

# Znalecký posudek č. 830/45/2023

## (č.ev.056937/2023)

**Znalecký úkol:**

Určení ceny obvyklé bytové jednotky č.1397/5 včetně součástí a příslušenství, katastrální území Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.



**Zadavatel posudku:**

Exekutorský úřad Sokolov  
Sportovní 562, 357 33 Loket  
Č.j. 041 EX 247/20-79

**Účel posudku:**

Podklad pro exekutorské řízení

**Zhotovitel posudku:**

Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21, 400 01 Ústí nad Labem  
Tel.: 607 675 715  
Email: [jana.gruntova@email.cz](mailto:jana.gruntova@email.cz)

**Obor/odvětví/specializace:**

Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

**Podle stavu ke dni:**

18.12.2023

**Číslo vyhotovení:**

1/1

**Datum vyhotovení:**

21.12.2023

**Počet stran:**

19 stran včetně příloh

## Obsah posudku:

A. Zadání znaleckého úkolu .....	2
A.1 Odborná otázka zadavatele .....	2
A.2 Účel znaleckého posudku .....	2
A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku .....	2
B. Výčet podkladů pro vypracování posudku	
B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat.....	2
B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	2
B.3 Věrohodnost zdroje dat .....	3
C. Nález	
C.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti .....	3
C.2 Vlastnické a evidenční údaje .....	4
C.3 Dokumentace a skutečnost .....	4
C.4 Celkový popis nemovitosti .....	4
D. Posudek, analýza dat .....	6
E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat .....	7
F. Závěr .....	7
G. Seznam příloh .....	8
H. Údaje o znalci .....	8

## A. Zadání znaleckého posudku

### A.1 Odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby ocenil nemovitost ve vlastnictví povinného v katastrálním území Karlovy Vary, okres Karlovy Vary:

- bytovou jednotku č.1397/5 nacházející se v domě č.p. 1397 včetně podílu v míře 7358/74602 na společných částech domu č.p. 1397 a pozemku p.č. 2524.

Znalec ocení zvlášť nemovitost výše uvedenou a zvlášť její příslušenství.

Znalci se ukládá ocenit tuto nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou ve lhůtě jednoho měsíce od doručení tohoto usnesení a zaslat soudnímu exekutorovi znalecký posudek v jednom vyhotovení a v elektronické podobě.

### A.2 Účel znaleckého posudku

Ocenění bude sloužit pro exekutorské řízení.

### A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Povinný i jeho advokát byli vyzváni dvakrát k umožnění prohlídky nemovitosti. Bohužel ke dni 18.12.2023 povinný znalci prohlídku neumožnil. Znalec provádí znalecký posudek bez prohlídky nemovitosti a technický stav a vybavení bude uvažovat jako standardní.

## B. Výčet podkladů pro vypracování posudku

### B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění.

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

Hlavní důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí tak, jak je popsáno v zákoně č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

## **B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- usnesení soudního exekutora Mgr.Dvořáka č.j. 041 EX 247/20-79
- výpis z katastru nemovitostí (KN)
- prohlášení vlastníka získaného na katastrálním úřadě v Karlových Varech
- snímek z katastrální mapy z internetu
- vlastní obhlídka současného stavu
- Nabídky obdobných realit zjištěné na internetu

Dále měl znalec k dispozici tyto zákony, normy a literaturu:

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky 424/2021 Sb.a vyhlášky č. 337/2022 Sb.
- Úřední oceňování majetku 2021 – A.Bradáč, P.Polák
- Teorie o oceňování nemovitostí (2016) – A.Bradáč a kol.
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (4.vydání) – A.Bradáč, J.Fiala, V.Hlavinková

## **B.3 Věrohodnost zdroje dat**

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá a údaje z katastrálních úřadů z uzavřených kupních cen nedávají znalci informace o stavebním a technickém stavu nemovitosti.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří [www.reality.cz](http://www.reality.cz) a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

# **C. Nález**

## **C.1 Prohlídka a zaměření nemovitostí**

Dne 18.12.2023 byla provedena pouze obhlídka nemovitosti bez přítomnosti povinného.

Ocenění bude provedeno ke dni 18.12.2023. Bohužel technický stav nemovitosti není znalci známý, bude přihlédnuto k tomu, že byt je delší dobu neužívaný. Dále bude znalec uvažovat, že nemovitost neprošla zásadní rekonstrukcí.

## C.2 Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č. 3444 pro katastrální území Karlovy Vary, okres Karlovy Vary. Nemovitost je s omezením vlastnického práva – zahájení exekuce.

