Tento byt s dispozicí 2+1 se nachází ve 4. patře bez výtahu a nedávno prošel téměř kompletní rekonstrukcí, takže je připraven poskytnout Vám moderní a komfortní bydlení. Jedním z hlavních lákadél tohoto bytu je jeho hezká koupelna, která je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem, záchodem a místem pro pračku. V kuchyni pak najdete moderní kuchyňskou linku a prostorný jídelní kout, který je ideální pro společné večere s rodinou nebo přáteli. Z bytu se otevírá nádherný výhled do zeleně, který přináší klid a harmonii do Vašeho každodenního života. Dům, ve kterém se byt nachází, je pečlivě udržovaný a čistý. Nachází se v oáze klidu a zeleně, protože je obklopen obrovskou zahradou, která nabízí mnoho možností pro relaxaci a zábavu. V zadní části zahrady se nachází dětské hřiště s pískovištěm. V levé části zahrady si můžete vychutnat příjemné posezení a v přední části zahrady se rozprostírají krásné květinové záhony.

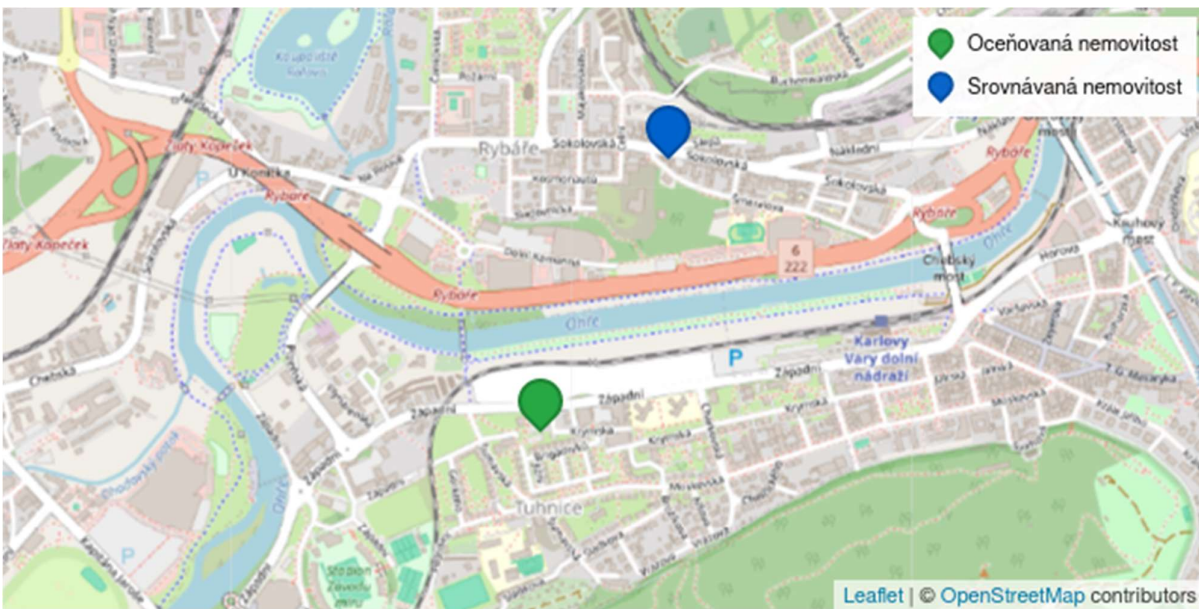
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



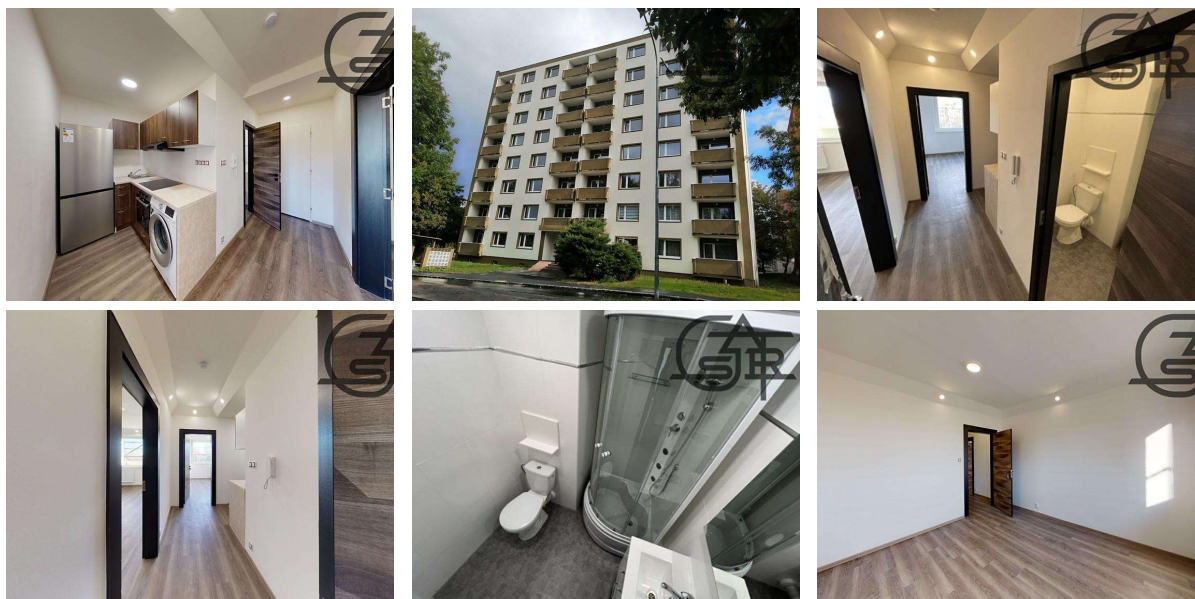
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

