

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 45577/2025

(označení 8606-345/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: nebytové jednotky č. 308/2 (LV 2785), umístěné v bytovém domě č.p. 308 (LV 2091), který stojí na pozemku parc.č. 909 (LV 2091), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 409/4148 na společných částech bytového domu č.p. 308, který stojí na pozemku parc. č. 909, a na pozemku parc.č. 909 a parc.č. 908, vše v katastrálním území Karlovy Vary, obci Karlovy Vary, okrese Karlovy Vary (LV 2785, 2091), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
Chomutov
Č.j. 135 EX 2229/23

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 31.8.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 26.9.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 2785 k.ú. Karlovy Vary ze dne 2.6.2025

Informační výpis z KN LV č. 2091 pro k.ú. Karlovy Vary ze dne 24.9.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, č.j. 135 EX 2229/23-211 o ustanovení znalce ze dne 19.5.2025

Smlouva o úplatném převodu vlastnictví bytové jednotky spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a spoluvlastnického podílu k pozemkům ze dne 16.4.2002

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 31.8.2025 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil prohlídku nemovité věci. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (nebytové jednotky – nebytový prostor), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 2785 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
RITA - 2000 s.r.o., Mariánskolázeňská 308/33, 36001 Karlovy Vary	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitřní území lázeňského místa
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
nemovitá kulturní památka
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - RITA - 2000 s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Jako spoluvlastník je v KN na LV 2091 uveden:

RITA - 2000 s.r.o., Mariánskolázeňská 308/33, 36001 Karlovy Vary Jednotka: 308/2	409/4148
---	----------

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 308/2 a spoluvlastnický podíl na domě a pozemku
Adresa nemovité věci: Mariánskolázeňská 308/33, Karlovy Vary, 360 01
Okres: Karlovy Vary
Obec: Karlovy Vary
Katastrální území: Karlovy Vary

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve statutárním městě Karlovy Vary, při ulici Mariánskolázeňská, ve vzdálenosti cca 200 m od Císařských lázní, cca 50 m od Kostela sv. Petra a Pavla, cca 400 m od Grandhotelu Pupp, cca 200 m od autobusové zastávky MHD „Lázně I“ a cca 5 km od Magistrátu města Karlovy Vary. Okolní zástavbu tvoří bytové domy, lázně a objekty občanského vybavení. Přístup k nemovité věci je z ulice Mariánskolázeňská z pozemku parc.č. 768/3 (ve vlastnictví statutárního města Karlovy Vary). Ve statutárním městě Karlovy Vary je kompletní občanská vybavenost.

Bytový dům č.p. 308 je nemovitá kulturní památka. Nachází se v památkové rezervaci (budova a pozemek) a v památkové zóně (budova, pozemek) a ve vnitřním území lázeňského města.

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. 308/2 (LV 2785), umístěnou v bytovém domě č.p. 308 (LV 2091), který stojí na pozemku parc.č. 909 (LV 2091), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 409/4148 na společných částech bytového domu č.p. 308, který stojí na pozemku parc. č. 909, a na pozemku parc.č. 909 a parc.č. 908, vše v katastrálním území Karlovy Vary, obci Karlovy Vary, okrese Karlovy Vary (LV 2785 a LV 2091).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění ve vyhledávané části města, v lázeňské zóně
- v okolí nemovité věci je k dispozici veškerá občanská vybavenost

Negativa oceňované nemovité věci:

- omezené parkovací možnosti v okolí

Popis bytového domu č.p. 308:

Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, je řadový. Dům má 6. NP přičemž v 6.NP (5.patro) jsou půdní prostory. Dům pochází z roku 1835, je zapsán v katalogu nemovitých kulturních památek.

Plochy ve společném vlastnictví: kočárkárna - přístavek, sklad pod schodištěm, schodiště, ramena, podesty a sušárna. Celková plocha ve společném vlastnictví činí 93,6 m².

Jelikož znalci nebyla umožněna prohlídka, další informace znalec čerpal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	31.12.1919	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	7	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	124	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	5	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Popis bytové jednotky č. 308/2

Jelikož nebyl znalcí umožněn vstup do bytové jednotky, jsou mu známy pouze informace ze smlouvy o úplatném převodu.