Kraj	Karlovarský
Okres	Karlovy Vary
Obec	Karlovy Vary
Katastrální území	Karlovy Vary (663433)

## C.3 Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znalci k dispozici výpis z KN, prohlášení vlastníka zajištěného na katastrálním úřadě v Karlových Varech. Ocenění bude provedeno na základě podkladů a zjištěných skutečností.

## C.4 Celkový popis nemovitosti

**Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti, veškeré níže popsané informace jsou pouze odhadnuty. Skutečný stav oceňované nemovitosti není znalci znám.**

Bytová jednotka č.1397/5 – se nachází v domě č.p. 1397 na pozemku p.č. 2524. K bytu náleží spoluvlastnický podíl v míře 7358/74602 na domě č.p. 1397 a na pozemku p.č.2524. Bytová jednotka se nachází v 3.nadzemním podlaží bytového domu a je s celkovou plochou včetně příslušenství 73,58 m<sup>2</sup> s dispozicí 3+1 se sklepem, spíží a balkonem. Byt uvažují v původním stavu bez zásadní rekonstrukce. Dle informací od právního zástupce povinného byt není delší dobu užívaný.

Bytový dům č.p. 1397 je cihelný dům postavený ve 20.let 20.století o 6 nadzemních podlaží (NP) s jedním podzemním podlaží (PP) a s výtahem. Dům je dodatečně zateplen, veškerá okna jsou plastová, společné prostory jsou s pravidelnou údržbou. Z hlediska technického vybavení má dům veškeré inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, elektřina a plynovod, centrální vytápění a ohřev TUV.

Dům je situován v centru Karlových Varů v části „Čertův ostrov“. Daná lokalita je zastavěna bytovými domy a objekty občanské vybavenosti a nachází se u soutoku řek Ohře a Teplé. Krajské město Karlovy Vary má kompletní občanskou vybavenost. Z hlediska technické infrastruktury je tato lokalita kompletně zainvestovaná.

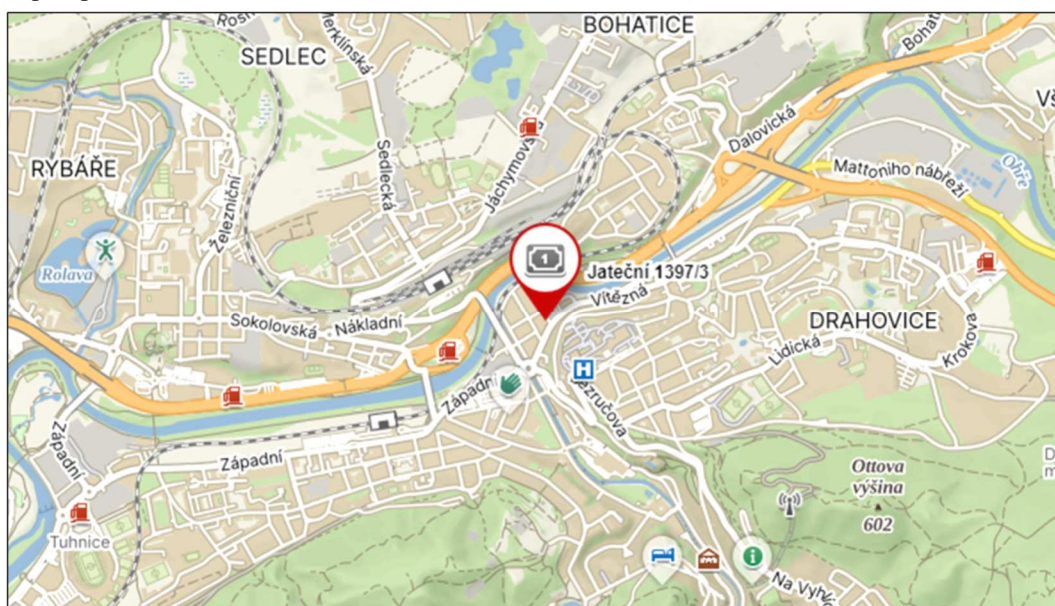
Z hlediska občanské vybavenosti je tato lokalita „**velmi příznivá**“.

Z hlediska technické infrastruktury je lokalita „**kompletně zainvestovaná**“.

