ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056545/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 2118/103 Karlovy Vary pro exekuční řízení č.j. 227 EX 1780/24.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO, Mgr. Martin Kubena, soudní exekutor**
Adresa:	Cejl 40/107, 60200 Brno

OBVYKLÁ CENA	**11 259 000 Kč**

Počet stran: 19 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 13.09.2024 **Vyhotoveno:** V Praze 13.09.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 2118/103 (jiný nebytový prostor) v budově Karlovy Vary č.p. 2118 (bytový dům, LV 996) na pozemku parc. č. 745/3 (LV 996) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 745/1 (ostatní plocha) a parc. č. 745/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 20780/177845 v kat. území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, část obce Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 6286.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.7.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Kubeny o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.7.2024 pod č.j. 227 EX 1780/24-29.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 30.7.2024.

- list vlastnictví č. 6286 ze dne 9.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 23.7.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 23.7.2024.

- vyrozumění o ohledání ze dne 12.7.2024,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4605/2023-403. Podání k okamžiku 29.6.2023, nepoužit do výpočtu,

- realizovaný prodej z 12.12.2023 (V-8903/2023-403), včetně prohlášení vlastníka,

- realizovaný prodej z 14.3.2024 (V-1773/2024-403), včetně prohlášení vlastníka,

- realizovaný prodej z 29.5.2024 (V-3812/2024-403), včetně prohlášení vlastníka,

- kopie Znaleckého posudku č. 22929/2021 ze dne 20.8.2021, který vyhotovila Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, k.ú. Karlovy Vary
Adresa nemovité věci:	Nebozízek 2118/33, 360 01 Karlovy Vary

Místopis

Město Karlovy Vary se nachází v Karlovarském kraji, cca 15 km severovýchodně od města Sokolov, cca 10 km jihozápadně od města Ostrov a cca 33 km severovýchodně od města Mariánské Lázně. Městem protéká řeka Ohře. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vyšší odborné školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Karlovy Vary v ulici Nebozízek č.p./č.o. 2118/33 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Lanovka Imperial" se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 747	Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary
parc. č. 752/3	Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 6 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 2 podzemní podlaží, ve kterém jsou jednotky, garáže a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 10 jednotek (byt), 4 jednotky (garáž) a 1 jednotka (jiný nebytový prostor). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je mansardová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Výstavba domu proběhla v letech 2008 - 2010. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěná Eurookna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné u domu.

Oceňovaná jednotka č. 2118/103 (jiný nebytový prostor) se nachází v budově č.p. 2118 v 1. PP a 2. PP a pravděpodobně slouží jako wellness. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba. K dispozici jsou . V prostorách se nachází betonový bazén s pískovou filtrací a protiproudem, 2x vyhřívaná lehátka, sauna, pára, laconium, 3x WC, 3x umyvadlo a 4x sprchový kout. Informace byly převzaty z kopie Znaleckého posudku č. 22929/2021.

Dispoziční řešení jednotky:

bazén	68,60 m^2
umývárna	7,30 m^2
šatna	8,65 m^2
WC	1,95 m^2
úklid	1,50 m^2
šatna	6,65 m^2
sprchy	9,60 m^2
WC	1,70 m^2
sprchy	5,60 m^2
chodba	8,20 m^2
sauna	5,30 m^2
parní lázeň	6,40 m^2
sprchy	7,40 m^2
laconium	9,30 m^2
technologie bazénu	59,65 m^2
užitná plocha	**207,80** m^2

Užitná plocha jednotky je 207,80 m^2. Užitná plocha jednotky byla určena z údajů kopie znaleckého posudku. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 20780/177845.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění jednotky je ústřední plynové zajištěné společným plynovým kotlem pro bytový dům.

Na pozemku parc. č. 745/3 stojí bytový dům s č.p. 2118. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 745/1 (ostatní plocha), se kterým společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 663 m^2. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemky ve vlastnictví města Karlovy Vary.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1696-54/2007 s povinností k jednotce č. 2118/103 pro ČEZ Distribuce, a. s.

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1651-1819/2007 s povinností k jednotce č. 2118/103 pro ČEZ Distribuce, a. s.

Ohledání bylo provedeno dne 30.7.2024 bez účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Nemovitá věc se nachází v rozsáhlém chráněném území, vnitřním lázeňském území, ložis. slatin a rašeliny a ochranném pásmu 1. st.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1696-54/2007 s povinností k jednotce č. 2118/103 pro ČEZ Distribuce, a. s.

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1651-1819/2007 s povinností k jednotce č. 2118/103 pro ČEZ Distribuce, a. s.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- způsob využití jednotky: byt, jiný nebytový prostor,
- lokalita: Karlovy Vary.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor č. 2118/103 Karlovy Vary

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	207,80 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Nebytová jednotka č. 902/501**
Lokalita: Dr. Davida Bechera 902/17, 36001 Karlovy Vary
Popis: Jednotka č. 902/501 je nebytová jednotka v 1. nadzemním podlaží. Celková plocha jednotky s přísl. je 62,40 m^2. Nebytová jednotka č.902/501 je sestávající se z těchto místností a příslušenství o následující ploše: prodejna o ploše 46,69 m2, kancelář o ploše 13,86 m2 a WC o ploše 1,85 m2.
Užitná plocha: 62,40 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 12.12.2023 (V-8903/2023-403)

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,75
K3 Poloha v rámci územního celku	0,90
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 000 000	62,40	80 128	0,74	**59 295**

Název: **Nebytová jednotka č. 1310/1**
Lokalita: Ondříčkova 1310/36, 360 01 Karlovy Vary, Česko
Popis: Jednotka č. 1310/1 je nebytový prostor nacházející se vl.nadzemním podlaží bytového domu. Celková plocha jednotky je 85,90 m2. Jednotka sestává z následujících místností o ploše: prodejna 62,7 m2, kancelář 10,9 m2, sklad 12,3 m2. Součástí jednotky č. 1310/1 je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, 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 jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. K jednotce náleží vybavení: plynový kotel, WC mísa, umyvadlo, elektrický ohřívač vody, 5ks radiátorů
Užitná plocha: 85,90 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 14.3.2024 (V-1773/2024-403)

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha v rámci územního celku	1,30
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 500 000	85,90	29 104	1,14	**33 179**

Název: **Nebytová jednotka č. 137/8**
Lokalita: Vřídelní 137/57, 36001 Karlovy Vary
Popis: Jednotka č. 137/8 je nebytová jednotka - prodejna - v 1.nadzemním podlaží.

Celková plocha jednotky je 104,8 m2. Nebytová jednotka č. 137/8 sestává z následujících místnosti o ploše: prodejna o ploše 56,30 m2, sklad o ploše 41,90 m2, WC o ploše 2,40 m2 a kotelna o ploše 4,20 m2.

Užitná plocha: 104,80 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 29.5.2024 (V-3812/2024-403)

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha v rámci územního celku	0,50
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
15 625 000	104,80	149 094	0,47	**70 074**

Minimální jednotková porovnávací cena	33 179 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	54 183 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	70 074 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**54 183 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	207,80 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**11 259 227 Kč**

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1696-54/2007 s povinností k jednotce č. 2118/103 pro ČEZ Distribuce, a. s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**10 000,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Hodnota věcného břemene činí	=	**10 000,- Kč**

2.2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1651-1819/2007 s povinností k jednotce č. 2118/103 pro ČEZ Distribuce, a. s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**10 000,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Hodnota věcného břemene činí	**=**	**10 000,- Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění,

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

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V

koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytový prostor č. 2118/103 Karlovy Vary	11 259 227,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy	10 000,- Kč
2.2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy	10 000,- Kč
Věcná břemena - celkem:	**20 000,- Kč**

Porovnávací hodnota	**11 259 227 Kč**
Věcné břemeno	**20 000 Kč**

Obvyklá cena	**11 259 000 Kč**

slovy: Jedenáct milionů dvě stě padesát devět tisíc Kč

Silné stránky

- klidná (atraktivní) lokalita.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 2118/103 (jiný nebytový prostor) v budově Karlovy Vary č.p. 2118 (bytový dům, LV 996) na pozemku parc. č. 745/3 (LV 996) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 745/1 (ostatní plocha) a parc. č. 745/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 20780/177845 v kat. území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, část obce Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 6286.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **11.259.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 2118/103 (jiný nebytový prostor) v budově Karlovy Vary č.p. 2118 (bytový dům, LV 996) na pozemku parc. č. 745/3 (LV 996) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 745/1 (ostatní plocha) a parc. č. 745/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 20780/177845 v kat. území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, část obce Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 6286.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **11.259.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1696-54/2007 s povinností k jednotce č. 2118/103 pro ČEZ Distribuce, a. s.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč.**

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1651-1819/2007 s povinností k jednotce č. 2118/103 pro ČEZ Distribuce, a. s.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč.**

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **11.239.000,- Kč.**

Obvyklá cena	**11 259 000 Kč**
slovy: Jedenáct milionů dvě stě padesát devět tisíc Kč	

6.2. 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. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6286	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056545/2024.

V Praze 13.09.2024

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2024.09.13 12:57:11 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.07.2024 11:15:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 227EX 1780/24 pro Soudní exekutor Kubena Martin, Mgr.

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **554961 Karlovy Vary**

Kat.území: **663433 Karlovy Vary** List vlastnictví: **6286**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

BANNERON BUSINESS s.r.o., Varnsdorfská 330/19, Střížkov, 19000 Praha 9 **27174182**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
P 2118/103	**jiný nebytový prostor**	**rozsáhlé chráněné území, vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.**	**byt.z.**	**20780/177845**

Vymezeno v:

Budova **Karlovy Vary, č.p. 2118, byt.dům, LV 996**

na parcele **745/3, LV 996**

Parcela				
	745/1	**ostatní plocha**	**zeleň**	**262m2**
	745/3	**zastavěná plocha a nádvoří**		**401m2**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1696-54/2007**

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Jednotka: 2118/103

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2008.**

  V-5829/2008-403

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a GP č. 1651-1819/2007**

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Jednotka: 2118/103

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2007.**

  V-9205/2007-403

Typ vztahu

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zástavní právo smluvní

a) pohledávka ve výši 95.000.000,- Kč s příslušenstvím
b) budoucí pohledávky do výše 95.000.000,- Kč, vzniklé nejpozději k 5. výročí této smlouvy

Oprávnění pro

ERB bank, a.s., v likvidaci, Štefánikova 78/50, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28428943

Povinnost k

Jednotka: 2118/103

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2011.**

V-1367/2011-403

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Cejl 40/107, 602 00 Brno

Povinnost k

BANNERON BUSINESS s.r.o., Varnsdorfská 330/19, Střížkov, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 27174182

Jednotka: 2118/103

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Brno-město, Mgr. Martin Kubena 227 EX-1780/2024 -16 ze dne 20.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 14:21:23. Zápis proveden dne 24.05.2024.**

Z-3312/2024-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: BANNERON BUSINESS s.r.o.,IČO: 27174182

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Mgr. Martin Kubena 227 EX-1780/2024 -17 ze dne 20.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 23:11:31. Zápis proveden dne 27.05.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-3244/2024-403

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-4870/2024-403

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 05.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2009.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.07.2024 11:15:02*

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **554961 Karlovy Vary**

Kat.území: **663433 Karlovy Vary** List vlastnictví: **6286**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6848/2009-403

Pro: **BANNERON BUSINESS s.r.o., Varnsdorfská 330/19, Střížkov, 19000** *RČ/IČO:* **27174182**
Praha 9

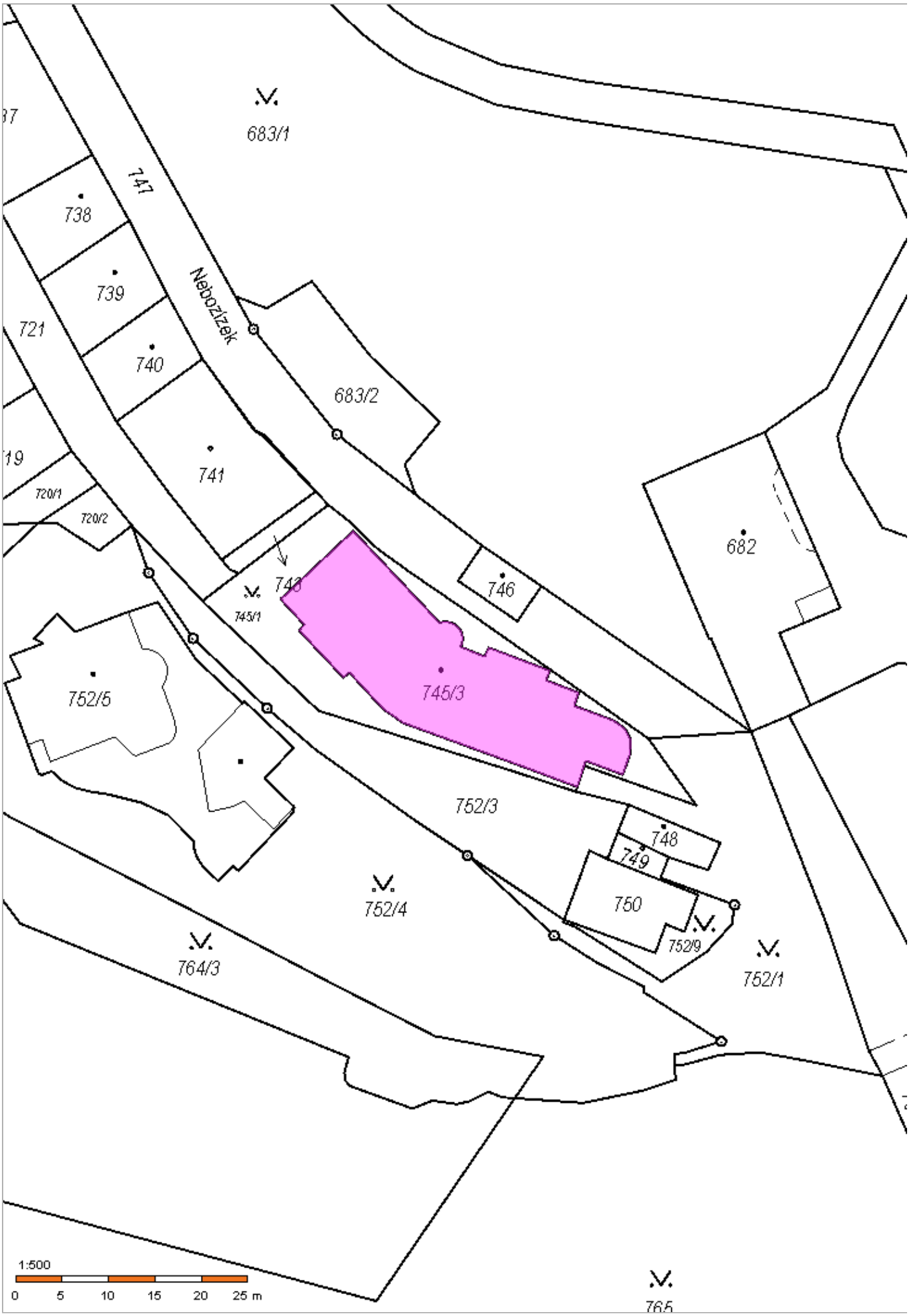
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* – **Bez zápisu**

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

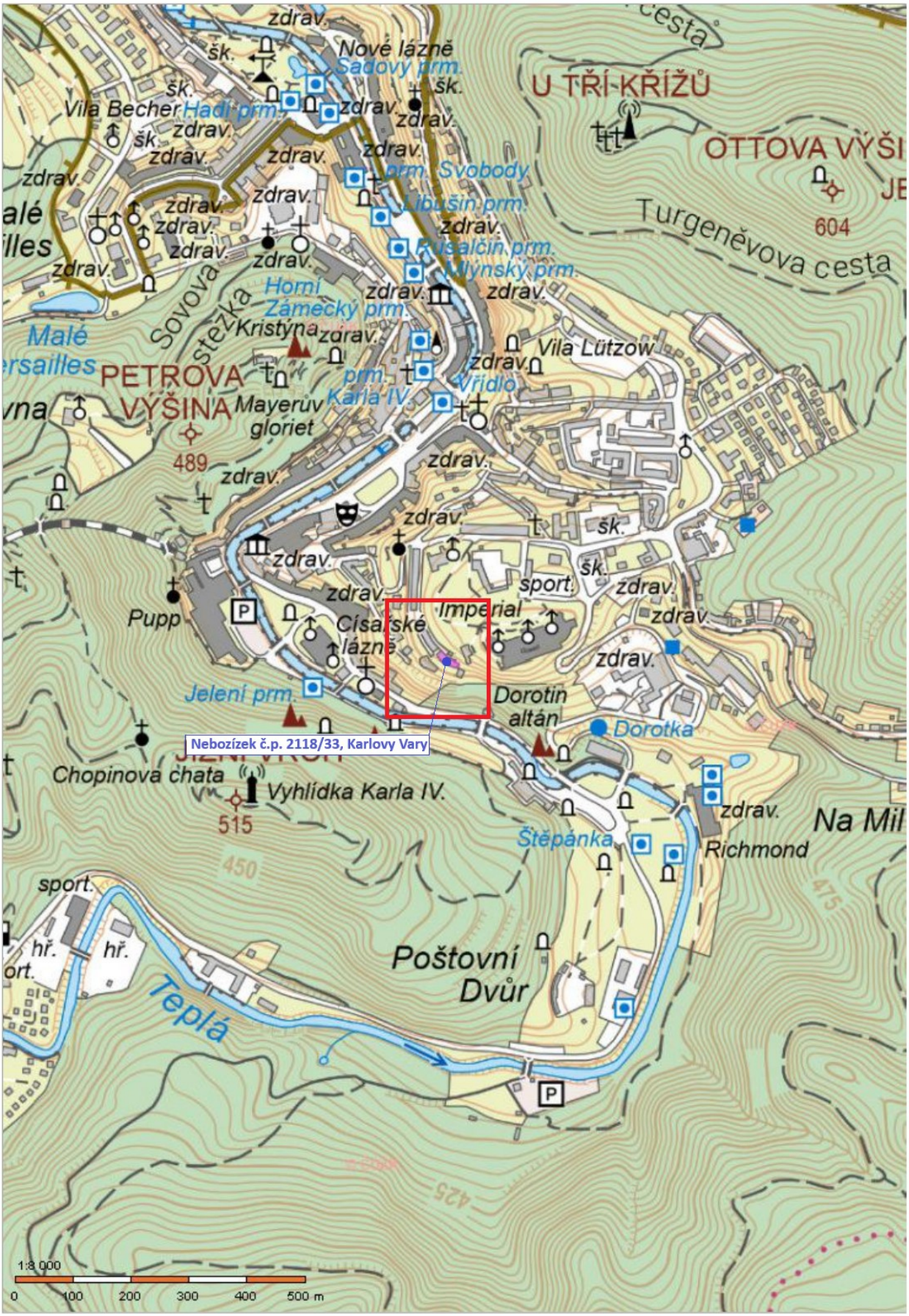
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 09.07.2024 11:30:53*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.


683/1
747
738
739
721
740
Nebozizek
683/2
741
719
720/1
720/2
682
743
745/1
746
745/3
752/5
752/3
748
749
750
752/4
752/9
764/3
752/1
765
1:500
0 5 10 15 20 25 m


737
683/1
738
739
721
740
683/2
718
719
741
720/1
720/2
682
746
745/1
752/5
745/2
752/3
748
749
750
752/4
752/9
764/3
752/1
765
1:500
0 5 10 15 20 25 m


Nebozízek č.p. 2118/33, Karlovy Vary
U TŘÍ KŘÍŽŮ
OTTOVA VÝŠI
Turgeněvova cesta
604
Nové lázně
Sadový prm.
Vila Becher
Hadí prm.
prm. Svobody
Libušin prm.
Rusalčin prm.
Mlýnský prm.
Horní
Zámecký prm.
Kristýna
Sovova stezka
Malé
PETROVA VÝŠINA
Mayerův gloriet
489
Vila Lützow
prm. Karla IV.
Vřídlo
Pupp
Císařské lázně
Imperial
sport.
Jelení prm.
Dorotin altán
Dorotka
Chopinova chata
Vyhlídka Karla IV.
515
Štěpánka
Richmond
Na Mil
Poštovní Dvůr
Teplá
450
475
425
1:3 000
0
100
200
300
400
500 m




TESLA






2118
33

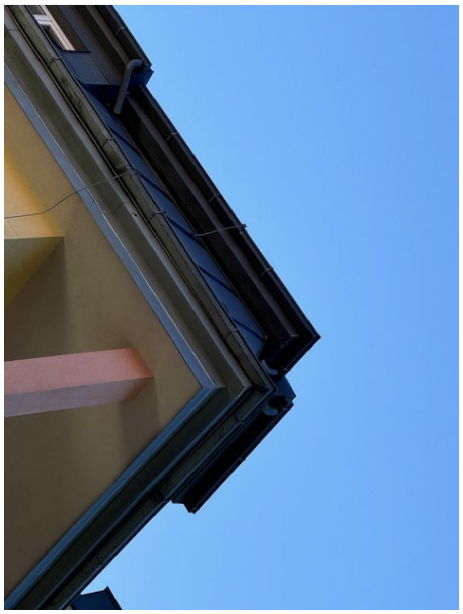




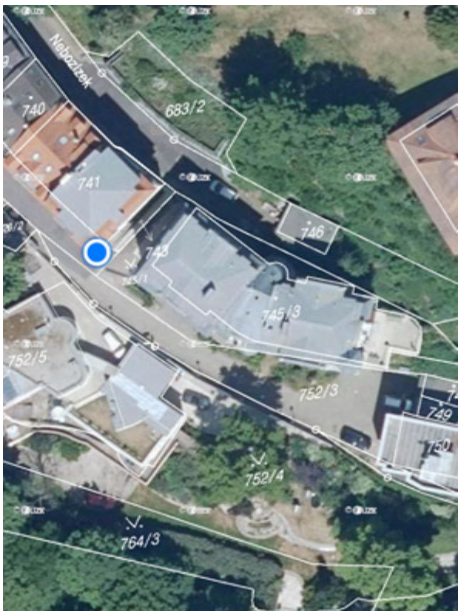











Nabożniak
740
683/2
741
746
745/3
752/5
752/3
749
752/4
764/3



