

## Znalecký posudek č. 19/03/36

O ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 128/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 4 - rod. dům, pozemku p.č. 128/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 387 - obč. vyb., pozemku p.č. 129/2 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 474, pro k.ú. Dvory, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

**Objednatel posudku:** Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.  
Hvězdova 1716/2b  
140 00 Praha 4  
IČ: 29414873

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

**Vypracoval:** Ivo Trst'án  
Sadová 882/2  
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 27 stran a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 18. 3. 2019

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo 128/1, o výměře 389 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří
  - o součástí je stavba č.p. 4, rod. dům, stojící na pozemku parc. č. 128/1
- pozemek parcelní číslo 128/2, o výměře 355 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří
  - o součástí je stavba č.p. 387, obč. vyb., stojící na pozemku parc. č. 128/2
- pozemek parcelní číslo 129/2, o výměře 913 m<sup>2</sup>, druh: ostatní plocha - ostatní komunikace

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, pro obec Karlovy Vary, katastrální území Dvory, okres Karlovy Vary, na listu vlastnictví č. 474.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

### 2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - pozemek p.č. 128/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 4 - rod. dům, pozemek p.č. 128/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 387 - obč. vyb., pozemek p.č. 129/2 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 474, pro k.ú. Dvory, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary. Předmět ocenění je situovaný na adrese Závodní 4/12 a 387/12a, 390 06 Dvory - Karlovy Vary. Nemovité věci se nachází v jihozápadní, okrajové, zastavěné části města Karlovy Vary, v rezidenční řadové zástavbě domů. Dle informací ČSÚ má Statutární město (okresní) Karlovy Vary 49 046 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se ve městě Karlovy Vary nachází pošta, škola, zdravotní zařízení a policie.

### 3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 22. 11. 2018. Znalci nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, nebyla umožněna kompletní vnitřní prohlídka I. nadzemního podlaží stavby č.p. 4 - rod. dům, jež je součástí pozemku p.č. 128/1 - zastavěná plocha a nádvoří. Jednoznačná identifikace prohlídky je patrná z bodu „7. Celkový popis nemovité věci - Dispoziční řešení“.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka ocenění, ze dne 24. 10. 2018.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 474, ze dne 7. 6. 2018, dodaný objednavatelem.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 22. 11. 2018.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 22. 11. 2018.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Nabídky realitních společností.

- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu města Karlovy Vary, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek města.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 22. 11. 2018.

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

**Kraj:** Karlovarský  
**Obec:** Karlovy Vary  
**Katastrální území:** Dvory (663549)

**List vlastnictví číslo:** 474

### Vlastník:

Novák Pavel  
Šikmá 189, Tašovice, 360 18 Karlovy Vary

## 6. Dokumentace a skutečnost

- Předložené podklady souhlasí se skutečností, jiné podklady nebyly zjištěny.
- Nabývací titul nebyl předložen.
- Zpracovateli tohoto znaleckého posudku byly poskytnuty pouze částečné podklady poukazující na výnos z předmětu ocenění. Vzhledem k provedenému místnímu šetření, celkovému charakteru předmětu ocenění a vyhodnocenému průzkumu realitního trhu, který neskýtá dostatečný vzorek obdobných nemovitých věcí, nebylo možné aplikovat výnosovou metodu. Proto s ní není ve znaleckém posudku uvažováno. Z výše uvedených důvodů zpracovatel určil obvyklou hodnotu předmětu ocenění pomocí komparativní metody.

## 7. Celkový popis nemovité věci

### Stavba č.p. 4 - rod. dům, jež je součástí pozemku p.č. 128/1 - zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o částečně zděný a kamenný, částečně podsklepený rodinný dům, se dvěma nadzemními podlažími, s využitým podkrovím, se sedlovou a pultovou střechou krytou taškou pálenou a šindeli. Rodinný dům je nepravidelného půdorysného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení 134 roků (dokončení 31. 12. 1885). Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí plynového kotle (celkem provedeno 3x). V roce 2016 byla provedena revitalizace původní části domu a přístavba do současného stavu. Dále byla provedena vnitřní rekonstrukce I. a II. nadzemního podlaží. V průběhu životnosti rodinný dům dále procházel běžnou údržbou. Oceňované nemovité věci se nachází ve čtvrtém stupni rizika povodní, ve třetím stupni rizika kriminality a ve čtvrtém stupni rizika vloupání. Opotřebení je uvažováno odborným odhadem opotřebení při stáří rodinného domu 134 roků a odhadnutého opotřebení 40%. Celkový stavebně-technický stav lze ke dni ocenění hodnotit jako průměrný. Údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako velmi dobrou. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

*I. podzemní podlaží* - schodiště, chodba a sklepní prostor

*I. nadzemní podlaží* - vstupní část, kancelář, místnost pro hlídání dětí (2x), kuchyň, WC (2x), vstup do sklepa, chodba, nebytové prostory - kadeřnictví, manikúra (neumožněná prohlídka), kosmetika, technická místnost, WC (2x), čekárna, místnost (2x) - fyzioterapie a masáže (neumožněna prohlídka) a schodiště

*II. nadzemní podlaží* - schodiště, chodba, bytový prostor (5+1) - jídelna se vstupem na terasu, kuchyň, WC, chodba, sociální zázemí (koupelna, WC), obytný pokoj (3x), obývací pokoj a ložnice

*Podkroví* - schodiště, chodba, kotelna, schodiště na půdu, bytový prostor (2+1) - chodba, jídelna, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC

**Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení stavby a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Při místním šetření bylo zjištěno, že rodinný dům je napojen na kompletní rozvod inženýrských sítí: elektro, obecní/veřejný vodovod, obecní/hloubkovou kanalizaci a plynové vedení.

**Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - ocelové pletivo včetně podezdívky, ocelová posunovací vrata s výplní ocelového pletiva na elektrický pohon, plochy ze zámkové dlažby, dlážděné a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

### **Stavba č.p. 387 - obč. vyb., jež je součástí pozemku p.č. 128/2 - zastavěná plocha a nádvoří**

Jedná se přízemní, zděnou, nepodsklepenou budovu, s využitým podkrovím, s mírnou sedlovou střechou krytou šindeli. Budova je pravidelného půdorysného tvaru obdélníka. Původní stáří budovy je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení 9 roků (dokončení 13. 7. 2010). Vytápění budovy je provedeno jako ústřední pomocí plynového kotle. V průběhu životnosti budova procházela běžnou údržbou. Oceňované nemovité věci se nachází ve čtvrtém stupni rizika povodní, ve třetím stupni rizika kriminality a ve čtvrtém stupni rizika vloupání. Opotřebením je uvažováno pomocí analytické metody. Celkový stavebně-technický stav lze ke dni ocenění hodnotit jako průměrný. Údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako velmi dobrou. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení budovy je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení budovy:

*I. nadzemní podlaží* - zádveří, nebytový prostor - prodejna, skladovací místnost, garáž, místnost, schodiště, dámské WC, pánské WC, úklidová komora, kuchyň, sprchový kout a kancelář

*Podkroví* - schodiště, nebytový prostor - školící prostor

**Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení stavby a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Při místním šetření bylo zjištěno, že budova je napojena na kompletní rozvod inženýrských sítí: elektro, obecní/veřejný vodovod, obecní/hloubkovou kanalizaci a plynové vedení.

**Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - ocelové pletivo včetně podezdívky, ocelová posunovací vrata s výplní ocelového pletiva na elektrický pohon, venkovní dlážděné schody, plochy ze zámkové dlažby, dlážděné, betonové a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky se nachází v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 560/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary. Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

## 8. Obsah posudku

- a) Objekty
  - 1) Stavba č.p. 4 - rod. dům, na p.č. 128/1
  - 2) Stavba č.p. 387 - obč. vyb., na p.č. 128/2
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 474
- c) Ocenění porovnávací metodou

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,800$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

## Popisy objektů

### a) Objekty

- 1) Stavba č.p. 4 - rod. dům, na p.č. 128/1
- 2) Stavba č.p. 387 - obč. vyb., na p.č. 128/2

### b) Pozemky

- 1) Pozemky na LV číslo 474

## Ocenění

### a) Objekty

#### a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### a.1.1) Stavba č.p. 4 - rod. dům, na p.č. 128/1 – § 13

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ B

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Polohový koeficient:** 1,100

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,194

### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I. PP	$3,05 \times 1,55 + 2,25 \times 1,40 + 6,20 \times 3,65$	=	30,51 m <sup>2</sup>
I. NP	$18,00 \times 10,00 + 4,50 \times 3,50 + 12,00 \times 8,00$	=	291,75 m <sup>2</sup>
II. NP	$18,00 \times 10,00 + 4,50 \times 3,50$	=	195,75 m <sup>2</sup>
Podkroví	$18,00 \times 10,00 + 4,50 \times 3,50$	=	195,75 m <sup>2</sup>
Součet:		=	713,76 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	$3,05 \times 1,55 \times 2,20 + 2,25 \times 1,40 \times 2,20 + 6,20 \times 3,65 \times 2,20$	=	67,12 m <sup>3</sup>
---------------	--	---	----------------------

Vrchní stavba	$18,00 \times 10,00 \times 6,00 + 4,50 \times 3,50 \times 6,00 + 12,00 \times 8,00 \times 3,00$	=	1 462,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$18,00 \times 10,00 \times 4,50 \times 0,5 + 4,50 \times 3,50 \times 3,90 \times 0,5$	=	435,71 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 965,33 m <sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné, kamenné	22,30 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	8,40 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová, mírná pultová	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená, šindel	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,20 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	3,10 %	Standardní	
9. Vnější obklady – keramické	0,40 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady – standardní keramické obklady	2,30 %	Standardní	
11. Schody – betonové (z I. NP do I. PP), kovové s dřevěnými stupni (z I. NP do II. NP a podkroví) včetně zábradlí	2,40 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné hladké náplňové a plné, do ocelových zárubní, plastové	3,30 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená, plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové, plovoucí podlahy a textilní krytiny	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední vytápění plynovým kotlem (provedeno 3x)	4,40 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – světelný proud	4,10 %	Standardní	
18. Bleskosvod – je proveden	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – studená i teplá	3,00 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler a plynový kotel	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu – je proveden - zemní plyn	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do obecní/hloubkové kanalizace	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – I. NP - kuchyňská linka, dřez, sporák, myčka	0,50 %	Standardní	33 %
– II. NP - kuchyňská linka, dřez, digestoř, sporák se sklokeramickou varnou deskou, myčka		Standardní	33 %
– Podkroví - kuchyňská linka, dřez, digestoř, sporák se sklokeramickou varnou deskou, myčka		Standardní	34 %
24. Vnitřní vybavení – I. NP - umyvadla	5,10 %	Standardní	33 %
– II. NP - umyvadla, sprchový kout		Standardní	33 %
– Podkroví - umyvadlo, sprchový kout		Standardní	34 %
25. Záchod – I. NP - splachovací WC	0,40 %	Standardní	25 %
– II. NP - splachovací WC		Standardní	25 %
– Podkroví - splachovací WC		Standardní	50 %
26. Ostatní – přípojka internetu a televize	3,60 %	Standardní	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000



**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :** = **1,0000**

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		1 975,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient využití podkroví $K_{vp}$ :	×	1,1000	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	1,0000	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1940	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>5 243,11 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b>	$1\,965,33\text{ m}^3 \times 5\,243,11\text{ Kč/m}^3$		= <b>10 304 441,38 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

Stáří: 134 roků

Opotřebení: 40,000 %

Odpočet opotřebení: 10 304 441,38 Kč × 40,000 %	-	4 121 776,55 Kč
---	---	-----------------

<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>6 182 664,83 Kč</b>
---	---	------------------------

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 0,800$ Index polohy:  $I_P = 1,050$ 

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	6 182 664,83 Kč
--	---	-----------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,840
--	---	-------

<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>5 193 438,46 Kč</b>
--	---	------------------------

<b>Stavba č.p. 4 - rod. dům, na p.č. 128/1 – zjištěná cena:</b>		<b><u>5 193 438,46 Kč</u></b>
---	--	-------------------------------

**a.2) Stavba č.p. 387 - obč. vyb., na p.č. 128/2 – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,189

**Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I. NP	3,20 m	27,00×10,00	= 270,00 m <sup>2</sup>
Podkroví	2,30 m	12,00×10,00	= 120,00 m <sup>2</sup>
Součet:	5,50 m		<u>390,00 m<sup>2</sup></u>

Průměrná výška podlaží PVP:	=	2,92 m
-----------------------------	---	--------

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	195,00 m <sup>2</sup>
--	---	-----------------------

**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba	27,00×10,00×3,20	=	864,00 m <sup>3</sup>
---------------	------------------	---	-----------------------

Zastřešení	27,00×10,00×2,30×0,5	=	310,50 m <sup>3</sup>
------------	----------------------	---	-----------------------

Obestavěný prostor – celkem: = 1 174,50 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,10 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	15,30 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – mírná vaznicová sedlová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – šindel	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – standardní keramické obklady	3,20 %	Standardní
10. Schody – kovové s dřevěnými stupni (z I. NP do podkrovní) včetně zábradlí	2,70 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné hladké náplňové a plné, do ocelových zárubní	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená, dřevěná EURO okna	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové, keramická dlažba	3,30 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední vytápění plynovým kotlem	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – světelný proud	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – je proveden	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studená i teplá	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování do obecní/hloubkové kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – je proveden - zemní plyn	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – elektrický bojler	2,00 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – kuchyňská linka, dřez	1,90 %	Podstandardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – sprchový kout, umyvadlo, WC	4,20 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – přípojka internetu	4,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

22. Vybavení kuchyní -0,54 × 1,90 % - 0,0103

24. Výtahy -0,54 × 1,852 × 1,30 % - 0,0130

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: = 0,9767**

**Ocenění:**

Základní cena ZC: 2 669,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub>: × 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9538

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 1,0192

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,9767

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,1890

**Základní jednotková cena upravená: = 5 729,68 Kč/m<sup>3</sup>**

**Základní cena upravená: 1 174,50 m<sup>3</sup> × 5 729,68 Kč/m<sup>3</sup> = 6 729 509,16 Kč**

**Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení: $9 / (9 + 141) \times 100 = 6,000 \%$ $6,000 \% \times 6,10 \% / 0,9767$	+ 0,375 %
2. Svislé konstrukce – standardní opotřebení: $9 / (9 + 71) \times 100 = 11,250 \%$ $11,250 \% \times 15,30 \% / 0,9767$	+ 1,762 %
3. Stropy – standardní opotřebení: $9 / (9 + 71) \times 100 = 11,250 \%$ $11,250 \% \times 8,10 \% / 0,9767$	+ 0,933 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $9 / (9 + 71) \times 100 = 11,250 \%$ $11,250 \% \times 6,20 \% / 0,9767$	+ 0,714 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$ $18,000 \% \times 2,90 \% / 0,9767$	+ 0,534 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$ $18,000 \% \times 0,60 \% / 0,9767$	+ 0,111 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$ $18,000 \% \times 7,30 \% / 0,9767$	+ 1,345 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$ $18,000 \% \times 3,30 \% / 0,9767$	+ 0,608 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 3,20 \% / 0,9767$	+ 0,983 %
10. Schody – standardní opotřebení: $9 / (9 + 71) \times 100 = 11,250 \%$ $11,250 \% \times 2,70 \% / 0,9767$	+ 0,311 %
11. Dveře – standardní opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$ $18,000 \% \times 3,70 \% / 0,9767$	+ 0,682 %
13. Okna – standardní opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$ $18,000 \% \times 5,80 \% / 0,9767$	+ 1,069 %
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 3,30 \% / 0,9767$	+ 1,014 %
15. Vytápění – standardní opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 4,80 \% / 0,9767$	+ 1,474 %
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 5,90 \% / 0,9767$	+ 1,812 %
17. Bleskosvod – standardní opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 0,30 \% / 0,9767$	+ 0,092 %