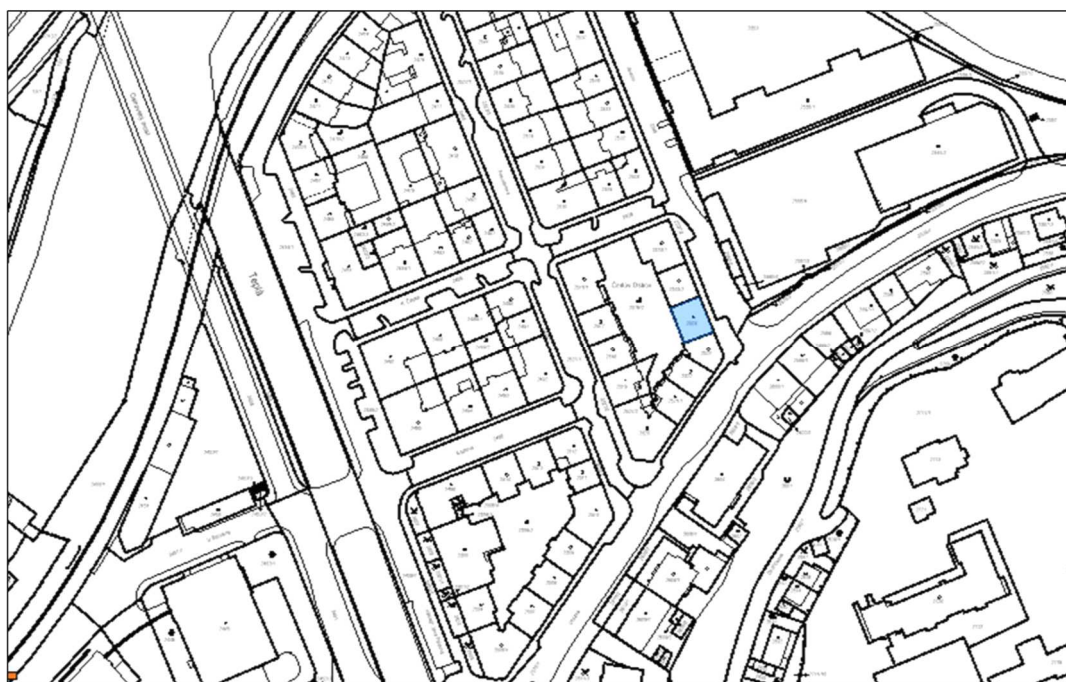
Z hlediska polohy vzhledem k účelu užití je daná lokalita „**velmi příznivá**“.

Z hlediska polohy bytu v domě je daná nemovitost „**příznivá**“.

Mapa s polohou nemovitosti



Katastrální mapa



## D. Posudek, analýza dat

### Určené ceny obvyklé porovnávací metodou

#### Vhodný model ocenění nemovitosti

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá a údaje z katastrálních úřadů z uzavřených kupních cen nedávají znalci informace o stavebním a technickém stavu nemovitosti.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří [www.reality.cz](http://www.reality.cz) a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

Oceňovanou nemovitostí je bytová jednotka o dispozici 3+1 s celkovou plochou 73,58 m<sup>2</sup> a se sklepem, spíží a balkonem. Byt se nachází ve 3.NP bytového domu č.p.1397 v K.Varech, ul.Jateční. Byt uvažuji v původním udržovaném stavu, který je již delší dobu neužívaný.

Výběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě a okolí – Rotava a okolí:

č.	Porovnávaná nemovitost - popis	Plocha užitná /m2/	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. zdroje ceny	Upravená cena za 1 m2 /Kč/
1	K.Vary, J.Palacha - byt 3+kk ve 3.NP cihlového domu, byt po rekonstrukci v dobrém tech.stavu, prodej se zařízením a vybavením	65	4 790 000	0,90	1,00	0,85	56 375
2	K.Vary, Foersterova - byt 3+1 v 6.NP cihl.domu, byt i dům po rekonstrukci, v domě zázemí (welves, kavárna apod.)	100	4 570 840	0,90	1,00	0,85	34 967
3	K.Vary, Foersterova - byt 3+1 v 6.NP cihl.domu, byt v původním stavu s plynovým topením, šatnou a mansardou	104	3 400 000	1,10	1,00	0,85	30 567
4	K.Vary, Foersterova - byt 3+1 v 3.NP cihl.domu, byt po kompletní rekonstrukci s komplet.vybavením	78	4 500 000	0,90	1,00	0,85	44 135
5	K.Vary, nábřeží J.Palacha - byt 3+kk v 1.NP cihl.domu, byt po kompletní rekonstrukci s kolaudací v 10/2022, bez vybavení kuchyně	78	3 990 000	0,95	1,00	0,85	41 307

6	K.Vary, nábřeží J.Palacha - byt 3+kk v 6.NP cihl.domu, byt po kompletní rekonstrukci s kolaudací v 10/2022, bez vybavení kuchyně	90	4 600 000	0,95	1,00	0,85	41 272
	<b>Průměrná cena standardní</b>						<b>41 437</b>

Nemovitosti použité v porovnávací metodě v tabulce (viz výše) jsou upraveny koeficientem vybavenosti a to v porovnání se standardní nemovitostí (použití koeficientu vybavenosti vyšší než jedna je u nemovitostí v původním stavu, pouze s částečnou rekonstrukcí, o malé užité ploše atd., koeficient nižší než 1,0 je použit u nemovitostí – po rekonstrukci, s nadstandardním vybavením apod.). U koeficientu polohy je koeficient nižší u nemovitostí nacházejících se mimo oblíbené horské lokality nebo v obcích s méně dostupnou občanskou vybaveností apod..