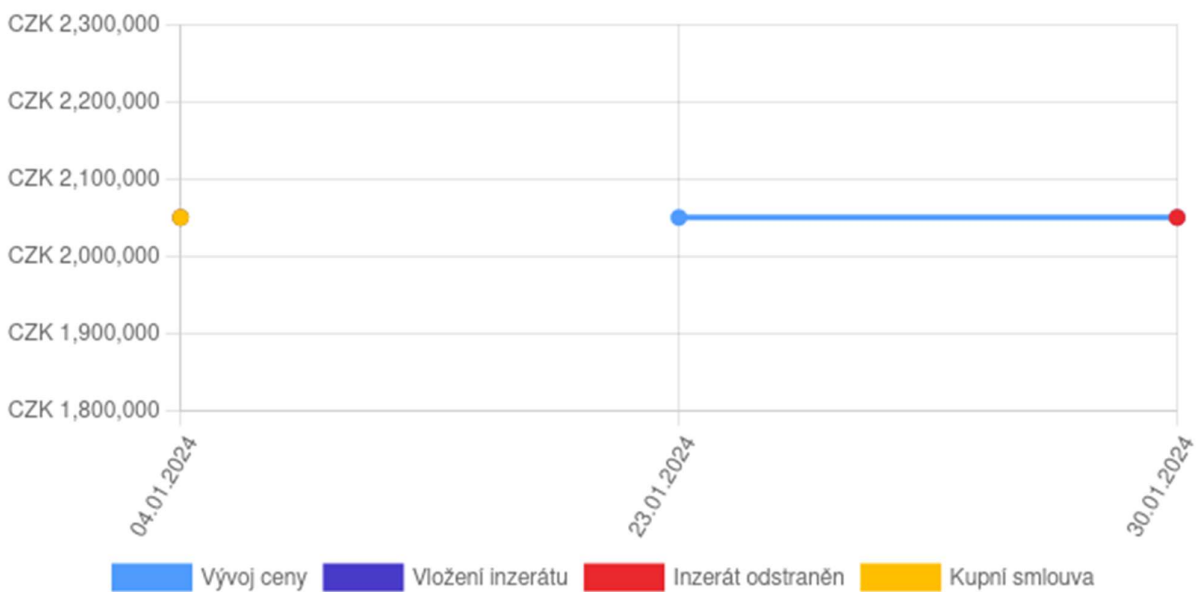
Lokalita	Charkovská č.p. 2024/10, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	2 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.01.2024	Číslo řízení	V-56/2024-403
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena je vč. provize a právního servisu.
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Podlahová plocha	48 m ²	Užitná plocha	48 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Sídliště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	8
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

K prodeji nabízím 2 poslední volné bytové jednotky o dispozici 2+1 (48,8 m²) s balkonem (3,71 m²), nacházející se v I. NP bytového domu. Dům i byty prošly rozsáhlou rekonstrukcí. Byly zde umístěny nové vinylové podlahy, obložkové dveře, nová koupelna a kuchyňská linka se spotřebiči. Bytový dům je umístěn v klidné části města Karlovy Vary, přibližně 10 minut chůze od kolonády. Nedaleko domu se nachází vlaková stanice. Další detaily, týkající se nabízených bytů, Vám rádi na vyžádání sdělíme. Rádi Vám pomůžeme také s financováním bytu, který je vhodný jak pro osobní bydlení, tak na investici. Neváhejte nás kontaktovat. Těšíme se na setkání s Vámi.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