18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 3,20 \% / 0,9767$	+ 0,983 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 3,10 \% / 0,9767$	+ 0,952 %	
20. Vnitřní plynovod – standardní opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 0,40 \% / 0,9767$	+ 0,123 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení: $9 / (9 + 11) \times 100 = 45,000 \%$ $45,000 \% \times 2,00 \% / 0,9767$	+ 0,921 %	
22. Vybavení kuchyní – podstandardní opotřebení: $9 / (9 + 11) \times 100 = 45,000 \%$ $45,000 \% \times 1,90 \% \times 0,46 / 0,9767$	+ 0,403 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$ $30,000 \% \times 4,20 \% / 0,9767$	+ 1,290 %	
25. Ostatní – standardní opotřebení: $9 / (9 + 11) \times 100 = 45,000 \%$ $45,000 \% \times 4,40 \% / 0,9767$	+ 2,027 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 20,518 %	
Odpočet opotřebení: 6 729 509,16 Kč $\times$ 20,518 %		- 1 380 760,69 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		<b>= 5 348 748,47 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 0,800$ **Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,800$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	5 348 748,47 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,640
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>3 423 199,02 Kč</b>

**Stavba č.p. 387 - obč. vyb., na p.č. 128/2 – zjištěná cena:** **3 423 199,02 Kč**

### Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Stavba č.p. 4 - rod. dům, na p.č. 128/1	5 193 438,46 Kč
2) Stavba č.p. 387 - obč. vyb., na p.č. 128/2	3 423 199,02 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>8 616 637,48 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b><u>8 616 640,- Kč</u></b>

### a.3) Věcná hodnota podle vyhlášky 457/2017 Sb.

#### a.3.1) Stavba č.p. 4 - rod. dům, na p.č. 128/1 – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ B

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Polohový koeficient:** 1,100

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,194

**Obestavěný prostor:** 1 965,33 m<sup>3</sup>

**Koeficient vybavení stavby:** 1,0000

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		1 975,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient využití podkroví $K_{vp}$ :	×	1,1000	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	1,0000	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1940	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>5 243,11 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 1 965,33 m <sup>3</sup> × 5 243,11 Kč/m <sup>3</sup>	=		<b>10 304 441,38 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

**Stáří:** 134 roků

**Opotřebení:** 40,000 %

Odpočet opotřebení: 10 304 441,38 Kč × 40,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** **6 182 664,83 Kč**

Stavba č.p. 4 - rod. dům, na p.č. 128/1 – zjištěná cena:

6 182 664,83 Kč**a.4) Stavba č.p. 387 - obč. vyb., na p.č. 128/2 – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** H. budovy pro obchod a služby**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,100**Kód klasifikace CZ-CC:** 123 Budovy pro obchod**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny**Koeficient změny ceny stavby:** 2,189**Průměrná výška podlaží PVP:** 2,92 m**Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:** 195,00 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor:** 1 174,50 m<sup>3</sup>**Koeficient vybavení stavby:** 0,9767**Ocenění:**

Základní cena ZC:		2 669,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9538	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0192	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9767	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1890	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>5 729,68 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 1 174,50 m <sup>3</sup> × 5 729,68 Kč/m <sup>3</sup>	=		<b>6 729 509,16 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – standardní  
opotřebení:  $9 / (9 + 141) \times 100 = 6,000 \%$   
 $6,000 \% \times 6,10 \% / 0,9767$  + 0,375 %
2. Svislé konstrukce – standardní  
opotřebení:  $9 / (9 + 71) \times 100 = 11,250 \%$   
 $11,250 \% \times 15,30 \% / 0,9767$  + 1,762 %
3. Stropy – standardní  
opotřebení:  $9 / (9 + 71) \times 100 = 11,250 \%$   
 $11,250 \% \times 8,10 \% / 0,9767$  + 0,933 %
4. Krov, střecha – standardní  
opotřebení:  $9 / (9 + 71) \times 100 = 11,250 \%$   
 $11,250 \% \times 6,20 \% / 0,9767$  + 0,714 %
5. Krytiny střech – standardní  
opotřebení:  $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$   
 $18,000 \% \times 2,90 \% / 0,9767$  + 0,534 %
6. Klempířské konstrukce – standardní  
opotřebení:  $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$   
 $18,000 \% \times 0,60 \% / 0,9767$  + 0,111 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní  
opotřebení:  $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$

	$18,000 \% \times 7,30 \% / 0,9767$	+ 1,345 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$	
	$18,000 \% \times 3,30 \% / 0,9767$	+ 0,608 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$	
	$30,000 \% \times 3,20 \% / 0,9767$	+ 0,983 %
10. Schody – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 71) \times 100 = 11,250 \%$	
	$11,250 \% \times 2,70 \% / 0,9767$	+ 0,311 %
11. Dveře – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$	
	$18,000 \% \times 3,70 \% / 0,9767$	+ 0,682 %
13. Okna – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 41) \times 100 = 18,000 \%$	
	$18,000 \% \times 5,80 \% / 0,9767$	+ 1,069 %
14. Povrchy podlah – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$	
	$30,000 \% \times 3,30 \% / 0,9767$	+ 1,014 %
15. Vytápění – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$	
	$30,000 \% \times 4,80 \% / 0,9767$	+ 1,474 %
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$	
	$30,000 \% \times 5,90 \% / 0,9767$	+ 1,812 %
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$	
	$30,000 \% \times 0,30 \% / 0,9767$	+ 0,092 %
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$	
	$30,000 \% \times 3,20 \% / 0,9767$	+ 0,983 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$	
	$30,000 \% \times 3,10 \% / 0,9767$	+ 0,952 %
20. Vnitřní plynovod – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$	
	$30,000 \% \times 0,40 \% / 0,9767$	+ 0,123 %
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 11) \times 100 = 45,000 \%$	
	$45,000 \% \times 2,00 \% / 0,9767$	+ 0,921 %
22. Vybavení kuchyní – podstandardní	opotřebení: $9 / (9 + 11) \times 100 = 45,000 \%$	
	$45,000 \% \times 1,90 \% \times 0,46 / 0,9767$	+ 0,403 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 21) \times 100 = 30,000 \%$	
	$30,000 \% \times 4,20 \% / 0,9767$	+ 1,290 %
25. Ostatní – standardní	opotřebení: $9 / (9 + 11) \times 100 = 45,000 \%$	
	$45,000 \% \times 4,40 \% / 0,9767$	+ 2,027 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		<u>= 20,518 %</u>

Odpočet opotřebení: 6 729 509,16 Kč × 20,518 %	– 1 380 760,69 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>	<b>= 5 348 748,47 Kč</b>

**Stavba č.p. 387 - obč. vyb., na p.č. 128/2 – zjištěná cena:** **5 348 748,47 Kč**

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

1) Stavba č.p. 4 - rod. dům, na p.č. 128/1	6 182 664,83 Kč
2) Stavba č.p. 387 - obč. vyb., na p.č. 128/2	5 348 748,47 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>11 531 413,30 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b><u>11 531 410,- Kč</u></b>

**b) Pozemky**

**b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.**

**b.1.1) Pozemky na LV číslo 474 – § 4**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Karlovy Vary - oblast 3

**Základní cena pozemku: ZC = 1 979,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 0,800**

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy: I<sub>P</sub> = 1,050**

**Index cenového porovnání dle § 4: I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 0,840**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 1 662,3600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
128/1	zastavěná plocha a nádvoří	389	646 658,04
128/2	zastavěná plocha a nádvoří	355	590 137,80
129/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	913	1 517 734,68
	Součet:	1 657	2 754 530,52

**Pozemky na LV číslo 474 – zjištěná cena:** **2 754 530,52 Kč**



**b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 457/2017 Sb.****b.2.1) Pozemky na LV číslo 474 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Karlovy Vary - oblast 3

Základní cena pozemku:  $ZC = 1\,979,- \text{ Kč/m}^2$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$
**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_O = 1,000$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 1\,979,0000 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
128/1	zastavěná plocha a nádvoří	389	769 831,-
128/2	zastavěná plocha a nádvoří	355	702 545,-
129/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	913	1 806 827,-
	Součet:	1 657	3 279 203,-

**Pozemky na LV číslo 474 – zjištěná cena:****3 279 203,- Kč****c) Ocenění porovnávací metodou**

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**Při místním šetření bylo zjištěno, že nemovité věci dle LV č. 474 tvoří celek, který přestože není funkčně propojen, tak se nachází na společných pozemcích, s přístupem po shodném pozemku, a tudíž nemohou být k datu ocenění tohoto znaleckého posudku samostatně obchodovány. Proto jsou v komparativní metodě uvažovány jako celek.**

### **1) Objekt, ul. Chlebská, Dvory-Karlovy Vary, okres Karlovy Vary**

Jedná se o zaběhnutý penzion v Karlových Varech - Dvorech o podlahové ploše cca 400 m<sup>2</sup>. Objekt je tvořen vybavenou restaurací s kompletně zařízenou kuchyní a osmi pokoji, každý s koupelnou a WC. Kapacita penzionu je 18 lůžek. K penzionu náleží i pozemek o výměře 1 500 m<sup>2</sup>, jehož parcelu lze využít jako stavební pro výstavbu jiného objektu nebo pro rozšíření stávajících prostor. Celý objekt lze využít i k jiným účelům, např. sídlo společnosti, kanceláře, ordinace lékařů atd. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.

*Nabídková CENA: 8 450 000,- Kč*

### **2) Objekt, ul. Slovanská, Tašovice-Karlovy Vary, okres Karlovy Vary**

Jedná se o dům se třemi bytovými prostory, ležící v klidné a oblíbené čtvrti. Dům je z poloviny podsklepen a náleží k němu garáž a oplocená zahrada. Dům prošel v roce 2003 rekonstrukcí - zateplení domu, nová střešní krytina, nové rozvody vody, elektřiny a odpadu. Po vstupu do domu, vás schodiště zavede do jednotlivých pater, kdy každé patro má jeden samostatný bytový prostor. V prvním a druhém podlaží jsou bytové prostory o dispozici 4+1. V podkroví je bytový prostor s vnitřní dispozicí 3+1. Standardem každého bytu je koupelna obsahující vanu, sprchový kout, samostatnou toaletu, kuchyň se sklokeramickou varnou deskou, pečicí troubou, digestoří a vývodem na myčku. Každý byt je vybaven samostatným elektroměrem. Vytápění domu zajištěno plynovým kotlem. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Velikost domu a zajímavá lokalita

nabízí široké možnosti využití - bydlení, sídlo firmy, samostatné byty apod. Naproti domu je udržovaný park s dětským hřištěm včetně zastávky MHD s pravidelnými spoji do centra města.

*Nabídková CENA: 9 900 000,- Kč*

### **3) Objekt, Dvory-Karlovy Vary, okres Karlovy Vary**

Jedná se o areál s objekty, které skýtají ubytovací možnosti a možnosti bydlení, prostory pro školení, sportovní a relaxační aktivity. Areál disponuje dvěma budovami. Hlavní budova je dvoupatrová, v přízemí je umístěna školící místnost, jídelna s barem a kuchyňkou, kancelář, technická místnost, 2x WC a jeden dvouúžkový pokoj s koupelnou a WC. Ve druhém podlaží je pět pokojů a technická místnost s elektrickým kotlem. Vedlejší budova je určena pro sportovní a relaxační aktivity – nachází se zde tělocvična s šatnami a WC a také sauna se sprchami a relaxační zónou. I tato budova má vlastní elektrický kotel. Prostory lze snadno přeměnit na další školící místnost se zázemím. Místnosti jsou moderně vybaveny kvalitním nábytkem vyráběným většinou na míru, prostory pro školení odpovídají aktuálním trendům. Kuchyňka je vybavena kuchyňskou linkou osazenou elektrospotřebiči. Zvláště je dbáno na kvalitní stav a koncepci příjemného prostředí. Všechny pokoje jsou vybaveny televizí se satelitním příjmem, internetem a koupelnou s WC. Obě budovy jsou ve výborném stavebně-technickém stavu. Jsou postaveny v moderním stylu, osazeny technologiemi, s důrazem na úsporné vytápění. Jsou napojeny na veřejný vodovod. Objekt má vlastní čističku odpadních vod. Budovy leží v uzavřeném areálu o celkové ploše 911 m<sup>2</sup>, se zahradním domkem a šesti parkovacími místy. Vedle obou objektů se nachází prostory pro odpočinek situované na udržovaném pozemku s keři, květinami a skalkou. Areál je vhodný též jako sídlo firmy, k trvalému bydlení, nebo pro různé komerční aktivity - pronájem na školení či teambuilding, realizace sportovních aktivit, ubytovací kapacity apod. Areál je umístěn na okraji Karlových Varů, v blízkosti tří velkých nákupních center, v dosahu frekventované městské dopravy. Jeho poloha je vhodná též pro návštěvu lázeňského města, pro pořádání fakultativních výletů do zajímavých dalších míst.

*Nabídková CENA: 11 000 000,- Kč*

### **4) Objekt, ul. Západní, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary**

Jedná se o komerční nemovité věci se čtyřmi bytovými jednotkami ležící v průmyslovém centru, blízko veškerá občanská vybavenost. V roce 2013 až 2017 stavba procházela rekonstrukcí, jak bytových jednotek, tak komerčních prostor včetně nové fasády. Dům je po celé části podsklepen. Sklep není v současné době využíván. Stavba nabízí prostornou restauraci s dominující pecí na pizzu, kuchyň, sklady, prostory pro personál a sociální zázemí. Tyto prostory jsou připraveny na obklad, výmalbu a položení podlahových krytin. K restauraci přísluší i plac, který je možné využívat k venkovnímu posezení. Další multifunkční prostor je zrekonstruován a lze jej využít jako vinárnu, kavárnu či prostor na schůzky a jednání. I k těmto prostorům přiléhají samostatné toalety. Čtyři bytové jednotky jsou situovány v patře. Jejich dispozice jsou v prvním nadzemním podlaží 2+1 a 2+1, ve druhém nadzemním podlaží 3+1 a 1+1. V místě občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

*Nabídková CENA: 11 000 000,- Kč*

### **5) Objekt, ul. Slovenská, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary**

Jedná se o budovu na hranici lázeňského území města Karlovy Vary. Dům, který dříve sloužil jako stáčírna a výrobní karlovarské soli, prošel nákladnou rekonstrukcí. V přízemí domu jsou nebytové prostory s dvěma vchody. Původní velkoplošná okna nabízejí dostatek světla a dodávají ráz jedinečnosti. V rámci rekonstrukce jsou zhotoveny veškeré připojení. Nabízí se zde řada podnikatelských aktivit s využitím blízkosti lázeňského centra Karlových Varů. V patře domu je velkometrážní bytový prostor o dispozici 4+1 s přípravou na terasu. K domu dále patří

pozemek na dvě parkovací místa. Vhodná kombinace bydlení s podnikáním, v dosahu přírody i lázeňského ruchu.