**Průměrná cena standardní určená znalcem porovnávací metodou: 41 440,-Kč/m<sup>2</sup>.**

## E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat

**Průměrná cena standardní určená znalcem porovnávací metodou: 41 440,-Kč/m<sup>2</sup>.**

Průměrná cena standardní bude dále upravená:

- Oceňovaná nemovitost je v současnosti neužívaná a znalci není známý technický stav nemovitosti – ponížení o 5%.

**Základní cena upravená: 39 300,-Kč/m<sup>2</sup>.**

Omezení vlastnického práva – zástavní právo smluvní – nebude vzhledem k účelu ocenění zahrnuto do ocenění.

Cena bytové jednotky včetně příslušenství:  $73,58 \times 39\,300 = 2\,891\,694,-\text{Kč}$ .

**Cena obvyklá určená porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 2 900 000,-Kč.**

**Cena obvyklá oceňovaných nemovitostí vzhledem ke stavu a k poloze nemovitostí a vzhledem k nabídce a poptávce na realitním trhu v dané lokalitě je odhadnuta znalcem ve výši 2 900 000,-Kč.**

## F. Závěr

Cena obvyklá bytové jednotky č.1397/5 včetně součástí a příslušenství, katastrální území Karlovy Vary, okres Karlovy Vary je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

**.....2 900 000,-Kč**

Slovy: dvamilionydevětsettisícKč



## G. Seznam příloh

- |    |                                   |          |
|----|-----------------------------------|----------|
| 1. | Výpis z katastru nemovitostí      | 3 strany |
| 2. | Prohlášení vlastníka              | 3 strany |
| 3. | Nabídky použité pro porov. metodu | 5 stran  |

## H. Údaje o znalci

### Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ocenění nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056937/2023 (830/45/2023).

V Ústí nad Labem, 21.12.2023

Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21  
400 01 Ústí nad Labem

VÝKONOVNÍ ZPRÁVA O VÝKONNOSTI PRÁVNÍCH PRŮBĚHŮ PRO ÚČEL PRÁVNÍCH PRŮBĚHŮ, ČJ. ÚŘ. IČA 244/20 PRO SIG. SIGALIT, s.r.o. Soudní exekutor

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 554961 Karlovy Vary  
 Kat.území: 663433 Karlovy Vary List vlastnictví: 3444  
 V kat. území jsou posazky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo SIGALIT, s.r.o., Dr. Davida Bechera 903/19, 36001 Karlovy Vary	27128148	

#### B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a posazku
1397/5	byt		byt.s.	7358/74602
Vymezeno v:				
	Budova	Karlovy Vary, č.p. 1397, byt.dům, LV 2103 na parcelě 2524, LV 2103		
	Parcela	2524	zastavěná plocha a nádvoří	190m2

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

##### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák, Zahradní 328, 357 33 Loket

Povinnost k

SIGALIT, s.r.o., Dr. Davida Bechera 903/19, 36001

Karlovy Vary, RČ/IČO: 27128148

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Sokolov  
 041EX-247/2020 14 ze dne 01.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2020  
 20:24:56. Zápis proveden dne 13.10.2020; uloženo na prac. Sokolov  
 Z-3653/2020-409

##### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: SIGALIT, s.r.o. IČO: 27128148

Povinnost k

Jednotka: 1397/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Sokolov, Mgr. Miloš Dvořák 041  
 EX-247/2020 -20 ze dne 09.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2020  
 21:03:57. Zápis proveden dne 20.10.2020; uloženo na prac. Karlovy Vary  
 Z-5608/2020-403

##### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Píseň

Povinnost k

SIGALIT, s.r.o., Dr. Davida Bechera 903/19, 36001

Karlovy Vary, RČ/IČO: 27128148

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Píseň, JUDr. Lukáš Jicha

Nemovitosti jsou v druzích obvodů, ve kterém výkoně státní správy Katastru nemovitostí ČR

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

strana 1

V kat. číselníku jsou posazeny všechny v jedné číselné řadě

8-1428/2022-403

## E-1429/2022-403

E-142/2023-403

E-143/2023-403

## E-3576/2023-403

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2023 13:20:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 663433 Karlovy Vary

List vlastnictví: 3444

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

Povinnost k:

Jednotka: 1397/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203  
 Ex-22321/2023 -18 ze dne 19.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
 19.08.2023 07:55:12. Zápis proveden dne 24.08.2023; uloženo na prac. Karlovy  
 Vary

2-3577/2023-403

## Plánby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Salouva kupní M-147/2006 ze dne 02.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2007.

V-751/2007-403

Pro: SIGALIT, s.r.o., Dr. Davida Bechera 903/19, 36001 Karlovy Vary RČ/ICČ: 27128148

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

Upozornění: Další údaje o budovách 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:

Vyhотовeno: 07.09.2023 13:50:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poznání: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
 Obecní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

sklep1	1,20	m2
WC	2,30	m2
koupelna	1,50	m2
spíží		
Vybavení náležející jednotce:	1	ks
kuchyňská linka	1	ks
sporák plynový	1	ks
zvonek	1	ks
WC combi	1	ks
dřez	1	ks
listovní schránka	1	ks
vodoměr SV	1	ks
vodoměr TUV	3	ks
měřidlo IRTN	3	ks
radiátor ÚT	1	ks
vana	3	ks
baterie		

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany dveří a vnějších oken.

5. Jednotka č. 1397/5 je byt 1+3 v 3. nadzemním podlaží. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 73,58 m2. Bytová jednotka č. 1397/5 sestávající z těchto místností a příslušenství o následující ploše:
- |  |       |    |
|--|-------|----|
| kuchyň   | 8,70  | m2 |
| předsíň  | 9,60  | m2 |
| pokoj1   | 18,00 | m2 |
| pokoj2   | 18,00 | m2 |
| pokoj3   | 13,10 | m2 |
| balkon o výměře 0,67 m2 se do celkové plochy jednotky nezapočítává |       |    |
| sklep1   | 1,28  | m2 |
| WC   | 1,00  | m2 |
| koupelna   | 2,40  | m2 |
| spíží  | 1,50  | m2 |
| Vybavení náležející jednotce:                                      | 1     | ks |
| kuchyňská linka  | 1     | ks |
| sporák plynový   | 1     | ks |
| zvonek   | 1     | ks |
| WC combi   | 1     | ks |
| dřez   | 1     | ks |
| listovní schránka  | 1     | ks |
| vodoměr SV   | 1     | ks |
| vodoměr TUV  | 4     | ks |
| měřidlo IRTN   | 4     | ks |
| radiátor ÚT  |       |    |

vana  
baterie

1 ks  
3 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany dveří a vnějších oken.

6. Jednotka č. 1397/6 je byt 1+2 v 4. nadzemním podlaží. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 58,12 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka č. 1397/6 sestávající z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

kuchyň	9,70 m <sup>2</sup>
předsíň	4,00 m <sup>2</sup>
pokoj1	20,80 m <sup>2</sup>
pokoj2	17,70 m <sup>2</sup>
balkon o výměře 0,67 m <sup>2</sup> se do celkové plochy jednotky nezapočítává	0,92 m <sup>2</sup>
sklepl	1,20 m <sup>2</sup>
WC	2,30 m <sup>2</sup>
koupelna	1,50 m <sup>2</sup>
spíž1	

