

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5643 - 063 - 2025

o ceně zjištěné a ceně obvyklé bytových jednotek č. 698/7 a 698/9, které jsou součástí 3.NP a 4.NP vícebytového domu č.p. 698, or.č. 37 a nebytových jednotek č. 698/105 a 698/106, které jsou součástí 2.NP stejného vícebytového domu č.p. 698, or.č. 37 a dále pak o ceně obvyklé nebytového prostoru č. 516/103, který je součástí 1.NP sousedního vícebytového domu č.p. 516, or.č. 35, vše v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský.

Objednatel znaleckého posudku:

OK dražebník a.s.

IČ 03534507

Jiráskova 398

337 01 Rokycany

Účel znaleckého posudku:

Podklad pro insolvenční řízení

Znalec:

Zdeněk Salvét

Přímětická 1185/8

140 00 Praha 4



Znalecký posudek obsahuje celkem 45 (slovy: čtyřicetpět) číslovaných stran formátu A4 včetně titulní strany a stran příloh a předává se ve třech vyhotoveních objednateli znaleckého posudku paní Mgr. Kristýně Průšové, členu představenstva společnosti.

V Praze, 18. 11. 2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro insolvenční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru ZP

Skutečnosti mi sdělené zadavatelem znaleckého posudku nemají vliv na přesnost závěru ZP.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20. 10. 2025 za přítomnosti paní Mgr. Kristýny Průšové, člena představenstva společnosti OK dražebník a.s.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Prohlídka, zjištění a zaměření na místě samém včetně pořízení fotodokumentace dne 20. 10. 2025 za účasti zástupce objednatele znaleckého posudku paní Mgr. Kristýny Průšové, členky představenstva společnosti OK dražebník a.s.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 11. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 3811 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský (bytové a nebytové jednotky v budově č.p. 698).

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 11. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 3810 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský (vícebytový dům č.p. 698).

Kopie listu katastrální mapy předmětné lokality.

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 11. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 4815 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský (nebytová jednotka v budově č.p. 516).

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 11. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 2934 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský (vícebytový dům č.p. 2934).

Kopie listu katastrální mapy předmětné lokality.

Prohlášení vlastníka o rozdělení jednotek v budově č.p. 698.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Při posouzení zjištěných podkladů a skutečností na místě samém jsem neshledal žádné nesrovnalosti.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 až 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se 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 vzájemněnezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu

ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“.

- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Standardní převzetí podkladů od zadavatele znaleckého posudku, zjištění na místě samém, zjištění nezbytně nutných dat a podkladů z veřejně dostupných zdrojů a následného posouzení skutečností z místních map a dostupných údajů v dané lokalitě včetně převzatých od místní samosprávy z hlediska historie průběhu výstavby rozsáhlé sídlištní zástavby včetně inženýrských sítí a občanské vybavenosti a následného posouzení budoucího předpokládaného rozvoje.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Standardní studium získaných a převzatých dat včetně dostupných veřejných informací.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, k.ú. Karlovy Vary

Adresa nemovité věci: Mariánskolázeňská 698 a 516/37 a 35, 360 01 Karlovy Vary

Vlastnické a evidenční údaje

Bytové a nebytové jednotky v budově č.p. 698 a 516 v k.ú. Karlovy Vary:

Iskhakova Kamilya, Maridianaja 2/byt č. 113, 420055 Kazaň, Ruská federace

Dokumentace a skutečnost

Zjištěné a převzaté údaje nejsou v rozporu se skutečností.

Místopis

Město Karlovy Vary s lázněmi národního významu se nachází severozápadním směrem od Prahy. Je krajským městem s kompletní občanskou vybaveností a místem s významnými památkovými a kulturními památkami a klidovými místy. Centrum města je výhradně určeno k lázeňské činnosti, členité okolí je k využití procházek, na severovýchodním okraji s golfovým hřištěm. Město je vybaveno kompletními energetickými sítěmi. Městská hromadná doprava je zajištěna autobusy v návaznosti na železnici popř. letiště. Zásobování města je komplexní v pěším dosahu či dosahu hromadné či osobní dopravy. Napojení na celostátní silniční a následně dálniční je v bezprostředním dosahu.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn
veř. / vl.	☒ elektro	☒ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé (dříve tržní) bytových jednotek č. 698/7 a 698/9, které jsou součástí 3.NP a 4.NP vícebytového domu č.p. 698, or.č. 37 a nebytových jednotek č. 698/105 a 698/106, které jsou součástí 2.NP stejného vícebytového domu č.p. 698, or.č. 37 a dále pak o ceně obvyklé nebytového prostoru č. 516/103, který je součástí 1.NP sousedního vícebytového domu č.p. 516, or.č. 35, vše v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský. Vlastní vícebytové domy se nachází na jižním okraji města na pravém břehu řeky Teplá, v sousedství Grandhotelu PUPP a Císařských lázní, naproti kostela Sv. Petra a Pavla v památkové zóně a rezervace. Jedná se o budovy s jedním podzemním a pěti nadzemními podlažími,

kteře jsou opatřeny sedlovou střechou s vestavěným obytným podkrovím. Oba domy byly postaveny podle dostupných informací na přelomu 19. a 20. století a v dalších letech svého trvání upravovány a rekonstruovány. Domů náleží prostory dvorů za domem, na odvrácené straně od přístupové komunikace. Průčelí domů tvoří stavební čáru ulice. Přízemí domu je vyhrazeno pro komerční činnost, ostatní nadzemní podlaží jsou využívány převážně pro bydlení, zčásti pro krátkodobé ubytování. Bytové domy jsou napojeny na inženýrské veřejné sítě v rozsahu vodovodní, kanalizační a elektro NN přípojky včetně přípojky veřejného rozvodu zemního plynu. Stavebně technický stav nemovitosti jako celku je dobrý, přiměřený výše uvedeným skutečností a řádné údržbě. Spojení s veřejnou dopravou (autobus v návaznosti na železnici) je v dosahu méně jak 200 m. Nemovitost jako celek není v čase zjištění zatížena žádnými právy popř. závadami s nemovitostí spojenými.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	--

Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy na LV č. 3811 se netýká oceňovaných jednotek.