Jednotka je umístěna v 1. NP (přízemí) budovy, vlevo od vstupu.

Podlahová plocha jednotky včetně příslušenství činí 40,9 m².

Dispoziční řešení: kancelář 1 (21 m²), umývárna (4,1 m²), kuchyňka (1,6 m²), předsíň (3,0 m²), WC 1 (0,8 m²), WC 2 (0,9 m²), sklad (9,5 m²).

Součástí ocenění je i spoluvlastnický podíl ve výši 409/4148 na společných částech bytového domu č.p. 308, který stojí na pozemku parc. č. 909, a na pozemku parc. č. 909 a parc.č. 908 v katastrálním území Místek.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	308/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 308
Katastrální území:	Karlovy Vary [663433]
Číslo LV:	2785
Podíl na společných částech:	409/4148

2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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 porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V okolí nemovité věci se běžně obchoduje s nebytovými jednotkami – nebytovými prostory. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 8000 tis. až 7 000 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy v m ²	redukovaná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Nám. 17. listopadu 408/5, Karlovy Vary	1 820 000	1,00	47	38 723	1,00	1,10	1,10	1,00	46 855
byt č.2	Jaltská 989/7, Karlovy Vary	6 950 000	1,00	196	35 459	1,00	1,05	1,05	1,00	39 094
byt č.3	Sokolovská 223/80, Karlovy Vary	1 800 000	1,00	64	28 125	1,00	1,10	1,10	1,00	34 031
byt č.4	Západní 1207/9, Karlovy Vary	3 000 000	1,00	63	47 619	1,00	1,10	1,05	1,00	55 000
					průměrná indexovaná hodnota					43 745

Výměra jednotky v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena jednotky určena srovnáním
40,9	43 745	1 789 174

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav jednotky: znalec předpokládá, že srovnávané jednotky jsou ve srovnatelném stavu, index je roven 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: bytové domy u srovnávaných jednotek jsou ve více či méně horším stavu, index je větší než 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané jednotky se nachází v horších lokalitách (index je větší než 1)

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství: znalec neshledal žádné další vlivy, index je roven 1

Korekce ceny na faktor času – jelikož se jedná o převody v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírůžku k realizovaným cenám.

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační):

1 789 174,- Kč

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

1 800 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nebytové jednotky – nebytové prostory se v místě obchodují v rozmezí cca 1 800 tis. až 7 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody nebytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

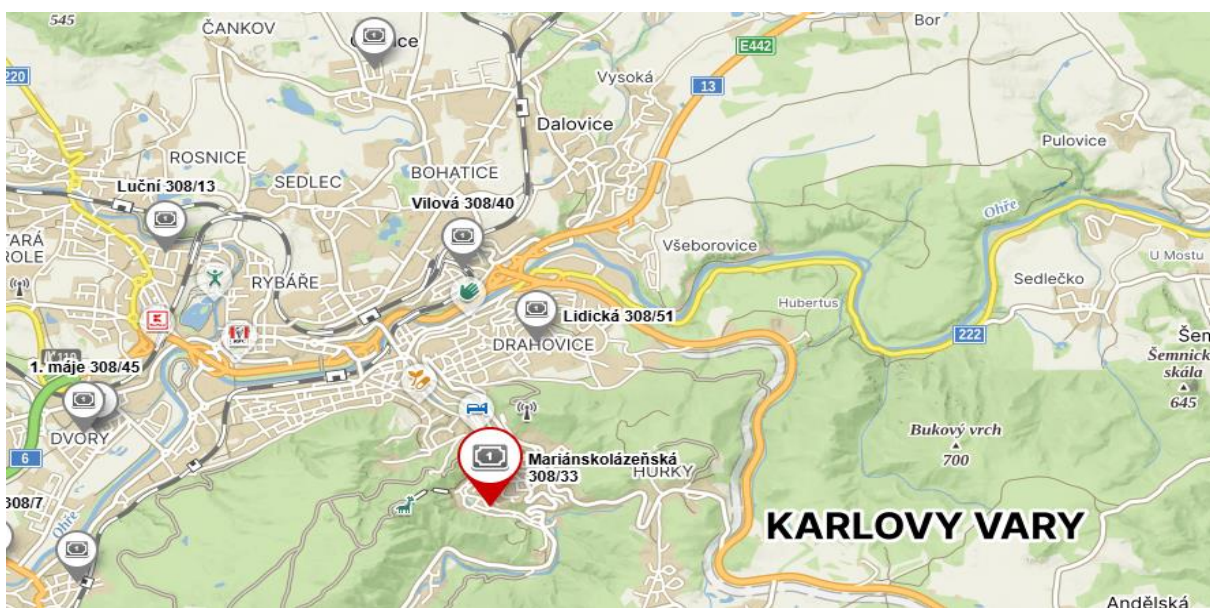
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Nebytová jednotka, Nám. 17. listopadu 408/5, Karlovy Vary