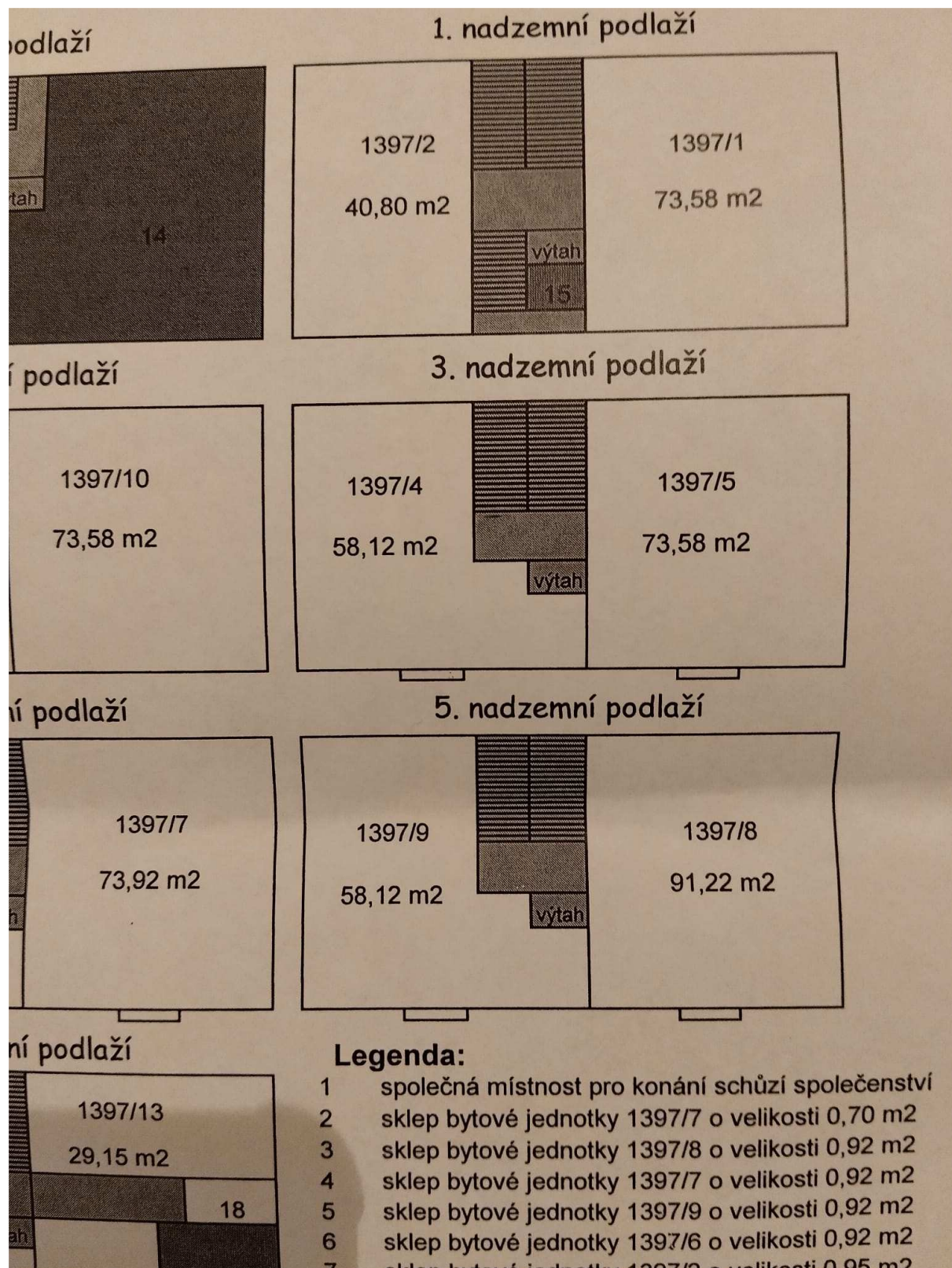
Vybavení náležející jednotce:

kuchyňská linka	1 ks
sporák plynový	1 ks
zvonek	1 ks
WC combi	1 ks
dřez	1 ks
listovní schránka	1 ks
vođoměr SV	1 ks
vođoměr TUV	3 ks
měřidlo IRTN	3 ks
radiátor ÚT	1 ks
vana	3 ks
baterie	

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany dveří a vnějších oken.

4. nadzemním podlaží. Celková plocha





# Prodej bytu 3+kk 65 m<sup>2</sup>

nábřeží Jana Palacha, Karlovy Vary

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

## 4 790 000 Kč

G

NABÍZÍME  
NEHODNOVÁNÍ

 Spočítat hypotéku

Exkluzivně nabízíme Vám k prodeji krásný byt o dispozici 3+KK v centru Karlových Varů, v ulici Nábřeží Jana Palacha. Samotný dům se nachází v přímé blízkosti hotelu Thermal a veškeré občanské vybavenosti: školy, ochrady, autobusová zastávka, restaurace atd. Celková plocha bytu činí 65,4 m<sup>2</sup>. Byt je situován ve 3. podlaží cihlového domu. Byt je ve vynikajícím stavu po rozsáhlé a kvalitní rekonstrukci. Dřevovina je v perfektním stavu. Dálkové topení. Byt se skládá z prostorné předsině se šatnou, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, 2 ložnic, koupelny se sprchovým koutem a WC. Z obývacího pokoje je východ na balkon s krásným výhledem. Byt se prodává zařízený kvalitním nábytkem a technikou. C ceně je sklepní koje. Útulné bydlení v centru lázeňského města. Vřelě doporučujeme prohlídku tohoto bytu. Parkování je možné před domem nebo ve vnitrobloku. Dřevovina je situována v klidné části města, 5 minut pěšky od lázeňského centra města a Kolonády s minerálními prameny. Z okna bytu je příjemný výhled na řeku, park a Lázně V. Platba do PO/FS činí měsíčně 5.000,- Kč.