3.4. Obsah

LV č. 3811

1. Byt č. 698/7 - mezonet (3. a 4.NP)
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Stavební pozemky
2. Byt č. 698/9 - mezonet (3. a 4.NP)
 - 2.1. Oceňovaný byt
 - 2.2. Stavební pozemky
3. Nebytová jednotka č. 698/105 (2.NP)
4. Nebytová jednotka č. 698/106 (2.NP)

LV č. 4815

1. Nebytová jednotka č. 516/103 (2.NP)

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byty č. 698/7, 698/9 a nebytové jednotky č. 698/105, 698/106 (LV 3811) a č. 516/103 (LV 4815)
Adresa předmětu ocenění:	Mariánskolázeňská 698/37 a 516/35 360 01 Karlovy Vary
LV:	č. 3811 a 4815
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary
Katastrální území:	Karlovy Vary
Počet obyvatel:	49 353

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 12\,894,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 - 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 - Byty a nebyty spolu s podílem na pozemkem jsou stejného vlastníka.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

- | | | |
|--|----|------|
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Lokalita mimo záplavovou zónu. | 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 - Lázeňská metropole typu A nadnárodního významu Karlovy Vary. | 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) - Krajské město. | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Kompletní zastoupení občanské vybavenosti. | II | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,320$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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 - Bytové a lázeňské domy.	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Převažuje rezidenční a provozní zástavba.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Lokalita navazující na střed lázeňského města.	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 - Inženýrské sítě jsou napojeny v celém rozsahu.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Kompletní občanská vybavenost v pěším dosahu či MHD.	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Přístup po zpevněné městské komunikaci s omezeným parkováním.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zastávka MHD v dosahu do 200 m.	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - Možnost komerčního využití bytových i nebytových prostor.	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Bez vlivu na cenu.
 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.

II 0,00
 II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,478$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,120$$

LV č. 3811

Byty 698/7, 698/9 a nebytové jednotky 698/105 a 698/106

1. Byt č. 698/7 - mezonet (3. a 4.NP)

1.1. byt

Oceňovaný mezonetový byt č. 698/7 je samostatně uzavřený soubor místností, který je součástí 3.NP a 4.NP vícebytového netypového zděného domu v místě ucelené blokové zástavby podél ul. Mariánskolázeňská v k.ú. Karlovy Vary. Dispozičně obsahuje vyjma předsíně obývací pokoj, 2 ložnice, kuchyň a dvě sociální zařízení (koupelnu s WC a sprchový kout s WC) a komoru.

Popis společných stavebně konstrukčních částí domu č.p. 698 v kat. území Karlovy Vary:

základy - kamenné masivní základové pasy s izolací proti vlhkosti
 nosné konstrukce - masivní ustupující zdivo v tl. nad 60 cm
 stropy - dřevěné trámové polospalné s rovným podhledem
 střecha - sedlová z dřev. vaznicové soustavy
 střešní krytina - pálená taška
 klempířské konstrukce - kompletní z pozinkového plechu
 vnější omítka - VP se štukovými prvky
 vnější obklady - nejsou součástí vícebytového domu
 schody - dvouramenné kamenné
 bleskosvod - jímací soustava součástí střešního pláště
 výtah - osobní s odpovídajícím počtem stanic
 ostatní vybavení - ruční hasicí přístroje

Popis stavebně konstrukčních částí náležejících bytu č. 698/7:

vnitřní omítky - štukové
vnitřní obklady - keramický obklad kuch. koutu, koupelny a WC
schody - dřevěné včetně podstupnic
dveře - dřevěné náplňové hladké a prosklené
okna - plastová s izolačním dvojsklem
povrch podlah - vinyl a keramická dlažba
vytápění - společná teplovodní soustava
elektroinstalace - světelná a motorová, jištění automaty
vodovod - rozvod studené i TUV pod omítkou
kanalizace - odkanalizování zař. předmětů do společných svodů
vnitřní rozvod zemního plynu - v ocel. trubce
ohřev TUV - centrální
vybavení kuchyně - sporák s elektrovarnou deskou
hygienické vybavení - vana, umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC
ostatní vybavení - rozvod PC a SAT, odvětrání, klimatizace, zabezpečovací zařízení a.j.

Stavebně technický stav bytu, který byl dle dostupných informací realizován před cca 120 roky a od té doby využíván výhradně k trvalému bydlení je úměrný stáří a jeho řádné údržbě a v minulosti provedené zásadní rekonstrukci. Část prvků dlouhodobé životnosti jsou původní, prvky krátkodobé životnosti byly rekonstruovány popř. vyměněny. Stav hodnotím jako velmi dobrý, přiměřený řádné údržbě včetně rekonstrukce nevykazující nutnost stavebních prací.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovy Vary – oblast 1
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	52 658,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Kuchyň:	16,90	* 1,00 =	16,90 m ²
Pokoj 1:	24,20	* 1,00 =	24,20 m ²
Pokoj 2:	25,80	* 1,00 =	25,80 m ²
Pokoj 3:	15,10	* 1,00 =	15,10 m ²
Předsíň:	5,30	* 1,00 =	5,30 m ²
Chodba vč. schodiště:	9,90	* 1,00 =	9,90 m ²
Koupelna vč. WC:	4,50	* 1,00 =	4,50 m ²
Sprcha, WC:	2,60	* 1,00 =	4,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	104,30 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - Zděná budova.	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor - Společné prostory nenáleží bytu.	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - Podíl na pozemcích.	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - Kompletní výhledy.	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem - 2* sociální zařízení	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - Komora uvnitř bytu.	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Bez vlivu na cenu.	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu - Bytová jednotka po rekonstrukci.	I	1,05

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,731}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,120}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 52\,658,- \text{ Kč/m}^2 * 0,731 = 38\,493,- \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 104,30 \text{ m}^2 * 38\,493,- \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,120 = 4\,496\,598,29 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 496 598,29 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,120$

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: 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,120 = 1,120$$