Realizovaná cena: 1 820 000,- Kč

Užitná plocha: 47 m²

Cena za m²: 38 723,-Kč

Nabízíme nebytovou jednotku – jiný nebytový prostor o velikosti 47 m² na ul. Nám. 17. listopadu 408/5, nebytová jednotka č. 408/502. Stavba má 4 nadzemní podlaží, sklep a půdu. Jednotka se skládá se dvou místností – kanceláří, koupelny s WC, předsíně a sklepa. Okna jsou plastová, vchodové dveře jsou bezpečnostní. Vytápění etážové plynovým topením Protherm – typ Panther, bojler a datové rozvody.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025

Řízení č.: **V-2260/2025-403**



Nemovitá věc č. 2

Nebytové prostory, Jaltská č.p. 989/7, Karlovy Vary

Realizovaná cena: 6 950 000,- Kč

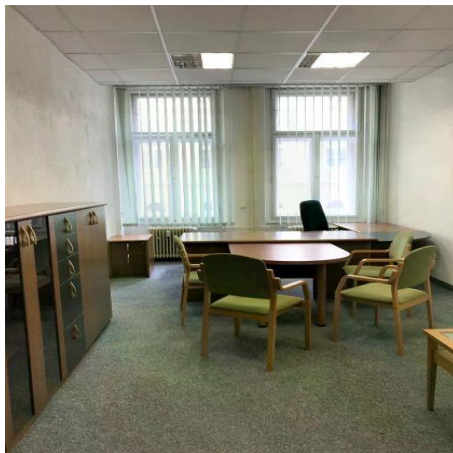
Užitná plocha: 195 m²

Cena za m²: 35 659,-Kč

Exkluzivně nabízíme prodej nebytových prostor v samotném centru města Karlovy Vary v Jaltské ulici. Jedná se o celé první patro skládající se z třech kanceláří o velikostech 22 m², 38,3m², 22,5m², skladu o velikosti 10,2m² a samozřejmě je i sociální zařízení. Dále se zde nachází krásně zdobený historický sál, který navazuje na předsálí. Jedná se o velmi dobrou investici na případný pronájem kanceláří, potažmo sálu. Případně další komerční využití. Parkovat je možné přímo před domem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2025

Řízení č.: **V-4954/2025-403**



Nemovitá věc č. 3

Nebytové prostory, Sokolovská 223/80, Karlovy Vary

Realizovaná cena: 1 800 000,- Kč

Užitná plocha: 64 m²

Cena za m²: 28 125,-Kč

Zprostředkujeme Vám prodej nebytového prostoru na rušné obchodní ulici Sokolovská v Karlových Varech. Prostor má podlahovou plochu 64,1 m, velké výlohy a sociální zázemí. Lze jej využít jako prodejnu nebo provozovnu různých služeb. Je zcela vyklizený, připravený k úpravě dle vlastních představ nového majitele. Volný ihned. Parkování možné před provozovnou.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025