Celková cena:	4 790 000 Kč za nemovitost
Aktualizace:	08.12.2023
ID:	291890508
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	3. podlaží z celkem 5
Užitná plocha:	65 m <sup>2</sup>
Balkon:	✓

Stáje:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	Silnice, Ml ID, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Trída G - Mimořádně neekonomická
Vytápění:	✓





Zobrazte 24 fotografií

## Prodej bytu 3+1 100 m<sup>2</sup>

Foersterova, Karlovy Vary 📍 [Panorama](#)

4 570 840 Kč

C

Usporná

[📊 Spočítat hypotéku](#)

Jedinečná možnost pořídit si jeden ze dvou posledních bytů 3+1, 100 m<sup>2</sup> v 6.NP v jedinečném projektu v bytovém domě Foersterova 24, ve skvělé lokalitě, Čertův ostrov, přímo v centru Karlových Var. Tento dům prošel důkladnou a precizní rekonstrukcí, díky které mohla vzniknout 40 bytových jednotek umístěných v šesti podlažích. Investor vytvořil jedinečné a designové prostředí pro městské bydlení, přičemž myslel jak na pohodlí a rozmanitost budoucích klientů, kteří budou hledat jak různé dispozice bytů, tak na zájem, které jiný dům v Karlových Varech nemůže nabídnout. Budoucí majitelé můžou využít kavárnu, restauraci, prádelnu, ale také wellness centrum a jóga centrum a v neposlední řadě také terasu, plánovanou jako relaxační a odpočinkovou zónu. Dům je vybaven recepcí, výtahem, každá bytová jednotka je napojena na domácí videotelefon, internet nabízející dva poskytovatele a možnost je napojení na security systém. Poloha domu je velmi dobře umístěna a nabízí jak blízkost historického centra města, tak administrativně obchodní část Karlových Var. Všechny bytové jednotky mohou být vybaveny kuchyňskou linkou a nábytkem ( za příplatek). Vybavení je ilustrační, ovšem velmi rádi vám pomůžeme byt zařídit na zakázku. Vytápění bytu a ohřev vody je dálkové. Velmi rádi vám jednotlivé bytové jednotky předvedeme, stejně jako celý dům. Zajištění financování e samozřejmostí.

Celková cena:	4 570 840 Kč za nemovitost
ID zakázky:	N219
Aktualizace:	01.12.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	6. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	100 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	100 m <sup>2</sup>
Terasa:	✓

Datum nastěhování:	ihned
Rok rekonstrukce:	2021
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrika:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, M I D, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Trída C - Úsporná
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zatrnout průkaz energetické náročnosti budovy
Vytáp:	✓

Prodej bytu 3+1 104 m<sup>2</sup>

Foersterova, Karlovy Vary

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

3 400 000 Kč

Spočítat hypotéku

... Exkluzivně nabízíme k prodeji velký, slunný byt 3+1 s balkonem, šatnou s oknem (vše, viz půdorys), mansardou (nad bytem/kuchyní 15,4 m<sup>2</sup>) a sklepem (7 m<sup>2</sup>) o celkové rozloze 127,9 m<sup>2</sup>, který se nachází v centru Karlových Varů, ul. Foersterova („Čerták“) v patém, nejvyšším patře z cihel postaveného bytového domu s výtahem. Byt je v osobním vlastnictví (možnost hypotéky – rádi vyřídíme). Byt je v původním, ale zachovalém stavu (nová plastová okna, nový plynový kotel a radiátory vč. rozvodu). Společenství vlastníků se o budovu dobře stará je částečně zrekonstruovaná (nová střecha, odpady vč. napojení na kanalizaci) vše je čisté a uklizené. Parkování je možné u domu. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí, dobrá dostupnost do centra.

Tomu, kdo hledá bydlení v centru v prostorném, slunném bytě s nízkými náklady (FS + FO = 2.700,- Kč) – doporučujeme –.

Celková cena:	3 400 000 Kč za nemovitost (k jednání)
Poznámka k ceně:	cena včetně provize RK a služeb AK
Náklady na bydlení:	FS + FO = 2.700,- Kč
ID zakázky:	1283
Aktualizace:	10.11.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	6. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	104 m <sup>2</sup>
Balkón:	2 m <sup>2</sup>

Sklepi:	7 m <sup>2</sup>
Parkování:	20
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Půdní vestavba:	✓
Výtah:	✓

Prodej bytu 3+1 78 m<sup>2</sup>

Foersterova, Karlovy Vary Panorama

4 500 000 Kč

Spočítat hypotéku

Nabízíme k prodeji zařízený byt v centru Karlových Varů. Byt 3+1, o celkové výměře 80 m<sup>2</sup> se nachází v 2. patře cihlového domu. Byt je po kompletní rekonstrukci a kompletně vybavení. Veškerá občanská vybavenost v dochůzkové vzdálenosti (škola, školka, zdravotní středisko, obchody, kavárny a restaurace, zastávka MHD, supermarket Lidl,...).