Nabídková CENA: 14 000 000,- Kč

### Seznam porovnávaných objektů:

<b>1) Objekt, ul. Chlebská, Dvory-Karlovy Vary, okres Karlovy Vary</b>	
Výchozí cena (VC):	8 450 000,- Kč
Množství (M):	0,90
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	0,95
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>výměry pozemku</sub> :	1,00
K <sub>polohový</sub> :	1,00
K <sub>možnosti přístupu</sub> :	1,00
K <sub>vyžitelnosti</sub> :	0,98
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	9 604 510,14 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Objekt, ul. Slovanská, Tašovice-Karlovy Vary, okres Karlovy Vary</b>	
Výchozí cena (VC):	9 900 000,- Kč
Množství (M):	0,98
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>výměry pozemku</sub> :	0,98
K <sub>polohový</sub> :	1,00
K <sub>možnosti přístupu</sub> :	1,00
K <sub>vyžitelnosti</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	9 817 338,01 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Objekt, Dvory-Karlovy Vary, okres Karlovy Vary</b>	
Výchozí cena (VC):	11 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>výměry pozemku</sub> :	0,98
K <sub>polohový</sub> :	1,00
K <sub>možnosti přístupu</sub> :	1,00
K <sub>vyžitelnosti</sub> :	1,02
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	9 981 316,79 Kč
Váha (V):	1,0
<b>4) Objekt, ul. Západní, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary</b>	
Výchozí cena (VC):	11 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00

K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	0,97
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>výměry pozemku</sub> :	0,98
K <sub>polohový</sub> :	1,00
K <sub>možnosti přístupu</sub> :	1,02
K <sub>využitelnosti</sub> :	1,02
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	10 592 664,88 Kč
Váha (V):	1,0
<b>5) Objekt, ul. Slovenská, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary</b>	
Výchozí cena (VC):	14 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,02
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>výměry pozemku</sub> :	0,98
K <sub>polohový</sub> :	1,02
K <sub>možnosti přístupu</sub> :	1,00
K <sub>využitelnosti</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	12 454 405,98 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{možnosti přístupu}} \times K_{\text{využitelnosti}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena:	9 604 510,14 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	10 490 047,16 Kč
Maximální jednotková cena:	12 454 405,98 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena (po zaokrouhlení):	10 500 000,- Kč
Jednotkové množství:	1,00
Porovnávací hodnota:	10 500 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 10 500 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Cena a hodnota** ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:  
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

**Cena zjištěná** - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

**Věcná hodnota** - (též "substanční hodnota", dle právního názvosloví "časová cena") - jde o reprodukční cenu stavby včetně pozemku, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Tento nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (bez koeficientu prodejnosti  $K_p$ ). Obdobou této ceny je v zákoně číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem.

**Výnosová hodnota** - reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovité věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitá věc. *Výnosová hodnota nemovité věci je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.*

**Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda** - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a

kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

#### **Vztah administrativní a obvyklé ceny**

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

#### **Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- komplexní občanská vybavenost města Karlovy Vary
- dopravní dostupnost města Karlovy Vary je zajištěna pomocí autobusové, vlakové dopravy a MHD
- v místě je dobrá dopravní spádovost do okolních měst
- předmět ocenění je napojen na kompletní rozvod IS
- lokalita vhodná k trvalému bydlení a komerčním účelům
- údržba a stavebně-technický stav oceňovaných nemovitých věcí na dobré úrovni
- možnost privátního parkování na vlastním zabezpečeném pozemku

#### **Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- horší dispoziční uspořádání I. NP stavby č.p. 4 - rod. dům
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu velmi dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavními právy smluvními, se Zákazem zcizení a zatížení a se Zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu, se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	8 616 640,- Kč
Cena pozemků	2 754 530,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>11 371 170,- Kč</b>
<b>Věcná hodnota objektů podle vyhlášky</b>	<b>11 531 410,- Kč</b>
<b>Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky</b>	<b>3 279 200,- Kč</b>
<b>Stanovená věcná hodnota celkem</b>	<b>14 810 610,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>10 500 000,- Kč</b>
<b>Věcná břemena</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:**

**10 500 000,- Kč**

**Cena slovy: deset milionů pět set tisíc korun českých**



*Znalecký posudek vyhotovil:*

Ivo Trst'an, soudní znalec  
Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

*Odpovědná osoba:*

Ivo Trst'an, soudní znalec

V Jeseníku, dne 18. 3. 2019

.....  
Odpovědná osoba: Ivo Trst'an, soudní znalec

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

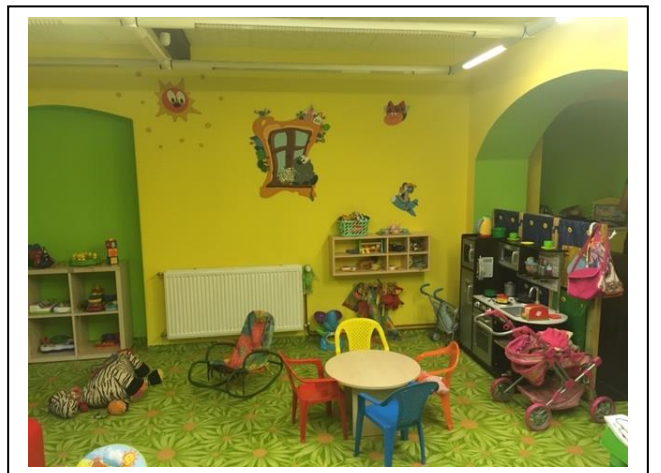
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19/03/36 znaleckého deníku.