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		12 894,-	1,120		14 441,28
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	761	962	14 441,28	13 892 511,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	760	202	14 441,28	2 917 138,56
Stavební pozemky - celkem			1 164		16 809 649,92
Stavební pozemky - cena zjištěná celkem				=	16 809 649,92 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Stavební pozemky	=	16 809 649,92 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	16 809 649,92 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	4 496 598,29 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 16 809 649,92 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 043 / 41 418

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$16\,809\,649,92\text{ Kč} \cdot 1\,043 / 41\,418 = 423\,305,44\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	423 305,44 Kč
Byt č. 688/7 - mezonet (3. a 4.NP) - cena zjištěná	=	4 919 903,73 Kč

2. Byt č. 698/9 - mezonet (3. a 4.NP)

2.1. byt

Oceňovaný mezonetový byt č. 698/9 je samostatně uzavřený soubor místností, který je součástí 3.NP a 4.NP vícebytového netypového zděného domu v místě ucelené blokové zástavby podél ul. Mariánskolázeňská v k.ú. Karlovy Vary. Dispozičně obsahuje vyjma předsíně obývací pokoj, 2 ložnice, kuchyň a dvě sociální zařízení (koupelnu s WC a sprchový kout s WC) a samostatné WC s umývánkem.

Popis společných stavebně konstrukčních částí domu č.p. 698 v kat. území Karlovy Vary:

základy - kamenné masivní základové pasy s izolací proti vlhkosti
nosné konstrukce - masivní ustupující zdivo v tl. nad 60 cm
stropy - dřevěné trámové polospalné s rovným podhledem
střecha - sedlová z dřev. vaznicové soustavy
střešní krytina - pálená taška
klempířské konstrukce - kompletní z pozinkového plechu
vnější omítka - VP se štukovými prvky
vnější obklady - nejsou součástí vícebytového domu
schody - dvouramenné kamenné
bleskosvod - jímací soustava součástí střešního pláště
výtah - osobní s odpovídajícím počtem stanic
ostatní vybavení - ruční hasící přístroje

Popis stavebně konstrukčních částí náležejících bytu č. 698/9:

vnitřní omítky - štukové
vnitřní obklady - keramický obklad kuch. koutu, koupelny a WC
schody - dřevěné včetně podstupnic
dveře - dřevěné náplňové hladké a prosklené
okna - plastová s izolačním dvojsklem
povrch podlah - vinyl a keramická dlažba
vytápění - společná teplovodní soustava
elektroinstalace - světelá a motorová, jištění automaty
vodovod - rozvod studené i TUV pod omítkou
kanalizace - odkanalizování zař. předmětů do společných svodů
vnitřní rozvod zemního plynu - v ocel. trubce
ohřev TUV - centrální
vybavení kuchyně - sporák s elektrovarnou deskou
hygienické vybavení - vana, umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC
ostatní vybavení - rozvod PC a SAT, odvětrání, klimatizace, zabezpečovací zařízení a.j.

Stavebně technický stav bytu, který byl dle dostupných informací realizován před cca 120 roky a od té doby využíván výhradně k trvalému bydlení je úměrný stáří a jeho řádné údržbě a v minulosti provedené zásadní rekonstrukci. Část prvků dlouhodobé životnosti jsou původní, prvky krátkodobé životnosti byly rekonstruovány popř. vyměněny. Stav hodnotím jako velmi dobrý, přiměřený řádné údržbě včetně rekonstrukce nevykazující nutnost stavebních prací.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Karlovy Vary – oblast 1
Stáří stavby: 120 let

Základní cena ZC (příloha č. 27): 52 658,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Kuchyň:	16,90	* 1,00 =	16,90 m ²
Pokoj 1:	26,00	* 1,00 =	26,00 m ²
Pokoj 2:	24,80	* 1,00 =	24,80 m ²
Pokoj 3:	16,50	* 1,00 =	16,50 m ²
Předsín:	5,30	* 1,00 =	5,30 m ²
Chodba vč. schodiště:	10,50	* 1,00 =	10,50 m ²
Koupelna vč. WC:	4,50	* 1,00 =	4,50 m ²
WC:	2,60	* 1,00 =	2,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			107,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - Zděná budova.	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor - Společné prostory nenáleží bytu.	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - Podíl na pozemcích.	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - Kompletní výhledy.	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem - 2* sociální zařízení	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - Komora uvnitř bytu.	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Bez vlivu na cenu.	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu - Bytová jednotka po rekonstrukci.	I	1,05

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,731}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,120}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 52\,658,- \text{ Kč/m}^2 * 0,731 = 38\,493,- \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 107,10 \text{ m}^2 * 38\,493,- \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,120 = 4\,617\,312,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{4\,617\,312,34 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,120$

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: 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,120 = 1,120$$

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	12 894,-	1,120		14 441,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	761	962	14 441,28	13 892 511,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	760	202	14 441,28	2 917 138,56
Stavební pozemky - celkem			1 164		16 809 649,92

Stavební pozemky - cena zjištěná celkem = **16 809 649,92 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Stavební pozemky = 16 809 649,92 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **16 809 649,92 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **4 617 312,34 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 16 809 649,92 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 071 / 41 418

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$16\,809\,649,92\text{ Kč} \cdot 1\,071 / 41\,418 = 434\,669,35\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 434 669,35 Kč

Byt č. 698/9 - mezonet (3. a 4.NP) - cena zjištěná = **5 051 981,77 Kč**

3. Nebytová jednotka č. 698/105 (2.NP)

Oceňovaná nebytová jednotka č. 698/105 v 2.NP vícebytového domu je samostatně přístupný prostor sestávající se ze zádveř s WC a jedné kanceláře. V čase zjištění není využívána a není vybavená kancelářským nábytkem. Stavebně technický stav nebytové jednotky, která vznikla zásadní rekonstrukcí budovy před cca 10 roky je úměrný výše uvedeným skutečnostem. Pro výpočet opotřebení budovy resp. nebytové jednotky jsem použil tzv. analytickou metodu, která zohledňuje stavebně technický stav podstatných konstrukčních částí stavby v čase zjištění.

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
Kancelář:	$25,60 \cdot 1,00 = 25,60\text{ m}^2$
WC:	$3,30 \cdot 1,00 = 3,30\text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>28,90 m²</u>

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	masivní základové pasy s izolací proti vlhkosti	S	100
2. Svislé konstrukce	ustupující zdivo v tl. nad 60 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha z dřev. vázané soustavy	S	100
5. Krytiny střech	pálená drážková taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní z pozinkového plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	VP hladké se štukovými prvky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	sociální zařízení	S	100
10. Schody	kamenné žulové dvouramenné	S	100
11. Dveře	dřevěné náplňové s obložkovými zárubněmi	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	PVC vinyl	S	100
15. Vytápění	centrální teplovodní	S	100
16. Elektroinstalace	220/380 V, jištění automaty	S	100
17. Bleskosvod	jímací soustava součástí hřebene střechy	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i TUV v plastu pod omítkou	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování zařizovacích předmětů do společných svodů	S	100
20. Vnitřní plynovod	není součástí nebytového prostoru	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	není součástí nebytového prostoru	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, umyvadlo a WC	N	100
24. Výtahy	osobní s odpovídajícím počtem stanic	S	100
25. Ostatní	odvětrání, zabezpečovací zařízení	N	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	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10

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	S	3,10	100	1,00	3,10
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100	1,54	5,85
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					106,27
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0627

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	5,64		40,00	2,2560
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	17,69		40,00	7,0760
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,72		40,00	3,0880
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	4,99		20,00	0,9980
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,26		20,00	0,4520
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,66		20,00	0,1320
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,49		20,00	1,2980
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,49		40,00	1,7960
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,98		20,00	0,3960
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,82		40,00	1,1280
11. Dveře	N	3,20	100,00	1,54	4,93	4,64		25,00	1,1600
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,08		25,00	1,2700
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,92		30,00	0,8760
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,42		25,00	1,1050
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,89		25,00	1,2225
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38		30,00	0,1140
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,11		25,00	0,7775
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,01		25,00	0,7525
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,98		30,00	0,5940
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100,00	1,54	5,85	5,50		25,00	1,3750
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,22		20,00	0,2440

25. Ostatní	N	5,60	100,00	1,54	8,62	8,11	25,00	2,0275
Opotřebení:								30,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,00 Kč
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0627
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	24 236,00 Kč
Plná cena: 28,90 m ² * 24 236,- Kč/m ²	=	700 420,40 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 30,1 % /100)	*	0,699
Nákladová cena CJ_N	=	489 593,86 Kč
Koeficient pp	*	1,478
Cena CJ	=	723 619,73 Kč
Nebytová jednotka č. 698/105 (2.NP) - cena bez podílu na přísl.	=	723 619,73 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,320

Index polohy pozemku I_P = 1,120

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: 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,320 * 1,000 * 1,120 = 1,478$$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	12 894,-	1,478		19 057,33	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	761	962	19 057,33	18 333 151,46
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	760	202	19 057,33	3 849 580,66
Stavební pozemky - celkem			1 164		22 182 732,12

Stavební pozemky - cena zjištěná celkem = **22 182 732,12 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Stavební pozemky	=	22 182 732,12 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	22 182 732,12 Kč
Nebytová jednotka č. 698/105 (2.NP) - cena bez podílu na přísl.	=	723 619,73 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	22 182 732,12 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	289 / 41 418	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	22 182 732,12 Kč * 289 / 41 418	+ 154 783,18 Kč
Nebytová jednotka č. 698/105 (2.NP) - cena zjištěná	=	878 402,91 Kč

4. Nebytová jednotka č. 698/106 (2.NP)

Oceňovaná nebytová jednotka č. 698/106 v 2.NP vícebytového domu je samostatně přístupný prostor sestávající se z předsíně, dvou kanceláří a vlastního sociálního zařízení. V čase zjištění není využívána a není vybavena kancelářským nábytkem. Stavebně technický stav nebytové jednotky, která vznikla zásadní rekonstrukcí budovy před cca 10 roky je úměrný výše uvedeným skutečnostem. Pro výpočet opotřebení budovy resp. nebytové jednotky jsem použil tzv. analytickou metodu, která zohledňuje stavebně technický stav podstatných konstrukčních částí stavby v čase zjištění.

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		
Kancelář 1:	25,60	* 1,00 =	25,60 m ²
Kancelář 2:	18,20	* 1,00 =	18,20 m ²
Předsíň:	3,80	* 1,00 =	3,80 m ²
Sprcha a WC:	3,10	* 1,00 =	3,10 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			50,70 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	masivní základové pasy s izolací proti vlhkosti	S	100
2. Svislé konstrukce	ustupující zdivo v tl. nad 60 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha z dřev. vázané soustavy	S	100
5. Krytiny střech	pálená drážková taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní z pozinkového plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	VP hladké se štukovými prvky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	sociální zařízení	S	100
10. Schody	kamenné žulové dvouramenné	S	100
11. Dveře	dřevěné náplňové s obložkovými zárubněmi	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	PVC vinyl	S	100
15. Vytápění	centrální teplovodní	S	100
16. Elektroinstalace	220/380 V, jištění automaty	S	100
17. Bleskosvod	jímací soustava součástí hřebene střechy	S	100

18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i TUV v plastu pod omítkou	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování zařizovacích předmětů do společných svodů	S	100
20. Vnitřní plynovod	není součástí nebytového prostoru	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	není součástí nebytového prostoru	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, umyvadlo a WC	N	100
24. Výtahy	osobní s odpovídajícím počtem stanic	S	100
25. Ostatní	odvětrání, zabezpečovací zařízení	N	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	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
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	S	3,10	100	1,00	3,10
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100	1,54	5,85
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					106,27
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0627

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	5,64		40,00	2,2560
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	17,69		40,00	7,0760
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,72		40,00	3,0880
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	4,99		20,00	0,9980
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,26		20,00	0,4520
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,66		20,00	0,1320
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,49		20,00	1,2980
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,49		40,00	1,7960
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,98		20,00	0,3960
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,82		40,00	1,1280
11. Dveře	N	3,20	100,00	1,54	4,93	4,64		25,00	1,1600
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,08		25,00	1,2700
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,92		30,00	0,8760
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,42		25,00	1,1050
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,89		25,00	1,2225
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38		30,00	0,1140
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,11		25,00	0,7775
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,01		25,00	0,7525
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,98		30,00	0,5940
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100,00	1,54	5,85	5,50		25,00	1,3750
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,22		20,00	0,2440
25. Ostatní	N	5,60	100,00	1,54	8,62	8,11		25,00	2,0275
Opotřebení:								30,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,00 Kč
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0627
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	24 236,- Kč
Plná cena: 50,70 m ² * 24 236,- Kč/m ²	=	1 228 765,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 30,1 % /100)	*	0,699
Nákladová cena CJ_N	=	858 906,87 Kč
Koeficient pp	*	1,478
Cena CJ	=	1 269 464,35 Kč
Nebytová jednotka č. 698/106 (2.NP) - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	1 269 464,35 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,320$

Index polohy pozemku $I_P = 1,120$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,320 * 1,000 * 1,120 = 1,478$$

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	12 894,-	1,478		19 057,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	761	962	19 057,33	18 333 151,46
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	760	202	19 057,33	3 849 580,66
Stavební pozemky - celkem			1 164		22 182 732,12

Stavební pozemky - cena zjištěná celkem = **22 182 732,12 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky:

Stavební pozemky	=	22 182 732,12 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	22 182 732,12 Kč

Nebytová jednotka č. 698/106 (2.NP) - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **1 269 464,35 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	22 182 732,12 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	507 / 41 418	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	22 182 732,12 Kč * 507 / 41 418	+ 271 540,04
Nebytová jednotka č. 698/106 (2.NP) - cena zjištěná	=	1 541 004,39 Kč

LV č. 4815

Nebytová jednotka 516/103

1. Nebytová jednotka č. 516/103 (1.NP)

Oceňovaná nebytová jednotka č. 516/103 v 1.NP vícebytového domu je samostatně přístupný prostor sestávající se z provozní místnosti, provozně technického zázemí a sociálního zařízení. V čase zjištění je prostor využíván jako sklad nábytku bez možnosti komerčního využití. Vstup do prostoru je přímo z přilehlé ulice. Charakter bývalého využití nebyl správcem budovy sdělený. Stavebně technický stav nebytové jednotky, která vznikla v průběhu minulých let a v poslední době byla částečně rekonstruována je úměrný výše uvedeným skutečnostem. Pro výpočet opotřebení budovy resp. nebytové jednotky jsem použil tzv. analytickou metodu. Výměru podlahové plochy o výši 54,70 m² jsem převzal z LV 4815 resp. podílu na společných částech domu a pozemku.

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**

Užitná plocha celkem:

$$54,70 \cdot 1,00 =$$

$$\frac{54,70 \text{ m}^2}{54,70 \text{ m}^2}$$

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

$$54,70 \text{ m}^2$$

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	masivní základové pasy s izolací proti vlhkosti	S	100
2. Svislé konstrukce	ustupující zdivo v tl. nad 60 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha z dřev. vázané soustavy	S	100
5. Krytiny střech	pálená drážková taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní z pozinkového plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	VP hladké se štukovými prvky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	sociální zařízení	S	100
10. Schody	kamenné žulové dvouramenné	S	100
11. Dveře	dřevěné náplňové s obložkovými zárubněmi	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	vinyl a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	centrální teplovodní	S	100
16. Elektroinstalace	220/380 V, jištění automaty	S	100
17. Bleskosvod	jímací soustava součástí hřebene střechy	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i TUV v plastu pod omítkou	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování zařizovacích předmětů do společných svodů	S	100
20. Vnitřní plynovod	není součástí nebytového prostoru	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	není součástí nebytového prostoru	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, umyvadlo a WC	N	100
24. Výtahy	osobní s odpovídajícím počtem stanic	S	100
25. Ostatní	odvětrání, zabezpečovací zařízení	N	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	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
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	S	3,10	100	1,00	3,10
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100	1,54	5,85
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					106,27
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0627

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	5,64			50,00	2,8200
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	17,69			50,00	8,8450
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,72			50,00	3,8600
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	4,99			40,00	1,9960
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,26			40,00	0,9040
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,66			40,00	0,2640
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,49			45,00	2,9205
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,49			50,00	2,2450
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,98			30,00	0,5940
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,82			50,00	1,4100
11. Dveře	N	3,20	100,00	1,54	4,93	4,64			40,00	1,8560
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,08			40,00	2,0320
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,92			40,00	1,1680
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,42			40,00	1,7680

16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,89	30,00	1,4670
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	45,00	0,1710
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,11	30,00	0,9330
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,01	30,00	0,9030
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,98	30,00	0,5940
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,80	100,00	1,54	5,85	5,50	40,00	2,2000
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,22	25,00	0,3050
25. Ostatní	N	5,60	100,00	1,54	8,62	8,11	30,00	2,4330
Opotřebení:								41,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:	=	7 095,00 Kč
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0627
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m²]	=	24 236,00 Kč
Plná cena: 54,70 m² * 24 236,- Kč/m²	=	1 325 709,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 41,7 % /100)	*	0,583
Nákladová cena CJ_N	=	772 888,46 Kč
Koeficient pp	*	1,478
Cena CJ	=	1 142 329,14 Kč
Nebytová jednotka č. 516/103 (1.NP) - cena bez podílu na přísl.	=	1 142 329,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,320

Index polohy pozemku I_P = 1,120

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,320 * 1,000 * 1,120 = 1,478$

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	12 894,-	1,478		19 057,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	761	962	19 057,33	18 333 151,46
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	760	202	19 057,33	3 849 580,66
Stavební pozemky - celkem			1 164		22 182 732,12

Stavební pozemky - cena zjištěná celkem = **22 182 732,12 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Stavební pozemky = 22 182 732,12 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **22 182 732,12 Kč**

Nebytová jednotka č. 516/103 (1.NP) - cena bez podílu na přísl. = **1 142 329,14 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 22 182 732,12 Kč

Spoluvlastnický podíl: 547 / 8 934

Hodnota spoluvlastnického podílu: 22 182 732,12 Kč * 547 / 8 934 + 1 358 177,13

Nebytová jednotka č. 516/103 (1.NP) - cena zjištěná = **2 500 506,27 Kč**

Tržní ocenění majetku

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném čase a místě**. V dané lokalitě je dostatečné množství bytů obdobného rozsahu a charakteru nabízeno k obchodování. Při zjištění porovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření na místě samém, vlastní zkušenosti, znalosti situace, vlastní databáze a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností.

LV č. 3811

Přehled srovnatelných bytů nabízených k obchodování:

Velikost	Adresa	Výměra	Cena (Kč)	J.C. (Kč/m ²)
Byt 3+1	Karlovy Vary - ul. Mariánskolázeňská	119 m ²	11 600 000,-	97 480,-
Byt 4+kk	Karlovy Vary - ul. Moravská	140 m ²	13 725 000,-	98 040,-
Byt 4+kk	Karlovy Vary - ul. Pražská silnice	155 m ²	14 400 000,-	92 900,-
Byt 3+kk	Karlovy Vary - Divadelní náměstí	137 m ²	14 253 000,-	104 040,-
Byt 3+kk	Karlovy Vary - ul. Libušina	88 m ²	7 499 000,-	85 220,-
Byt 3+kk	Karlovy Vary - ul. Vřídelská	81 m ²	7 950 000,-	98 150,-

V roce 2020 byly byty v zástavbě obdobného rozsahu a charakteru v dané lokalitě resp. v okruhu do 500 m nabízeny k obchodování za jednotkovou cenu podlahové plochy v souvislosti se stávajícím stavebně technickým stavu v cenovém rozpětí **od 85 220,- Kč/m² do 104 040,- Kč/m²**. S ohledem na skutečnost, kdy bytový dům po rekonstrukci je situován v relativně mírně nadprůměrné lokalitě (MHD v návaznosti na železnici, v napojení na základní komunikační systém města včetně kompletního zastoupení občanské vybavenosti) a klidové části obce, přičemž rekonstruované byty jsou ve velmi dobrém stavu a jsou vybaveny převážně mírně nadstandardními stavebně technickými prvky, stanovuji jednotkovou cenu obvyklou podlahové plochy bytů č. 698/7 a č. 698/9 (kat. území Karlovy Vary) v jednotkové ceně **97 770,- Kč/m²**, v cca 2/3 výše uvedeného cenového rozpětí.

Výpočet ceny obvyklé (tržní) bytových jednotek k datu 18. 11. 2025:

Byt č. 698/7 (3. a 4. NP)	
Podlahová plocha bytu celkem (PP)	104,30 m ²
Jednotková cena (JC)	97 770,- Kč/m ²
Cena obvyklá (PP*JC)	10 197 410,- Kč

Cena obvyklá bytu č. 698/7	10 197 410,- Kč
Zaokrouhleno na	10 197 410,- Kč

Výpočet ceny obvyklé (tržní) k datu 18. 11. 2025

Byt č. 698/9 (3. a 4. NP)

Podlahová plocha bytu celkem (PP)	107,10 m ²
Jednotková cena (JC)	97 770,- Kč/m ²
Cena obvyklá (PP*JC)	10 471 167,- Kč

Cena obvyklá bytu č. 698/9	10 471 167,- Kč
Zaokrouhleno na	10 471 170,- Kč

Výpočet ceny obvyklé (tržní) nebytových jednotek k datu 18. 11. 2025:

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném čase a místě**. V dané lokalitě je omezené množství nebytových jednotek obdobného rozsahu a charakteru nabízeno k obchodování. Při zjištění porovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace, vlastní databáze a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností.

Přehled srovnatelných nebytových jednotek nabízených k obchodování:

Velikost	Adresa	Výměra	Cena (Kč)	J.C. (Kč/m ²)
Kancelář	Karlovy Vary - Residence Růžák	72 m ²	3 690 000,-	51 250,-
Kancelář	Karlovy Vary - ul. Šumavská	63 m ²	2 990 000,-	47 460,-
Kancelář	Karlovy Vary - Bohatice, ul. U Trati	89 m ²	4 840 000,-	54 380,-
Kancelář	Karlovy Vary - Doubí, ul. Spálená	92 m ²	3 750 000,-	40 760,-
Kancelář	Karlovy Vary - Dvory, ul. Chebská	50 m ²	1 691 500,-	33 630,-

V roce 2020 byly byty v zástavbě obdobného rozsahu a charakteru v dané lokalitě resp. v okruhu do 500 m nabízeny k obchodování za jednotkovou cenu podlahové plochy v souvislosti se stávajícím stavebně technickým stavu v cenovém rozpětí **od 40 760,- Kč/m² do 54 380,- Kč/m²**. S ohledem na skutečnost, kdy bytový dům jehož součástí jsou nebytové jednotky, je situován v relativně mírně nadprůměrné lokalitě (MHD autobus v návaznosti na železnici, v napojení na základní komunikační systém města včetně téměř kompletního zastoupení občanské vybavenosti) v relativně klidové části obce, přičemž vlastní udržované nebytové jednotky jsou v dobrém stavu a jsou vybaveny nezbytnými standardními stavebně technickými prvky nevykazujícími nutnost drobných úprav,

stanovují jednotkovou cenu obvyklou podlahové plochy nebytových jednotek č. 698/105 a č. 698/106 (kat. území Karlovy Vary) v jednotkové ceně **49 840,- Kč/m²**, v cca 2/3 výše uvedeného cenového rozpětí.

Výpočet ceny obvyklé (tržní) k datu 18. 11. 2025:

Nebytová jednotka č. 698/105 (2.NP)	
Podlahová plocha nebytu celkem (PP)	28,90 m ²
Jednotková cena (JC)	49 840,- Kč/m ²
Cena obvyklá (PP*JC)	1 440 376,- Kč
Cena obvyklá nebytové jednotky č. 698/105	1 440 376,- Kč
Zaokrouhleno na	1 440 380,- Kč

Výpočet ceny obvyklé (tržní) k datu 18. 11. 2025:

Výpočet ceny obvyklé (tržní) k datu 18. 11. 2025

Nebytová jednotka č. 698/106 (2.NP)	
Podlahová plocha nebytu celkem (PP)	50,70 m ²
Jednotková cena (JC)	49 840,- Kč/m ²
Cena obvyklá (PP*JC)	2 526 888,- Kč
Cena obvyklá nebytové jednotky č. 698/106	2 526 888,- Kč
Zaokrouhleno na	2 526 890,- Kč

LV č. 4815

Při stanovení ceny obvyklé **nebytové jednotky č. 516/103** vycházím z hodnot zjištěných pro stanovení ceny obvyklé nebytových jednotek z jednotkových cen za 1 m² užitné plochy násobené skutečnou užitkovou plochou nebytové jednotky. Důvodem k tomu je skutečnost, že nebytový prostor se nachází v těsném sousedství výše oceněných nebytových jednotek v budově č.p. 698, mající stejný charakter, obdobnou výměru a stavebně technický stav k datu zjištění. Stavebně technický stav nebytové jednotky, která vznikla rovněž v průběhu minulých let byl provedený shodným vlastníkem jednotek v sousední budově, podle svědectví správce budovy ve stejném čase.

Výpočet ceny obvyklé (tržní) k datu 18. 11. 2025:

Nebytová jednotka č. 516/103 (1.NP)	
Užitková plocha bytu celkem (UP)	54,70 m ²
Jednotková cena (JC)	49 840,- Kč/m ²
Cena obvyklá (UP*JC)	2 726 248,- Kč
Cena obvyklá bytu č. 516/103	2 726 248,- Kč
Zaokrouhleno na	2 726 250,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

LV č. 3811 pro k.ú. Karlovy Vary

Bytová mezonetová jednotka č. 698/7 (3. a 4. NP)

Zjištěná cena podle cenového předpisu	4 919 900,- Kč
Cena obvyklá	10 197 410,- Kč

Bytová mezonetová jednotka č. 698/9 (3. a 4. NP)

Zjištěná cena podle cenového předpisu	5 051 980,- Kč
Cena obvyklá	10 471 170,- Kč

Nebytová jednotka č. 698/105 (2. NP)

Zjištěná cena podle cenového předpisu	878 400,- Kč
Cena obvyklá	1 440 380,- Kč

Nebytová jednotka č. 698/106 (2. NP)

Zjištěná cena podle cenového předpisu	1 541 000,- Kč
Cena obvyklá	2 526 890,- Kč

LV č. 4815 pro k.ú. Karlovy Vary

Nebytová jednotka č. 516/103 (1. NP)

Zjištěná cena podle cenového předpisu	2 500 510,- Kč
Cena obvyklá	2 726 250,- Kč

5. REKAPITULACE

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na **porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě**. V dané lokalitě resp. v okruhu do 0,5 předmětného místa je nabízeno dostatečné množství bytů a nebytových prostor obdobného rozsahu a charakteru k prodeji. Při zjištění srovnávací hodnoty jsem vycházel z vlastního šetření, vlastní zkušenosti, znalosti situace a údajů uvedených na internetových stránkách renomovaných realitních společností. Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou nemovitostí **bytových jednotek č. 698/7 a 698/9, které jsou součástí 3.NP a 4.NP vícebytového domu č.p. 698, or.č. 37 a nebytových jednotek č. 698/105 a 698/106, které jsou součástí 2.NP stejného vícebytového domu č.p. 698, or.č. 37 a dále pak o ceně obvyklé nebytového prostoru č. 516/103, který je součástí 1.NP sousedního vícebytového domu č.p. 516, or.č. 35, vše v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary v zaokrouhlené výši ceny zjištěné dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů porovnávacím způsobem**

LV č. 3811

Bytová jednotka č. 698/7 (3. a 4. NP)	10 197 410,- Kč
Bytová jednotka č. 698/9 (3. a 4. NP)	10 471 170,- Kč
Nebytová jednotka č. 698/105 (2.NP)	1 440 380,- Kč
Nebytová jednotka č. 698/106 (2.NP)	2 526 890,- Kč

LV č. 4815

Nebytová jednotka č. 516/103 (1.NP)	2 726 250,- Kč
-------------------------------------	----------------

Doložka ve smyslu § 127a o.s.ř.:

Znalec dle § 127a o.s.ř. bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro kterou by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

6. PŘÍLOHY

Částečná fotodokumentace.

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 11. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 3811 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský (bytové a nebytové jednotky v budově č.p. 698).

Kopie listu katastrální mapy předmětné lokality.

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 11. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 4815 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský (nebytová jednotka v budově č.p. 516).

Kopie listu katastrální mapy předmětné lokality.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **5643 - 063 - 2025**.

V Praze 18. 11. 2025

Zdeněk Salvét
Přímětická 1185/8
Praha 4 - Michle
140 00



PŘÍLOHY

Částečná fotodokumentace.

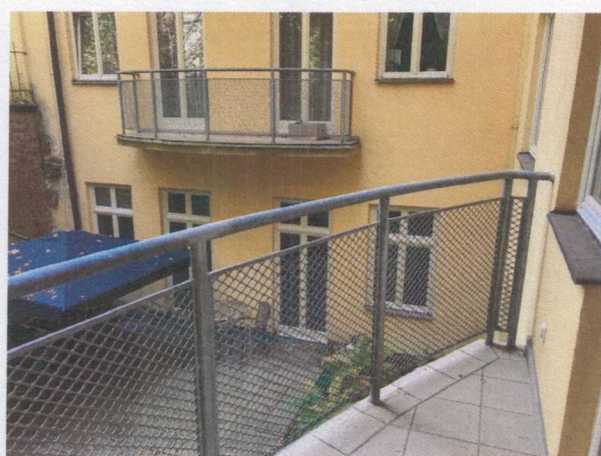
Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 11. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 3811 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský (bytové a nebytové jednotky v budově č.p. 698).

Kopie listu katastrální mapy předmětné lokality.

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 18. 11. 2025 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 4815 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský (nebytová jednotka v budově č.p. 516).

Kopie listu katastrální mapy předmětné lokality.

ČÁSTEČNÁ FOTODOKUMENTACE



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 17:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 663433 Karlovy Vary

List vlastnictví: 3811

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Iskhakova Kamilya, Meridianaja 2/byt č.113, 420055 Kazaň, Ruská federace	920812	

Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
698/7	byt		byt.z.	1043/41418
Vymezeno v:				
Budova	Karlovy Vary, č.p. 698, byt.dům, LV 3810			
	na parcele	761, LV 3810		
Parcela	760	ostatní plocha	zeleň	202m2
	761	zastavěná plocha a nádvoří		962m2
698/9	byt		byt.z.	1071/41418
Vymezeno v:				
Budova	Karlovy Vary, č.p. 698, byt.dům, LV 3810			
	na parcele	761, LV 3810		
Parcela	760	ostatní plocha	zeleň	202m2
	761	zastavěná plocha a nádvoří		962m2
698/105	jiný nebytový prostor		byt.z.	289/41418
Vymezeno v:				
Budova	Karlovy Vary, č.p. 698, byt.dům, LV 3810			
	na parcele	761, LV 3810		
Parcela	760	ostatní plocha	zeleň	202m2
	761	zastavěná plocha a nádvoří		962m2
698/106	jiný nebytový prostor		byt.z.	507/41418
Vymezeno v:				
Budova	Karlovy Vary, č.p. 698, byt.dům, LV 3810			
	na parcele	761, LV 3810		
Parcela	760	ostatní plocha	zeleň	202m2
	761	zastavěná plocha a nádvoří		962m2

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 764/1, Parcela: 764/3

Povinnost k

Jednotka: 698/105, Jednotka: 698/106, Jednotka: 698/7, Jednotka: 698/9

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2881/1998.

POLVZ:419/1998

Z-7900419/1998-403

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 17:35:02

Obec: 554961 Karlovy Vary

List vlastnictví: 3811

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

) Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Oprávnění pro

Ovchinnikov Nail, Okskaya d.3, korpus 1, byt.č.436,
109117 Moskva, Ruská federace, RČ/IČO: 571117

Povinnost k

Jednotka: 698/105, Jednotka: 698/106, Jednotka: 698/7, Jednotka: 698/9

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2020 13:18:38. Zápis proveden dne 30.10.2020.

Z-5846/2020-403

- o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

-kupní smlouvy

oprávnění pro: SARIIN s.r.o., IČO 26486121 v úpadku podle Usnesení insolvenčního soudu,
KS v Plzni, č.j. KSPL 12925/2022-A-35

insolvenční správce: AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČO 28490738, Široká 36/5, 110 00 Praha 1

Oprávnění pro

SARIIN s.r.o., Mariánskolázeňská 698/37, 36001 Karlovy
Vary, RČ/IČO: 26486121

Povinnost k

Jednotka: 698/105, Jednotka: 698/106, Jednotka: 698/7, Jednotka: 698/9

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 14:12:28. Zápis proveden dne 19.12.2022.

Z-12752/2022-403

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 07.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2017 09:58:24.
Zápis proveden dne 13.10.2017.

V-7955/2017-403

Pro: Iskhakova Kamilya, Meridianaja 2/byt č.113, 420055 Kazaň,
Ruská federace

RČ/IČO: 920812

o Smlouva kupní ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 15:22:12.
Zápis proveden dne 18.01.2018.

V-11018/2017-403

*Pro: Iskhakova Kamilya, Meridianaja 2/byt č.113, 420055 Kazaň,
Ruská federace*

RČ/IČO: 920812

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 17:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary
Kat.území: 663433 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary
List vlastnictví: 3811

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.11.2025 17:53:26

odpis, razítko:

Řízení PÚ:

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



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 17:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 663433 Karlovy Vary

List vlastnictví: 4815

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Iskhakova Kamilya, Meridianaja 2/byt č.113, 420055 Kazaň, Ruská federace	920812	

Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
516/103	dílna nebo provozovna	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, vnitřní území lázeňského místa	byt.z.	547/8934

Vymezeno v:

Budova Karlovy Vary, č.p. 516, byt.dům, LV 2934
na parcele 906, LV 2934

Parcela 906 zastavěná plocha a nádvoří 314m2

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Oprávnění pro

Ovchinnikov Nail, Okskaya d.3, korpus 1, byt.č.436,
109117 Moskva, Ruská federace, RČ/IČO: 571117

Povinnost k

Jednotka: 516/103

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne
27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2020 13:18:38. Zápis proveden
dne 30.10.2020.

Z-5846/2020-403

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

-kupní smlouvy

oprávnění pro: SARIIN s.r.o., IČO 26486121 v úpadku podle Usnesení insolvenčního soudu,
KS v Plzni, čj. KSPL 12925/2022-A-35
insolvenční správce: AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČO 28490738, Široká 36/5, 110 00 Praha 1

Oprávnění pro

SARIIN s.r.o., Mariánskolázeňská 698/37, 36001 Karlovy
Vary, RČ/IČO: 26486121

Povinnost k

Jednotka: 516/103

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne
12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 14:12:28. Zápis proveden
dne 19.12.2022.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 17:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

kat.území: 663433 Karlovy Vary

List vlastnictví: 4815

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-12752/2022-403

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 15:22:12.
Zápis proveden dne 18.01.2018.

V-11018/2017-403

*Pro: Iskhakova Kamilya, Meridianaja 2/byt č.113, 420055 Kazaň,
Ruská federace*

RČ/IČO: 920812

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

yhotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
yhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.11.2025 17:56:11

odpis, razítko:

Řízení PÚ:

• **účel:** Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
• **obsah:** Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