Celková cena:	4 500 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně provize RK, včetně právního servisu
ID zakázky:	23141
Aktualizace:	11.12.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klídná část obce
Podlaží:	3. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	78 m <sup>2</sup>

Sklepi:	✓
Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Telekomunikace:	Internet
Doprava:	MHD
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	Částečné
Výtah:	✗

# Prodej bytu 3+kk 78 m<sup>2</sup>

nábřeží Jana Palacha, Karlovy Vary

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

## 3 990 000 Kč



Spočítat hypotéku

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej nové bytové jednotky 3+kk (kolaudace říjen 2022) v těsné blízkosti centra Karlových Varů, v oblíbené lokalitě „Čerták“. Bytová jednotka o celkové velikosti 78,59 m<sup>2</sup> se nachází ve zvýšeném přízemí bytového domu s výtahem, rovněž po celkové rekonstrukci domu. Byt má nová okna vč. parapetů, nové podlahy (plovoucí podlahy, dlažby), omítky vč. výmalby, stropy, vstupní bezpečnostní protipožární dveře, interiérové dveře vč. zárubní, kompletní rozvody (elektroinstalace, vody, kanalizace), nové radiátory, zásuvky, vypínače, osvětlení, nová koupelna (dlažba, obklady, sanita a podlahové vytápění). Díky ideální poloze domu máte veškerou občanskou vybavenost snadno a rychle dostupnou (dětská hřiště, školy, školky, obchody, nemocnice, autobusové a vlakové nádraží). Vzhledem k dostatečnému množství parkovacích míst, vždy jednoduše a snadno zaparkujete. Tuto nemovitost lze hradit hypotečním úvěrem, který Vám rádi pomůžeme vyřídit v našem hypotečním centru. Vzhledem k tomu, že před zadáním do inzerce nebyl vyhotoven PENB, je tento byt v souladu s platným zákonem zařazen do energetické třídy G. Ev. číslo: 64153B.

Celková cena:	3 990 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Cena vč. právních služeb a provize RK
ID zakázky:	642152
Aktualizace:	09.12.2023
Stavba:	Čištěná
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 6
Užitná plocha:	78 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	78 m <sup>2</sup>

Sklád:	✓
Parkování:	2
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	230V
Doprava:	Vlak, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mnohočetné neohospodárná
Vybavení:	✗
Výtah:	✓

# Prodej bytu 3+kk 90 m<sup>2</sup>

nábřeží Jana Palacha, Karlovy Vary

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

## 4 600 000 Kč

G

ENERGETICKÁ  
NEHOSPODÁRNÁ

 Spočítat hypotéku

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej nového ateliéru 3+kk (kolaudace říjen 2022) v těsné blízkosti centra Karlových Varů, v oblíbené lokalitě „Čerták“. Ateliér o celkové velikosti 90,87 m<sup>2</sup> se nachází v 5. patře bytového domu s výtahem, rovněž po celkové rekonstrukci domu. Ateliér má nová okna vč. parapetů, nové podlahy (plovoucí podlahy, dlažby), omítky vč. výmalby, stropy, vstupní bezpečnostní protipožární dveře, interiérové dveře vč. zárubní, kompletní rozvody (elektroinstalace, vody, kanalizace), nové radiátory, zásuvky, vypínače, osvětlení, nová koupelna (dlažba, obklady, sanita a podlahové vytápění). Díky ideální poloze domu máte veškerou občanskou vybavenost snadno a rychle dostupnou (dětská hřiště, školy, školky, obchody, nemocnice, autobusové a vlakové nádraží). Vzhledem k dostatečnému množství parkovacích míst, vždy jednoduše a snadno zaparkujete. Tuto nemovitost lze hradit hypotečním úvěrem, který Vám rádi pomůžeme vyřídit v našem hypotečním centru. Vzhledem k tomu, že před zadáním do inzerce nebyl vyhotoven PENB, je tento byt v souladu s platným zákonem zařazen do energetické třídy G. Ev. číslo: 641536.

Celková cena:	4 600 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Cena vč. právních služeb a provize RK
ID zakázky:	642150
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	6. podlaží z celkem 6
Užitná plocha:	90 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	90 m <sup>2</sup>

Stlepy:	✓
Parkování:	2
Voda:	Dálkový voduod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	230V
Doprava:	Vlak, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✗
Výtah:	✓