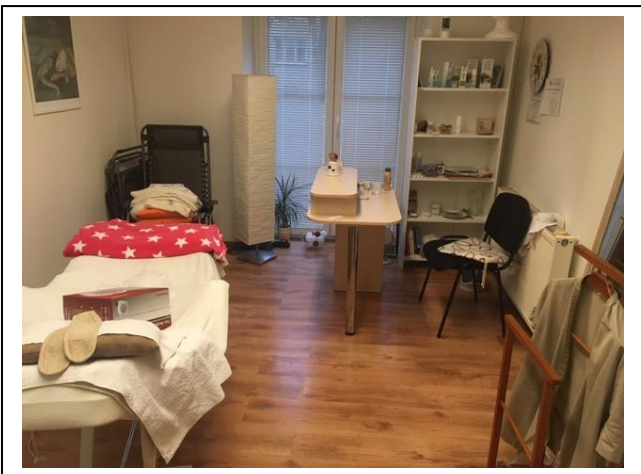
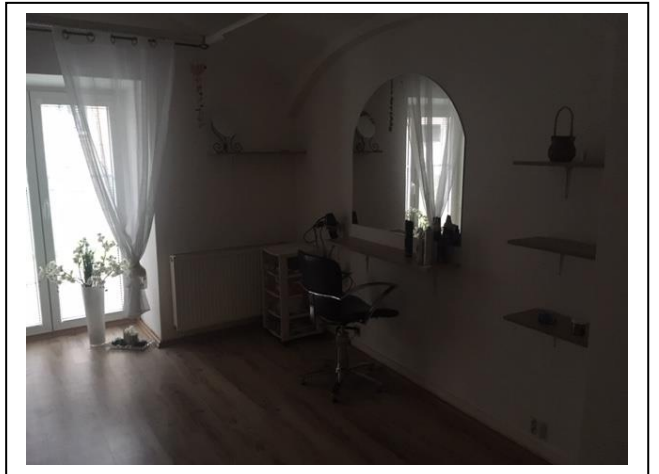
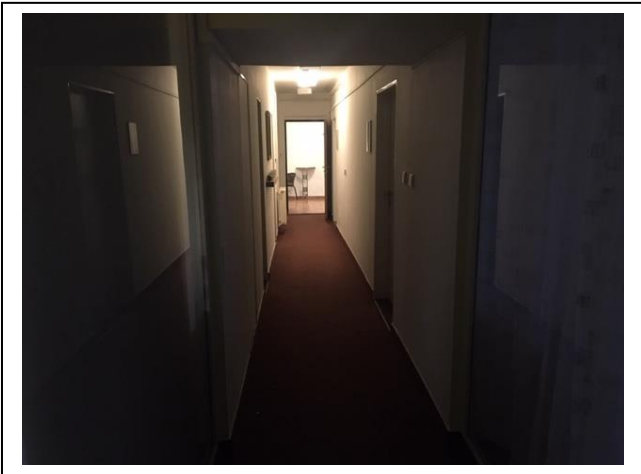
.....  
Ivo Trst'án, soudní znalec

## E. SEZNAM PŘÍLOH

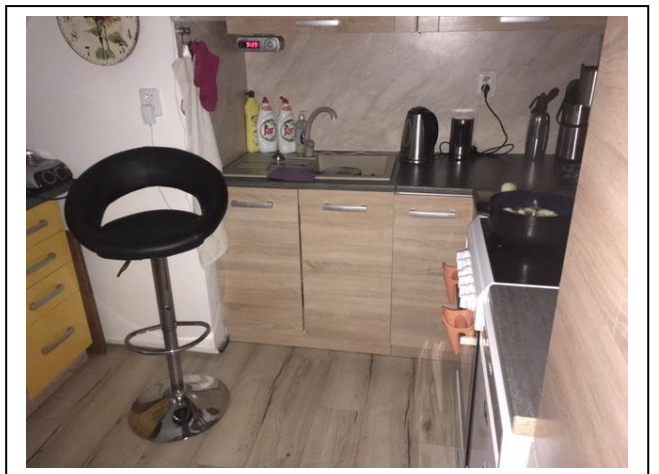
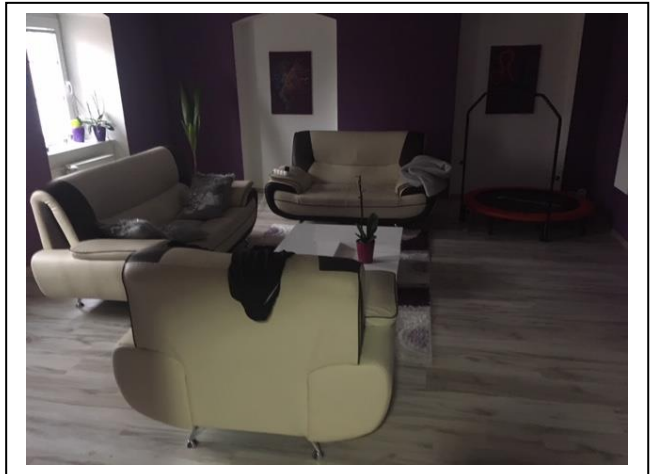
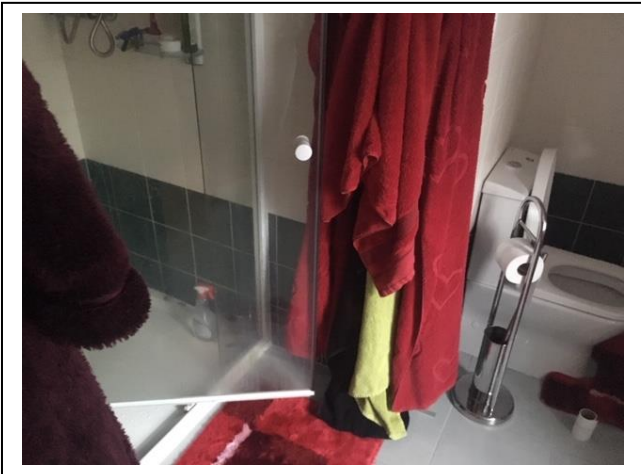
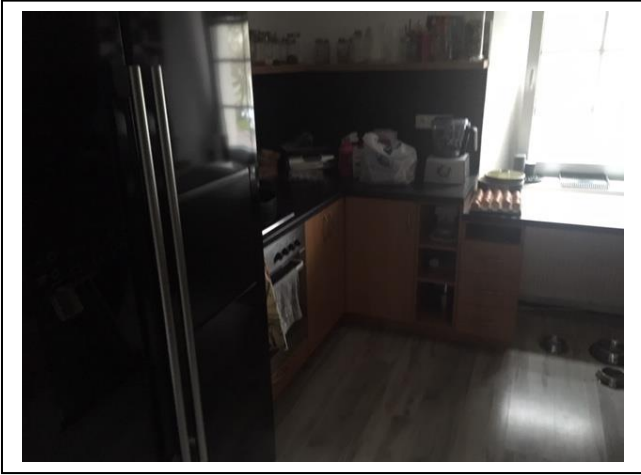
<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
- fotodokumentace	5
- výpis z katastru nemovitostí	3
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapy širších vztahů I a II	2

## Fotodokumentace



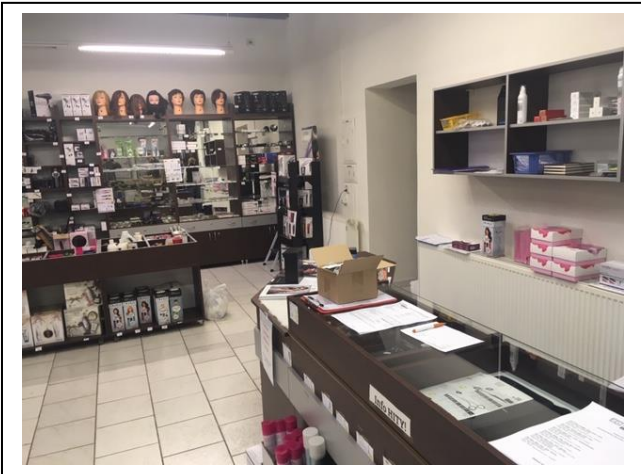
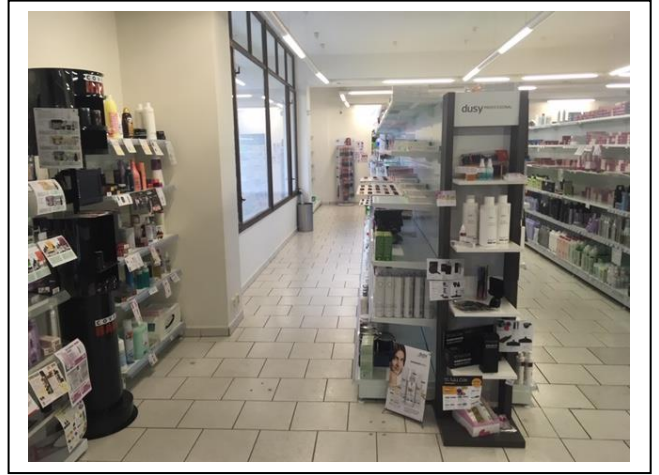














VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2018 11:15:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 663549 Dvory

List vlastnictví: 474

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novák Pavel, Šikmá 189, Tašovice, 36018 Karlovy Vary	881104/2020	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P	128/1	389	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Dvory, č.p. 4, rod.dům				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 128/1				
P	128/2	355	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Dvory, č.p. 387, obč.vyb.				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 128/2				
P	129/2	913	ostatní plocha	ostatní komunikace	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 10.506.750,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600

Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: 128/1, Parcela: 128/2, Parcela: 129/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2007.

V-7770/2007-403

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 20.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2018. Zápis proveden dne 29.05.2018.

V-3419/2018-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů a příslušenství:

a) dluh ve výši 31.500.000,- Kč

b) budoucí peněžitě dluhy do výše 47.250.000,- Kč vzniklé do 31.12.2027

Oprávnění pro

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha

8, RČ/IČO: 47116102

Povinnost k

Parcela: 128/1, Parcela: 128/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (č.165/2014.1c) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2014. Zápis proveden dne 23.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-7496/2014-403

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2018 11:15:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 663549 Dvory

List vlastnictví: 474

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 21.08.2014 14:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (č.165/2014.1c) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2014. Zápis proveden dne 23.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-7496/2014-403

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (č.165/2014.1c) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2014. Zápis proveden dne 23.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-7496/2014-403

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha  
8, RČ/IČO: 47116102

Povinnost k

Parcela: 128/1, Parcela: 128/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (č.165/2014.1c) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2014. Zápis proveden dne 23.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-7496/2014-403

Pořadí k 21.08.2014 14:30

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 302.713,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,  
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 128/1, Parcela: 128/2, Parcela: 129/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -7448102/2017 /2006-00540-106687 ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2017. Zápis proveden dne 31.10.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-8440/2017-403

Pořadí k 06.10.2017 11:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -7448102/2017 /2006-00540-106687 ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2017. Zápis proveden dne 31.10.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-8440/2017-403

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2018 11:15:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 663549 Dvory

List vlastnictví: 474

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -7448102/2017 /2006-00540-106687 ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2017. Zápis proveden dne 31.10.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-8440/2017-403

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-3706/2018-403

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2007.

V-199/2007-403

Pro: Novák Pavel, Šikmá 189, Tašovice, 36018 Karlovy Vary

RČ/IČO: 881104/2020

F 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.**

Vyhotovil:

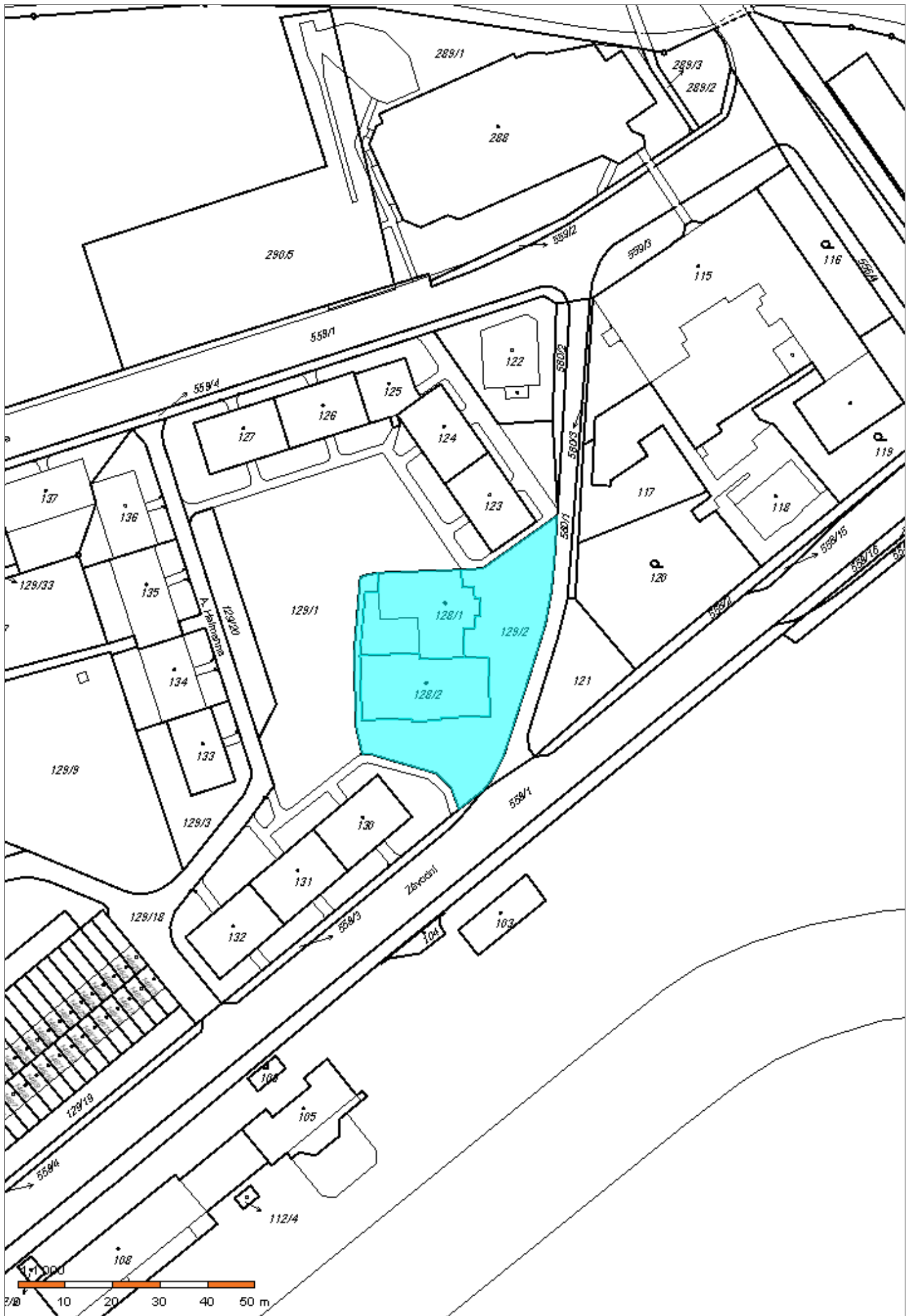
Vyhotoveno: 07.06.2018 11:17:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

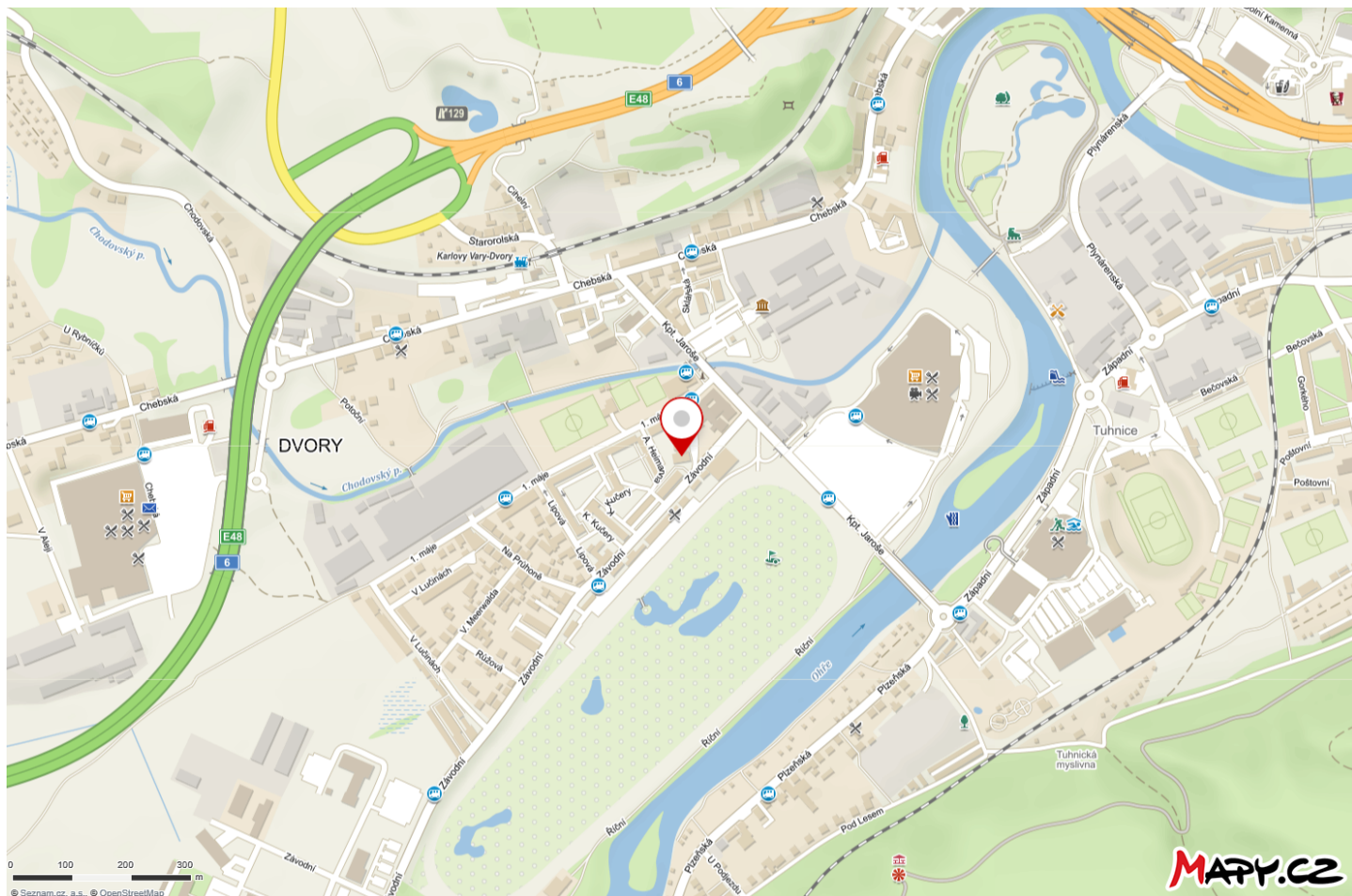
Řízení PÚ: .....











## ulice Závodní 387/12a, Karlovy Vary

ulice Závodní 387/12a  
390 06 Karlovy Vary – část obce Dvory  
okres Karlovy Vary, Karlovarský kraj, Česko



Do  
plánování



Tipy na  
výlet

### Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

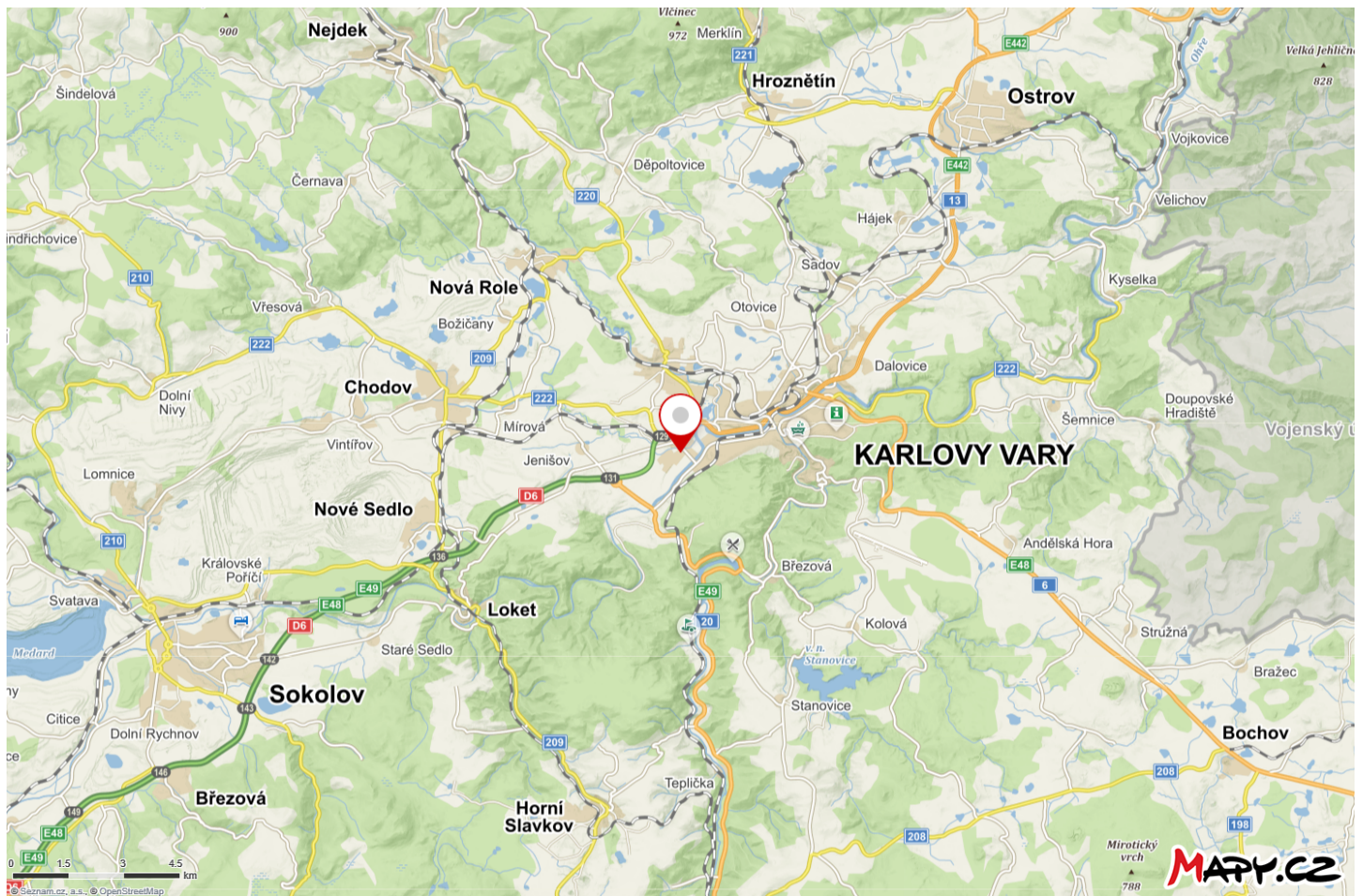
### Firmy na této adrese:

[ZOPAS, s.r.o.](#)



50.2259556N, 12.8356472E





## ulice Závodní 387/12a, Karlovy Vary

ulice Závodní 387/12a  
390 06 Karlovy Vary – část obce Dvory  
okres Karlovy Vary, Karlovarský kraj, Česko



Do  
plánování



Tipy na  
výlet

### Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

### Firmy na této adrese:

[ZOPAS, s.r.o.](#)



50.2259556N, 12.8356472E