

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27540/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovitě věci - jednotky č. 874/8 - jiný nebytový prostor, v budově č.p. 874, příslušející k části obce Rybáře, na pozemku p.č. 399/23, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 941/16371;

II) nemovitě věci - jednotky č. 874/11 - jiný nebytový prostor, v budově č.p. 874, příslušející k části obce Rybáře, na pozemku p.č. 399/23, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 656/16371;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 5260 a listu vlastnictví č. 4756, vše v k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 01412/21-97

Číslo položky v evidenci posudků:

086697/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18. 11. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 27. 11. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 31. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 01412/21-97**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) nemovitě věci - jednotky č. 874/8 - jiný nebytový prostor, v budově č.p. 874, příslušející k části obce Rybáře, na pozemku p.č. 399/23 o výměře 953 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 941/16371;

II) nemovitě věci - jednotky č. 874/11 - jiný nebytový prostor, v budově č.p. 874, příslušející k části obce Rybáře, na pozemku p.č. 399/23 o výměře 953 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 656/16371;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 5260 a listu vlastnictví č. 4756, vše v k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 01412/21-97**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 5260, pro k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem, dne 16.9.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4756, pro k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem, dne 16.9.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, vyhotovená objednavatelem, dne 31.10.2025.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 22.8.2006 včetně dodatků 1, 2 a 3 dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny jednatelem společnosti, panem Ing. Vjačeslavem Annenkovem, pouze telefonicky. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Karlovarský
Obec	Karlovy Vary
Katastrální území	Rybáře (663557)
Část obce	Rybáře
Ulice	U Koupaliště 874/18
PSČ	360 05
Počet obyvatel	49 353
List vlastnictví číslo	5260
Vlastník	Transreklama s.r.o. v likvidaci U Koupaliště 874/18, Rybáře, 36005 Karlovy Vary

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Jednotka č. 874/8

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 874/8 - jiný nebytový prostor, v budově č.p. 874, příslušející k části obce Rybáře, na pozemku p.č. 399/23 o výměře 953 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 941/16371, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5260 a listu vlastnictví č. 4756, vše v k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného vyzdívaného, podsklepeného, netyповého objektu občanské vybavenosti celkem se dvěma nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici U Koupaliště. Bytový dům je pravděpodobně napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 399/82, p.č. 399/206, p.č. 1006/1, p.č. 399/128 a p.č. 399/68, které jsou ve vlastnictví a podílovém spoluvlastnictví statutárního města Karlovy Vary. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 45-ti lety.

Na základě telefonického sdělení jednatele povinné společnosti bylo zjištěno, že nebytová jednotka je ke dni ocenění využívána jako kancelář a sestává z jednoho prostoru. Sociální zázemí (WC, pisoár, umyvadla, výlevka) je společné, nachází se na ve stejném nadzemním podlaží a je přístupné ze společné chodby. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Dle sdělení jednatele společnosti má jednotka vlastní elektroměr, kdy vodoměr je společný a spotřeba vody se rozpočítává. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako podprůměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	vyzdívané*
Stropy:	*
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	*

Klempířské konstrukce:	úplné standardního provedení
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky*
Úprava vnějších povrchů:	cementové hladké omítky
Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové
Dveře:	dřevěné* <i>zárubně ocelové*</i>
Okna:	hliníková zdvojená, plastová zdvojená
Povrchy podlah:	parkety*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	220V*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	-
Vnitřní kanalizace:	-
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	-
Vybavení kuchyní:	-
Vnitřní hygienické vybavení:	-
Výtahy:	-
Ostatní:	-
Instalační prefabrikovaná jádra:	-

* prvky vybavení objektu nebyly přesně zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení nebytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha	94,1 m ²
Podlahové plochy - celkem:	= 94,1 m²

II) Jednotka č. 874/11

Dále se jedná o ocenění nemovité věci - jednotky č. 874/11 - jiný nebytový prostor, v budově č.p. 874, příslušející k části obce Rybáře, na pozemku p.č. 399/23 o výměře 953 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 656/16371, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5260 a listu vlastnictví č. 4756, vše v k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu občanské vybavenosti.

Na základě telefonického sdělení jednatele povinné společnosti bylo zjištěno, že nebytová jednotka je ke dni ocenění využívána jako kancelář a sestává z jednoho prostoru. Sociální zázemí (WC, pisoár, umyvadla, výlevka) je společné, nachází se ve stejném nadzemním podlaží a je přístupné ze společné chodby. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Dle sdělení jednatele společnosti má jednotka vlastní elektroměr, kdy vodoměr je společný a spotřeba vody se rozpočítává. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako podprůměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	vyzdívané*
Stropy:	*
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	*
Klempířské konstrukce:	úplné standardního provedení
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky*
Úprava vnějších povrchů:	cementové hladké omítky
Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové
Dveře:	dřevěné* <i>zárubně ocelové*</i>
Okna:	hliníková zdvojená
Povrchy podlah:	parkety*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	220V*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	-
Vnitřní kanalizace:	-
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	-
Vybavení kuchyní:	-
Vnitřní hygienické vybavení:	-
Výtahy:	-
Ostatní:	-
Instalační prefabrikovaná jádra:	-

* prvky vybavení objektu nebyly přesně zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení nebytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

celková podlahová plocha	65,6 m ²
Podlahové plochy - celkem:	= 65,6 m²

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- stavebnětechnický stav objektu na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 ze sjednaných cen porováním.**“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena jednotky č. 874/8

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší celková výměra, tím nižší cena za 1 m²),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovitě věci:

1. Byt, ul. Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře

Jednotka: **Rybáře, 223/3, LV 6712**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.800.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 26.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2025 13:19:45. Zápis proveden dne 20.06.2025. V-3922/2025-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Rybáře, 223/3, LV 6712**

2. Byt, ul. Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře

Jednotka: **Rybáře, 138/14, LV 3832**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.180.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní (č. 2024/100/36) ze dne 20.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2025 11:43:15. Zápis proveden dne 31.01.2025. V-8/2025-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Rybáře, 138/14, LV 3832**

3. Byt, ul. nám. 17. listopadu, Karlovy Vary - Rybáře

Jednotka: **Rybáře, 408/502, LV 4488**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.820.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní č. UZSVM/P/330800/2024-PKVM ze dne 13.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2025 13:31:40. Zápis proveden dne 24.04.2025. V-2260/2025-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Rybáře, 408/502, LV 4488**

4. Byt, ul. Charkovská, Karlovy Vary - Tuhnice

Jednotka: Karlovy Vary, 2024/3, LV 3389

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.065.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2025 08:10:36. Zápis proveden dne 17.09.2025.

V-6430/2025-403

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Karlovy Vary, 2024/3, LV 3389

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře		
Cena nemovité věci (CN)	1 800 000,- Kč	
Plocha (P)	64,10 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	28 081,12 Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	srovnatelné
K _{velikosti}	1,05	mírně menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	27.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	25 534,24 Kč	

2. Byt, ul. Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře		
Cena nemovité věci (CN)	3 180 000,- Kč	
Plocha (P)	110,55 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	28 765,26 Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení}	1,05	srovnatelné
K _{velikosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,97	2.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	26 897,88 Kč	

3. Byt, ul. nám. 17. listopadu, Karlovy Vary - Rybáře		
Cena nemovité věci (CN)	1 820 000,- Kč	
Plocha (P)	46,70 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	38 972,16 Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	srovnatelné
K _{velikosti}	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	27.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	28 808,04 Kč	

4. Byt, ul. Charkovská, Karlovy Vary - Tuhnice		
Cena nemovité věci (CN)	1 065 000,- Kč	
Plocha (P)	26,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	40 961,54 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	srovnatelné
K _{velikosti}	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	22.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	30 838,73 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení} \times K_{velikosti} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		25 534,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 4$	28 019,72 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		30 838,73 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	28 000,- Kč
Plocha	P	94,10 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	2 634 800,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhlo, bez zohlednění váznoucích věcných břemen)		2 635 000,- Kč

II. Obvyklá cena jednotky č. 874/11

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší celková výměra, tím nižší cena za 1 m²),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovitě věci:

1. Byt, ul. Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře

Jednotka: Rybáře, 223/3, LV 6712

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.800.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 26.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2025 13:19:45. Zápis proveden dne 20.06.2025. Číslo řízení V-3922/2025-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Rybáře, 223/3, LV 6712

2. Byt, ul. Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře

Jednotka: Rybáře, 138/14, LV 3832

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.180.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. UZSVM/P/330800/2024-PKVM ze dne 20.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2025 11:43:15. Zápis proveden dne 31.01.2025. Číslo řízení V-8/2025-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Rybáře, 138/14, LV 3832

3. Byt, ul. nám. 17. listopadu, Karlovy Vary - Rybáře

Jednotka: Rybáře, 408/502, LV 4488

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.820.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. UZSVM/P/330800/2024-PKVM ze dne 13.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2025 13:31:40. Zápis proveden dne 24.04.2025. Číslo řízení V-2260/2025-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Rybáře, 408/502, LV 4488

4. Byt, ul. Charkovská, Karlovy Vary - Tuhnice

Jednotka: Karlovy Vary, 2024/3, LV 3389

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.065.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 18.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2025 08:10:36. Zápis proveden dne 17.09.2025. Číslo řízení V-6430/2025-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Karlovy Vary, 2024/3, LV 3389

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře		
Cena nemovité věci (CN)	1 800 000,- Kč	
Plocha (P)	64,10 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	28 081,12 Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	srovnatelné
K _{velikosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	27.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	26 810,95 Kč	

2. Byt, ul. Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře		
Cena nemovité věci (CN)	3 180 000,- Kč	
Plocha (P)	110,55 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	28 765,26 Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení}	1,05	srovnatelné
K _{velikosti}	0,95	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	2.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	28 313,56 Kč	

3. Byt, ul. nám. 17. listopadu, Karlovy Vary - Rybáře		
Cena nemovité věci (CN)	1 820 000,- Kč	
Plocha (P)	46,70 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	38 972,16 Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	srovnatelné
K _{velikosti}	1,05	mírně menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	27.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	30 179,85 Kč	

4. Byt, ul. Charkovská, Karlovy Vary - Tuhnice		
Cena nemovité věci (CN)	1 065 000,- Kč	
Plocha (P)	26,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	40 961,54 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	srovnatelné
K _{velikosti}	1,05	mírně menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	22.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	32 307,24 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení} \times K_{velikosti} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		26 810,95 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 4$	29 402,90 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		32 307,24 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	29 400,- Kč
Plocha	P	65,60 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	1 928 640,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhlo, bez zohlednění vázoucích věcných břemen)		1 930 000,- Kč

III. Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 13.12.1995

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) Po celou dobu existence stavby výměňkové stanice bude umožněn vstup a přístup do objektu, které bylo zřízeno listinou: Rozhodnutí správního orgánu Magistrát města Karlovy Vary OHA-7884/1995 /Peš-330 ze dne 13.12.1995. Právní moc ke dni 18.01.1996. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Karlovarská teplárenská, a.s., Na Výšíně 348/26, Bohatice, 360 04 Karlovy Vary

a vázne na:

- Jednotka: **874/11**

- Jednotka: **874/8**

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-2x
Hodnota věcného břemene		=	-20 000,- Kč

IV. Věcné břemeno chůze ze dne 23.7.2009

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze zachování průchodu domem a umožnění chůze tímto průchodem po dobu existence domu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary

a vázne na:

- Jednotka: **874/11**

- Jednotka: **874/8**

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	<u>-2x</u>
Hodnota věcného břemene		=	-20 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena jednotky č. 874/8 - jiný nebytový prostor (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	2 635 000,- Kč
Obvyklá cena jednotky č. 874/11 - jiný nebytový prostor (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	1 930 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen celkem (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	4 565 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na jednotce č. 874/8.* (2x 10 000,- Kč)	- 20 000,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na jednotce č. 874/11.* (2x 10 000,- Kč)	- 20 000,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 31. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 01412/21-97**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) nemovitě věci - jednotky č. 874/8 - jiný nebytový prostor, v budově č.p. 874, příslušející k části obce Rybáře, na pozemku p.č. 399/23 o výměře 953 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 941/16371;

II) nemovitě věci - jednotky č. 874/11 - jiný nebytový prostor, v budově č.p. 874, příslušející k části obce Rybáře, na pozemku p.č. 399/23 o výměře 953 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 656/16371;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 5260 a listu vlastnictví č. 4756, vše v k.ú. Rybáře, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

4 565 000,- Kč (Obvyklá cena bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřmilionpětsetšedesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

4 525 000,- Kč (Obvyklá cena se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřmilionpětsetdvacetpěttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

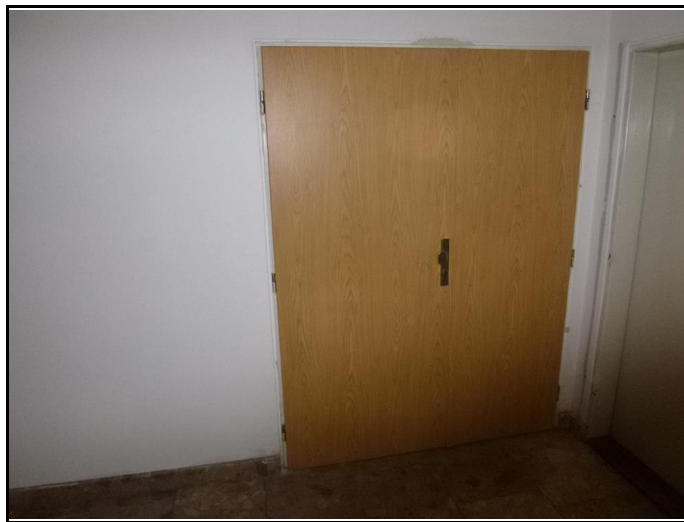
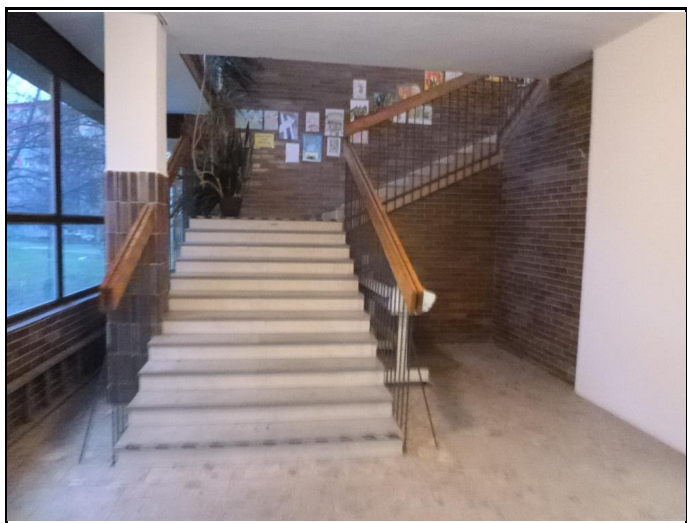
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

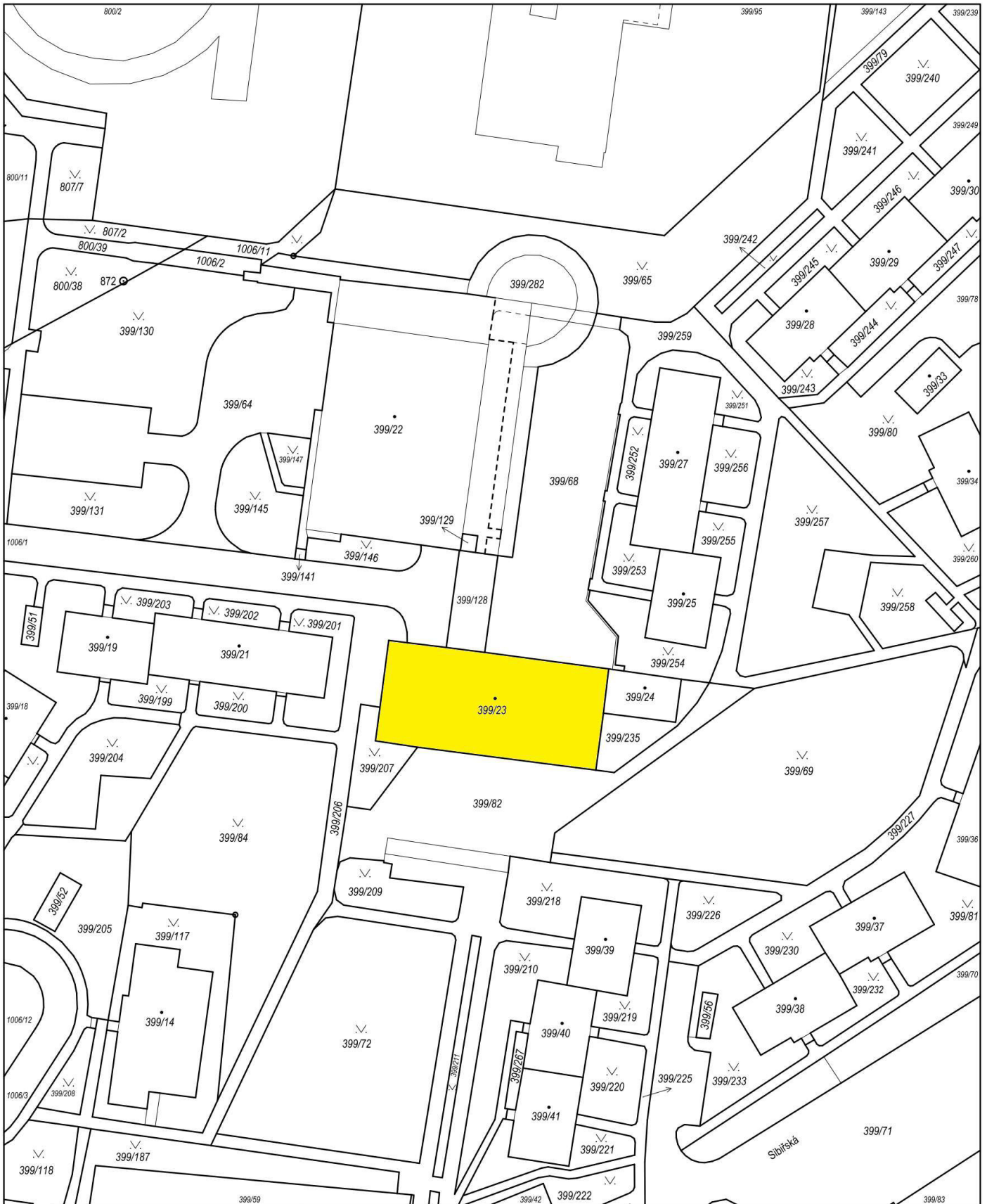
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Karlovarský kraj Katastrální pracoviště Karlovy Vary	Okres Karlovy Vary	Obec Karlovy Vary	Podpis
Kat. území Rybáře	Mapový list č. SOKOLOV 0-5/21	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 31.10.2025 12:35:02	Vyhotožil Vyhotoženo dálkovým přístupem	Dne 31.10.2025 12:49:07	

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **086697/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 27. 11. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com