Řízení č.: **V-3922/2025-403**



Nemovitá věc č. 4

Nebytové prostory, Západní 1207/9, Karlovy Vary

Realizovaná cena: 3 000 000,- Kč

Užitná plocha: 63 m²

Cena za m²: 47 619,-Kč

Dumrealit.cz Vám zprostředkuje prodej obchodního prostoru v centru lázeňského krajského města Karlovy Vary s prostorem pro Vaše podnikání! Nebytový prostor se sociálním zařízením (WC + umyvadlo) lze nejlépe využít jako obchod, kancelář, pobočku, prodejnu apod. Vytápění lze vyřešit plynovým kotlem nebo elektrickým kotlem (plynový kotel je nefunkční a je třeba koupit nový), pro které je určena samotná místnost, nyní je objekt bez kotle. K dispozici je dálkově ovládaná klimatizace s funkcí ohřevu vzduchu a celý prostor je možností zabezpečit alarmovým systémem od Jablotron, který můžete plně využít. Vzdálenost od místního parkoviště je 5 min.chůze a za poplatek si můžete pronajmout místo. Nemovitost se nachází před hlavním autobusovým nádražím a vlakovým nádražím, dále zde najdeme finanční úřad, okresní soud, městský úřad, advokátní kanceláře, restaurace, apod.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025

Řízení č.: **V-3300/2025-403**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: **RITA – 2000 s.r.o., IČ: 25249304, Mariánskolázeňská 308/33, 36001 Karlovy Vary**

Na vědomí: **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor**

V Ostravě dne 15.7.2025

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 135 EX 2229/23-211** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Jednotky č.p./ č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
308/2	jiný nebytový prostor	nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, vnitřní území lázeňského místa	byt. z.	409/4148
Vymezeno v:				
Budova	Karlovy Vary, č.p. 308, byt.dům, LV 2091			
na parcele	909, LV 2091			
Parcele	908	ostatní plocha	neplodná půda	127m2
	909	zastavěná plocha a nádvoří		153m2

Okres: C50412 Karlovy Vary
Kat.území: 663433 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary
List vlastnictví: 2785

na den

31. srpna 2025 v 17:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

ul. Česká 25
700 30 Ostrava- Vítkovice

e-mail: rene.butkov@email.cz

Příloha č. 5: Kopie doručení datové zprávy



Doručenka datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí
ID zprávy: 1552214176
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 25.7.2025 v 23:59:59

Odesílatel: RENÉ BUTKOV, Česká 754/25, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ
ID schránky: 45zudzb
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

Adresát: RITA - 2000 s.r.o., Mariánskolázeňská 308/33, 36001 Karlovy Vary, CZ
ID schránky: bwrxr34
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezádáno
Naše čís. jednací: Nezádáno
Naše spisová zn.: Nezádáno
Vaše čís. jednací: 135 EX 2229/23
Vaše spisová zn.: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

15.7.2025 v 09:35:50 EV0: Datová zpráva byla podána.
15.7.2025 v 09:35:50 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
25.7.2025 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Případl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 308/2 (LV 2785), umístěné v bytovém domě č.p. 308 (LV 2091), který stojí na pozemku parc.č. 909 (LV 2091), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 409/4148 na společných částech bytového domu č.p. 308, který stojí na pozemku parc. č. 909, a na pozemku parc.č. 909 a parc.č. 908, vše v katastrálním území Karlovy Vary, obci Karlovy Vary, okrese Karlovy Vary (LV 2785 a LV 2091, určuji ve výši

1 800 000,- Kč

slovy: jeden-milion-osm-set-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známa (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) Nemovitá věc (bytový dům č.p. 308) je kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

5) Cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci: bytová jednotka č. 308/2 (LV 2785), umístěná v bytovém domě č.p. 308 (LV 2091), který stojí na pozemku parc.č. 909 (LV 2091), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 409/4148 na společných částech bytového domu č.p. 308, který stojí na pozemku parc. č. 909, a na pozemku parc.č. 909 a parc.č. 908, vše v katastrálním území Karlovy Vary, obci Karlovy Vary, okrese Karlovy Vary (LV 2785 a LV 2091), v dražbě prodejné, určuji ve výši

1 800 000,- Kč

slovy: jeden-milion-osm-set-tisíc-korun-českých

6) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 45577/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 26.9.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava