ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 013351/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	AKZ insolvence v.o.s., insolvenční správce dlužníka Lukáš Vladyka, Husova 469, 439 82 Vroutek
Číslo jednací:	KSUL 45 INS 4531 / 2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Kvapilova č.p. 413/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	14.05.2026
Zpracováno ke dni:	14.05.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 413/14 a pozemku parc. č. 2687, 2688, 2689 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Karlovy Vary na listu vlastnictví č. 4193 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel uvedl, že stavba garáže na pozemku parc.č. 2687 je ve stadiu legalizace, bylo vydáno dodatečné stavební povolení, stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 413/14
Adresa předmětu ocenění:	Kvapilova č.p. 413/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary
Ulice:	Kvapilova
Katastrální území:	Karlovy Vary

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 14.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Petr Polák. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Schulz. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kvapilova 14 s.r.o., Poříčí 2465/28, 67801 Blansko	podíl 1/2
Vladyka Lukáš, Jaroslava Vrchlického 2708, 43801 Žatec	podíl 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 413/14 a pozemek parc. č. 2687, 2688, 2689 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Karlovy Vary na listu vlastnictví č. 4193

4. Dokumentace a skutečnost

V katastru nemovitostí je evidován nesoulad se skutečným staveb- nezapsaná stavba na pozemku parc.č. 2687. Jedná se o stavbu garáže, dle sdělení zadavatele je ve stadiu dokončení stavebního řízení a její legalizace. Ocenění je podle skutečného stavu a její existence není považována za závadu na nemovité věci.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. 2688 o výměře 172 m2 je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 413 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou keramickobetonové, a dřevěné, střecha je mansardová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1924. Zásadní rekonstrukce objektu proběhla v roce 2004, byla provedena rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna – vyměněna za plastová, vnější omítky - celková, zateplení pláště - částečná, rozvody elektřiny - celková, rozvody vody - celková, rozvody odpadů - celková. Nová podlahová krytina, nové zařizovací předměty. Střešní krytina byla vyměněna v devadesátých letech, v roce 2025 nový elektrokotel. v roce 2026 byl izolován půdní prostor.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je dvougenerační. V přízemí je bytová jednotka 2+1, v dalších nadzemních podlaží bytová jednotka 4+1. Každá bytová jednotka má samostatný vchod.

1 PP (2+1)		
Pokoj	Pokoj	18,19 m^2
Pokoj	Pokoj	8,93 m^2
Ostatní prostory	Chodba	2,39 m^2
Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,95 m^2
Kuchyně	Kuchyně	10,13 m^2
Ostatní prostory	Schodiště	7,27 m^2
Ostatní prostory	Kotelna	5,69 m^2
Ostatní prostory	Předsíň	2,91 m^2
1 NP		
Koupelna, WC	Koupelna	7,97 m^2
Pokoj	Pokoj	32,17 m^2
Pokoj	Pokoj	10,43 m^2
Ostatní prostory	Předsíň	5,05 m^2

Ostatní prostory	Komora	2,18 m^2
Příslušenství	Terasa	15,83 m^2
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,62 m^2
Ostatní prostory	Chodba	7,01 m^2
2 NP		
Kuchyně	Kuchyně	5,17 m^2
Pokoj	Pokoj	31,91 m^2
Pokoj	Pokoj	10,12 m^2
Ostatní prostory	Chodba	7,75 m^2
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,80 m^2
Podlahová plocha		187,64 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		203,47 m^2

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken chybí. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází rohová vana, klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází bidet, klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou obložkové a ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
místnosti: koberce, lino, vinylová
kuchyně: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody, okenní mříže.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden (na hranici pozemku). Vytápění zajišťuje elektrokotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Pozemky parc.č. 2687 o výměře 75 m2 a parc.č. 2689 o výměře 121 m2 jsou evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití zeleň. Pozemky tvoří funkční celek s rodinným domem pod společným oplocením. Celková výměra pozemku činí 368 m^2. Sklon pozemku je svažitý. Pozemek je oplocený kovaným plotem s podezdívkou. a dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty – okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - garáž.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě (ulice Kvapilova) Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

V katastru nemovitostí je evidován způsob ochrany:

Ochranné pásmo přir.léčiv. zdroje nebo zdroje přírodní minerální vody

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1924
	Rozsah rekonstrukce domu	roce 2004, byla provedena rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna – vyměněna za plastová, vnější omítky - celková, zateplení pláště - částečná, rozvody elektřiny - celková, rozvody vody - celková, rozvody odpadů - celková. Nová podlahová krytina, nové zařizovací předměty. Střešní krytina byla vyměněna v devadesátých letech, v roce 2025 nový elektrokotel. v roce 2026 byl izolován půdní prostor.
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	Keramickobetonové, dřevěné
	Střecha	mansardová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

<table>
<tr><td rowspan="12">Popis vnitřních prostor</td><td>Dispozice</td><td>dvougenerační</td></tr>
<tr><td>Typ oken</td><td>plastová s dvojsklem</td></tr>
<tr><td>Příslušenství oken</td><td>chybí</td></tr>
<tr><td>Orientace oken obytných místností</td><td>Sever, jih západ, východ</td></tr>
<tr><td>Koupelna(y)</td><td>rohová vana, sprchový kout, umyvadlo</td></tr>
<tr><td>Toaleta(y)</td><td>bidet, klasická toaleta</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td>plastové</td></tr>
<tr><td>Typ zárubní</td><td>obložkové, ocelové</td></tr>
<tr><td>Vnitřní dveře</td><td>dřevěné plné, dřevěné prosklené</td></tr>
<tr><td>Osvětlovací technika</td><td>lustry</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">1 PP</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>18,19 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>8,93 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>2,39 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>2,95 m²</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>10,13 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Schodiště</td><td>7,27 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Kotelna</td><td>5,69 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>2,91 m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">1 NP</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>7,97 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>32,17 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>10,43 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>5,05 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Komora</td><td>2,18 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Terasa</td><td>15,83 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>4,62 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>7,01 m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">2 NP</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>5,17 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>31,91 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>10,12 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>7,75 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>4,80 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>187,64 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>203,47 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Elektřina</td><td>230V a 400V</td></tr>
<tr><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td>Svod splašek</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
</table>

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: koberce, lino, vinylová kuchyně: keramická dlažba
	Popis stavu	velmi dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	368 m^2
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	garáž
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Ochranné pásmo přir.léčiv. zdroje nebo zdroje přírodní minerální vody

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.05.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary
Katastrální území:	Karlovy Vary
Počet obyvatel:	49 073

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **13 542,00 Kč/m^2**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,358}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,980}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,453**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,049**

1. rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovy Vary – oblast 1
Stáří stavby:	102 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2004
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 812,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 PP:		=	80,00 m^2
1 NP:	100,00+16,56	=	116,56 m^2
2 NP:		=	100,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 PP:	80,00 m^2	2,35 m
1 NP:	116,56 m^2	2,65 m
2 NP:	100,00 m^2	2,65 m

Obestavěný prostor

1 PP:	80,00*2,40	=	192,00 m^3
nadzemní část:	100,00*6,50+16,56*3,20	=	702,99 m^3
zastřešení:	100*1,80/2	=	90,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**984,99 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	116,56 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	296,56 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,54

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené - z části zateplení	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 22 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (22 + 15) =$ **0,815**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}815 =$ **0,984**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,980**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,070**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 5 812,- Kč/m^3 * 0,984 = 5 719,01 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 984,99 m^3 * 5 719,01 Kč/m^3 * 0,980 * 1,070= 5 906 939,61 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 906 939,61 Kč

2. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	33 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 814,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 28,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	28,00 m^2	2,00 m

Obestavěný prostor

obestavěný prostor: 28,00*3,50 = 98,00 m^3

Obestavěný prostor - celkem: = **98,00 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V, voda nebo vytápění, vrata s el. pohonem	IV	0,03
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 33 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 33 =$ **0,835**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}835 =$ **0,903**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} =$ **0,980**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **1,070**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 814,- Kč/m^3 * 0,903 = 3 444,04 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 98,00 m^3 * 3 444,04 Kč/m^3 * 0,980 * 1,070= 353 919,19 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 353 919,19 Kč

3. pozemky LV 4193

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,980**

Index polohy pozemku I_P = **1,070**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pámo přír.léčiv.zdroje nebo zdroje přír.min. vody	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$ = **0,950**

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,950 * 1,070 = **0,996**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	13 542,-	0,996		13 487,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2687	75	13 487,83	1 011 587,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2688	172	13 487,83	2 319 906,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	2689	121	13 487,83	1 632 027,43
Stavební pozemky - celkem			368		**4 963 521,44**

Pozemky LV 4193 - cena zjištěná celkem = **4 963 521,44 Kč**

4. trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 2687			20 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-		10 080,-	10 080,-
Součet:				10 080,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750

Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)	*	1,100
Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	8 316,-

Trvalé porosty **= 8 316,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům	5 906 939,60 Kč
2. garáž	353 919,20 Kč
3. pozemky LV 4193	4 963 521,40 Kč
4. trvalé porosty	8 316,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 11 232 696,20 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 11 232 700,- Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ 5.616.350 Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Kvapilova č.p. 413/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Kvapilova č.p. 413/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - venkovní úpravy, vedl.stavby
Oceňovaný objekt	Kvapilova č.p. 413/14, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	188 m^2	velmi dobrý	368 m^2	suterén BJ 2+1, 1 a 2 NP další bytová jednotka, elektrokotel,	svažitý pozemek	garáž
1	Čechova č.p. 382/11, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	230 m^2	před rekonstrukcí	512 m^2	3 NP, využité podkroví,	rovinatý tvar	dvougaráž
2	V. Huga č.p. 228/23, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	199 m^2	velmi dobrý	257 m^2	4+1, více zákl.příslušenství, suteren, tech.zázemí	rovinatý tvar	dvougaráž
3	Tisová č.p. 979/3, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	140 m^2	dobrý	389 m^2	4+1,více zákl.příslušenství	rovinatý tvar	garáž
4	Františka Krejčího č.p. 195, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	210 m^2	po rekonstrukci	1003 m^2	6+kk, více zákl.příslušenství	rovinatý tvar	garáž
5	Pod Vrchem č.p. 61, Jenišov, okres Karlovy Vary	200 m^2	velmi dobrý	726 m^2	6+1, více zákl.přísušenství	rovinatý tvar	zahr.domek, kryté park.stání
6	Železná č.p. 405/8, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	150 m^2	velmi dobrý	603 m^2	6+1, využité podkroví	rovinatý tvar	garáž

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 venkovní úpravy, vedl.stavby	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	39 130,43 Kč	1	39 130,43 Kč	1	0.98	0.8	1.06	1	1.03	1.01	0.8645	45 262,04 Kč
2	42 211,06 Kč	1	42 211,06 Kč	1	0.99	1	0.95	0.95	1.03	1	0.9202	45 867,66 Kč
3	60 642,86 Kč	1	60 642,86 Kč	0.97	1.02	0.9	1.01	0.95	1.03	1	0.8800	68 910,13 Kč
4	53 809,52 Kč	1	53 809,52 Kč	0.95	0.99	1	1.23	0.95	1.03	1	1.1319	47 537,29 Kč
5	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč	0.95	0.99	1.05	1.2	0.95	1.03	1	1.1595	43 120,11 Kč
6	54 000,00 Kč	1	54 000,00 Kč	0.95	1.02	1.05	1.1	0.95	1.03	1	1.0951	49 309,11 Kč

Celkem průměr	50 001,05 Kč
Minimum	43 120,11 Kč
Maximum	68 910,13 Kč
Směrodatná odchylka - s	9 497,29 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	40 503,76 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	59 498,34 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita v Karlových Varech, atraktivita centra obce. Pokud je nemovitost umístěna v okrajové části je koeficient menší než 1.

Koeficientem K2 je zohledněna velikost objektu, K3 zohledňuje stavebně technický stav objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje další vlastnosti, dispoziční uspořádání rodinného domu. K6 diferencuje rozdíly ve tvaru a svažitosti pozemku. K7 zohledňuje venkovní úpravy a vedlejší stavby.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

50 001,05 Kč/m^2

* 188 m^2

= 9 400 197 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9 400 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

11 232 700 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ 5.616.350 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

9 400 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

4 700 000,00 Kč

Dále je zohledněna skutečnost pořízení spoluvlastnického podílu třetí osobou, tedy osobou, která nevlastní doposud žádný spoluvlastnický podíl na předmětném nemovitém majetku a případná realizace nákupu spoluvlastnického podílu je pro takou osobu obecně méně atraktivní. Cena je redukována srážkou ve výši 20%

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 760 000,00 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 413/14 a pozemku parc. č. 2687, 2688, 2689 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Karlovy Vary na listu vlastnictví č. 4193 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3.760.000 Kč

Slovy:třimilionysedmsetšedesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Petr Polák, Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.06.2026



…….…..... …… …….…..… ……..……

Petr Polák Ing. Kateřina Prášková Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 013351/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.04.2024 20:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 45 INS 4531 / 2023 pro Záveská a spol., v.o.s.

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

Kat.území: **663433 Karlovy Vary** List vlastnictví: **4193**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Kvapilova 14 s.r.o., Poříčí 2465/28, 67801 Blansko	**11872730**	**1/2**
Vladyka Lukáš, Husova 469, 43982 Vroutek	**900805/2900**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2687	**75**	**ostatní plocha**	**zeleň**	
2688	**172**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Karlovy Vary, č.p. 413, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2688**				
2689	**121**	**ostatní plocha**	**zeleň**	

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

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění dluhů do výše 10.600.000,- Kč vzniklých do 24.2.2050

  Oprávnění pro

  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

  Povinnost k

  Parcela: 2687, Parcela: 2688, Parcela: 2689

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení (č.0998354-5-01) ze dne 05.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2015 15:00:35. Zápis proveden dne 22.04.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary**

  V-2151/2015-403

  Pořadí k **05.03.2015 15:00**

  Související zápisy

  Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení (č.0998354-5-01) ze dne 05.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2015 15:00:35. Zápis proveden dne 22.04.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary**

  V-2151/2015-403

  Související zápisy

  Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení (č.0998354-5-01) ze dne 05.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2015 15:00:35. Zápis proveden dne 22.04.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary**

  V-2151/2015-403

- **Zákaz zatížení**

  zákaz zřídit věcné břemeno a právo stavby ve prospěch třetí osoby po dobu trvání

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

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

strana 1

Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění

































Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Čechova č.p. 382/11, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	**Cena dle KS**	9 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.06.2025	**Číslo řízení**	V-4871/2025-403
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Terasa	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	F - Velmi nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	512 m^2
Užitná plocha	300 m^2	**Podlahová plocha**	230 m^2
Plocha zahrady	361 m^2	**Vytápění**	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice	**Typ objektu**	Patrový

Nabízíme rodinný dům k prodeji v Drahovicích, Karlovy Vary. Tento prostorný dům, rozdělený na suterén, přízemí, 2. nadzemní podlaží, podkroví a půdní prostor, nabízí přibližnou celkovou užitnou plochu 300 m2. Dům je před celkovou rekonstrukcí, což poskytuje skvělou příležitost k přeměně na moderní bytové jednotky, ideální pro následný pronájem. K domu náleží zahrada o rozloze 361 m2. Na pozemku se nachází dvou garáž o přibližné ploše 30 m2, nad kterou je terasa ve 2. nadzemním podlaží, skvělé místo pro venkovní posezení a relaxaci.Tento dům nabízí široké možnosti využití, ať už jako investici do moderních bytových jednotek k pronájmu, nebo pro rodinné bydlení. K dispozici je studie na výstavbu penzionu s připojením na stávající rodinný dům. Díky své velikosti, dispozicím a atraktivní lokalitě je ideální volbou pro ty, kteří hledají projekt na rekonstrukci a chtějí vytvořit prostor pro pohodlný život v blízkosti centra Karlových Varů.Lokalita Drahovice je velmi vyhledávaná pro svou výbornou dostupnost do centra Karlových Varů a okolních oblastí. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, školy, obchody a zdravotní střediska, zároveň však poskytuje klidné prostředí mimo rušné centrum města.Nabízíme možnost 3D prohlídky a pomocí chytrých funkcí v levém dolním rohu si můžete zobrazit půdorys a interiér bez nábytku.Majitel si vyhrazuje právo vybrat zájemce na základě počtu a kvality nabídek. Byla provedena inspekce nemovitostí, která popisuje současný technický stav.

2. Fotodokumentace



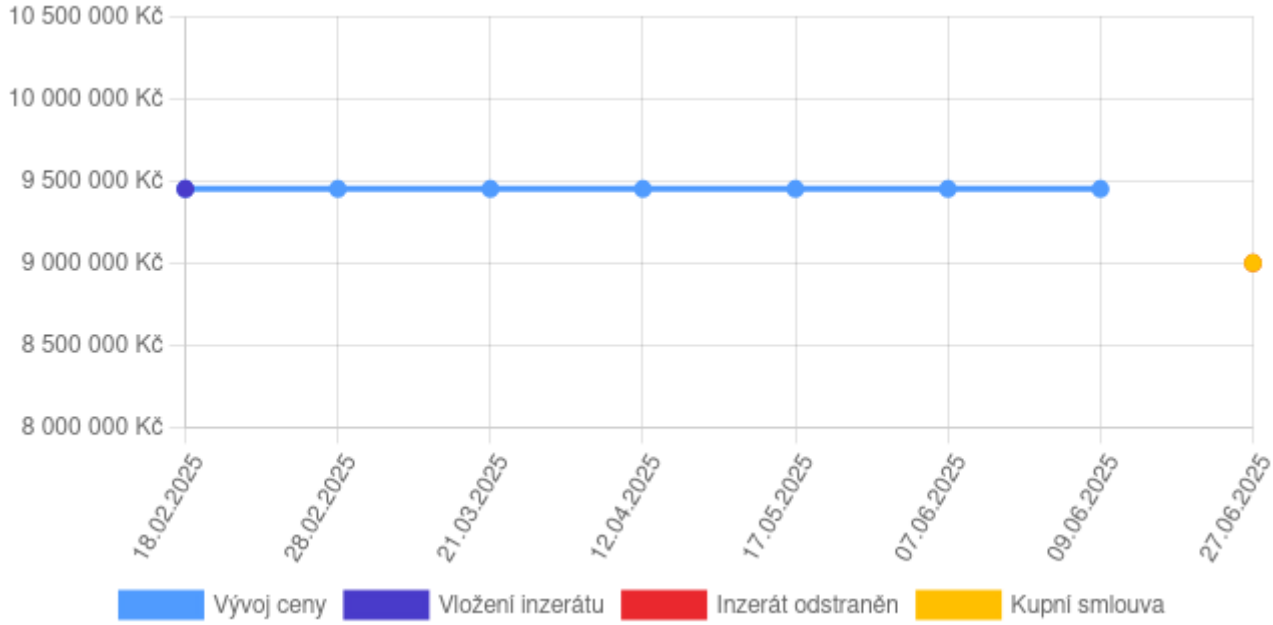








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	V. Huga č.p. 228/23, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	**Cena dle KS**	8 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.01.2025	**Číslo řízení**	V-253/2025-403
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	257 m^2
Užitná plocha	199 m^2	**Plocha zahrady**	100 m^2

Exklusivně nabízíme k prodeji rodinný dům ve skvělém technickém stavu na krásném místě v Horních Drahovicích. Dům nabízí vše, co si jen lze představit pro kvalitní život v klidné čtvrti - velkorysé obytné prostory, dvě koupelny, zahradu, garáž pro dvě auta a zastíněnou terasu . 1930 - postaven původní klasický měšťanský drahovický dům s typickou mansardovou střechou. 1994 - 1996 - proběhla kompletní rekonstrukce současnými majiteli vč. zateplení obálky domu, či plastových oken 2013 - výměna zdroje tepla za moderní plynový kondenzační kotel Viessmann s následným pravidelným ročním servicem odbornou firmou 2015 - rekonstrukce spodní koupelny 2015 - úpravy krovu a nová střešní krytina rakouské značky Prefa - hliníkové šablony Majitelé v domě trvale žili od roku 1996 a do dnes mu věnovali nezvyklou péči. Výsledkem je bezchybný technický stav. K dispozici je také kompletní technická dokumentace. - Neopakovatelné místo v klidné čtvrti s pohodovou sousedskou atmosférou a kompletní občanskou vybaveností. - Dům prošel nedávno nákladnou rekonstrukcí a je aktuálně v nezchybném technickém stavu. - Vytápění kombinací krbu a kondenzačního plynového kotle. - Dispozice domu 4+1 (+ dvojgaráž, technická místnost, 2 koupelny, 2 samostatná wc). - Garáž pro dva vozy s přípravou na instalaci hydraulického posunu. Garážová vrata a brána na dálkové ovládání. V 1NP se nachází zádveří, prostorný obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, koupelna s vanou a samostatné WC. Obytné místnosti v tomto patře mají položenu kvalitní intarzovanou masivní dřevěnou podlahu. Ve 2NP se nachází dvě prostorné ložnice, koupelna se sprchou a samostatné WC. Dále pak vchod na terasu a technický vchod na nevyužívanou prostornou půdu. Ve sníženém přízemí domu se nachází kromě dvojgaráže a technické místnosti také další velká místnost s denním světlem. Tato místnost je aktuálně využívaná jako pracovna a zkušebna. Velmi dobře však může posloužit jako samostatná jednotka/garsoniera. Dům je okamžitě k dispozici pro trvalé bydlení. Doporučujeme prohlídku, která je po předchozí domluvě možná i o víkendu.

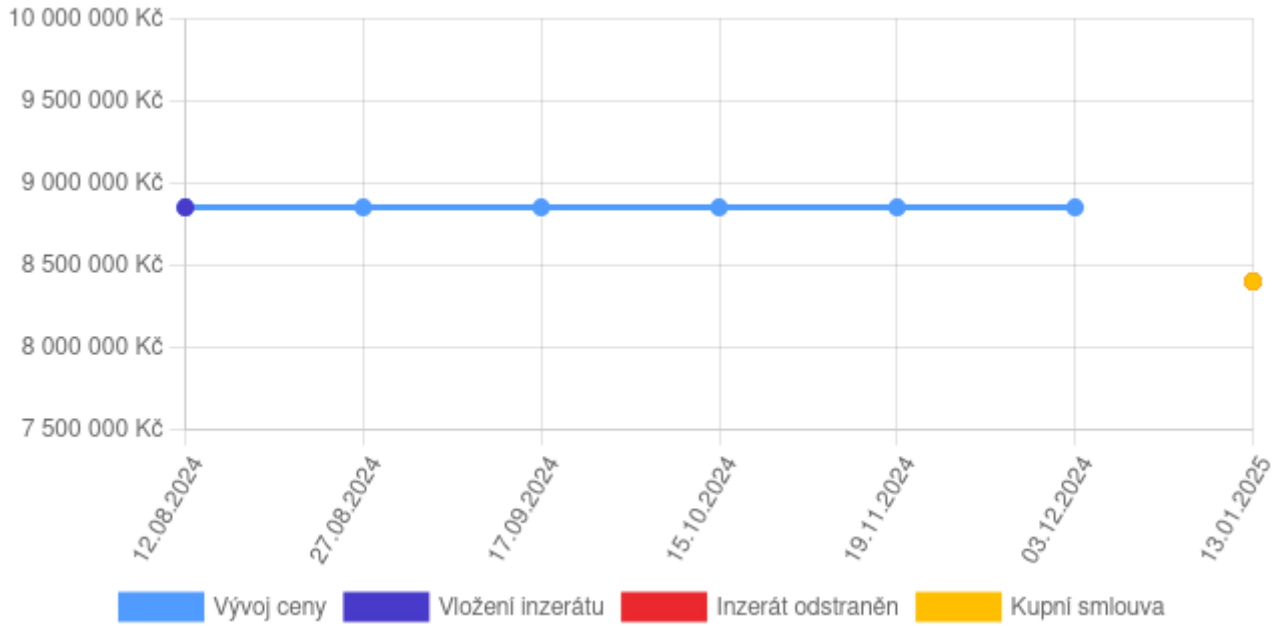
2. Fotodokumentace







3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tisová č.p. 979/3, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	**Cena dle KS**	8 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.09.2025	**Číslo řízení**	V-7196/2025-403
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	389 m^2
Užitná plocha	140 m^2	**Podlahová plocha**	140 m^2
Plocha zahrady	277 m^2	**Vytápění**	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice	**Typ objektu**	Patrový

Nabízíme k prodeji velmi slušně udržovaný řadový dům s dispozicí 4+1, který se nachází v klidné vilové čtvrti ve Staré Roli. Dům je plně zařízený - majitelé ponechávají veškerý nábytek, což umožňuje okamžité bydlení bez nutnosti dalších investic. V přízemí se nachází dveřmi oddělené zádveří, útulná kuchyně, světlý obývací pokoj s jídelnou a přímým vstupem na terasu a zahradu, dále pak WC, úklidová místnost a chodba. V patře jsou tři ložnice a koupelna s vanou, WC a umyvadlem. Součástí domu je i garáž, do které se vjíždí z boční ulice, ale jelikož má i zadní dveře, můžete dojít do domu rovnou přes zahradu. Klíčové vlastnosti: - stav = dům je udržovaný a neponičený, připravený k okamžitému užívání - zahrada a terasa = relaxační prostor pro odpočinek nebo zahradničení s dostatkem soukromí - zařízení domu = veškeré vybavení zůstává, což přináší komfortní řešení pro nové majitele - lokalita = klidná část Karlových Varů s výborně dostupnou občanskou vybaveností - školy, školky, obchody, MHD, zdravotní středisko Tento dům je ideální volbou pro rodiny, které hledají pohodlné bydlení v klidné a příjemné lokalitě. Pro více informací nebo prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

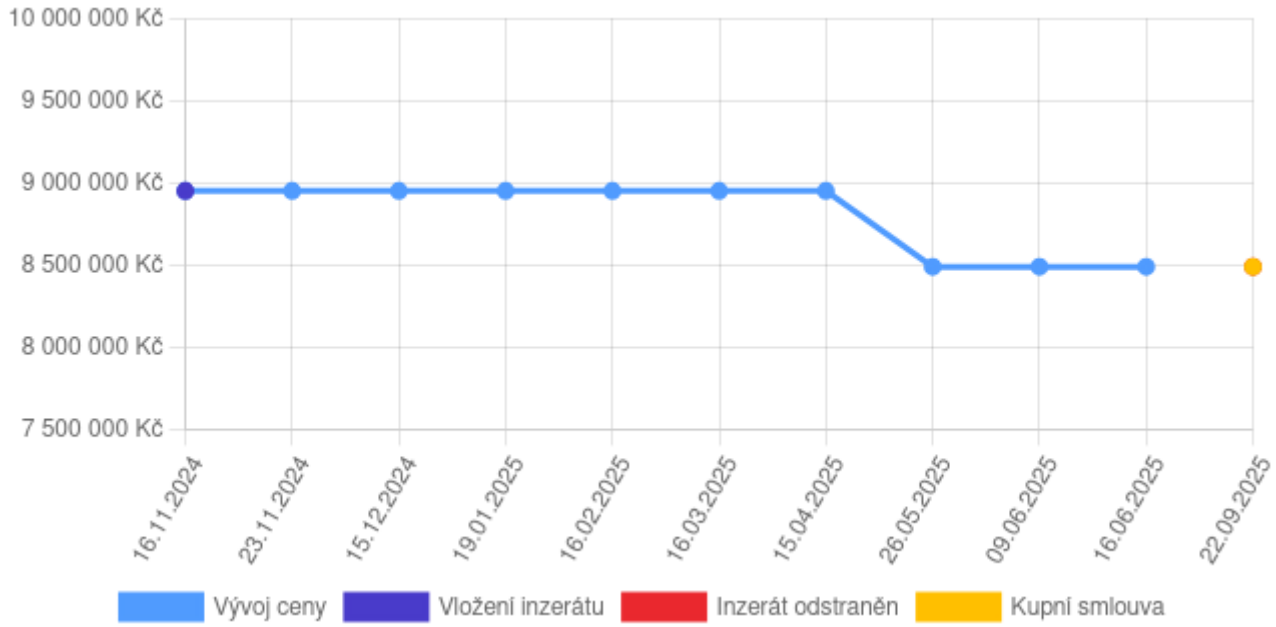
2. Fotodokumentace



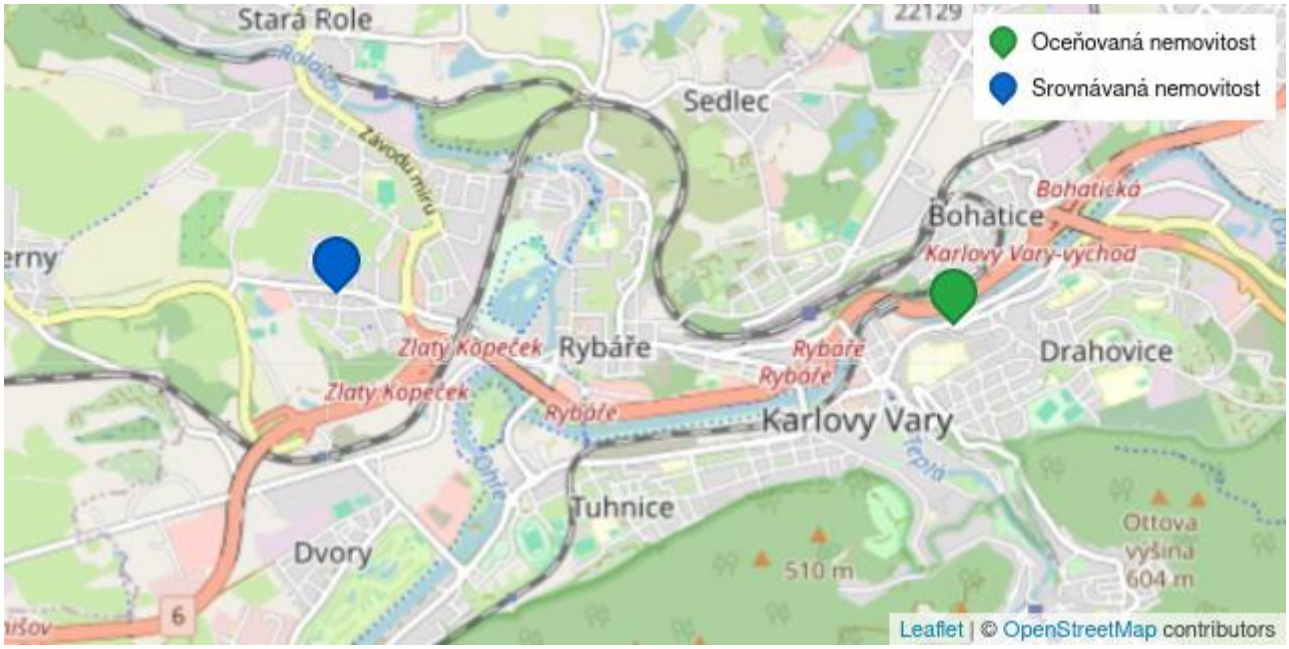





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Františka Krejčího č.p. 195, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	**Cena dle KS**	11 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.06.2025	**Číslo řízení**	V-4773/2025-403
Poznámka k ceně	+ provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Balkón**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Po rekonstrukci	**Stav objektu**	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	1 003 m^2
Užitná plocha	210 m^2	**Plocha zahrady**	1 003 m^2
Vytápění	Elektrokotel	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Letiště, Dálnice, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Prodej velmi pěkného, celoročně prosluněného rodinného domu v blízkosti dvou golfových hřišť, o dispozici 6+kk / + 3 koupelny /, kde je velký obývací pokoj s luxusní kuchyní, krásným krbem a zimní zahradou, balkony, francouzskými okny, terasou, garáží, s udržovanou zahradou v krásné a vyhledávané rezidenční lokalitě K. Vary - Motýlek, nad karlovarským hotelem Imperiál. Celková užitná plocha domu činí 210 m², plocha parcely je 1003 m². V přízemí domu je k dispozici obývací pokoj s krbem a zimní zahradou, spojený s prakticky řešenou, plně vybavenou luxusní kuchyní a jídelním koutem, dále ložnice, koupelna se sprchou, velká terasa, garáž a komora na uložení sezónních věcí. V patře jsou situovány další 3 ložnice z toho jedna manželská s vlastní koupenou, velká šatna, dvě koupelny a technická místnost pro praní a žehlení. Většina obytných místností je orientována na jihozápad, dvě ložnice na sever. Zahrada s udržovaným trávníkem, okrasnými keři a ovocnými stromy je oplocena, k zalévání jsou k dispozici do země zapuštěné zásobníky na dešťovou vodu. Součástí oplocení je automaticky otevíraná vjezdová brána, garáž je rovněž vybavena vraty na dálkové ovládání, Před garáží je zpevněná plocha - parkovací místa pro další 3 auta. Dům je vybaven pevnou tlf. linkou, internetem a TV SAT. Vytápění domu je řešeno elektro-kotlem s teplovodním rozvodem, ohřev TUV el. bojlerem. V koupelnách jsou navíc instalovány topné žebříky s alternativním připojením na elektřinu pro letní provoz. Klidné bydlení v malé a udržované zástavbě nových, rodinných domů s příjemnou sousedskou atmosférou. Veškerá občanská vybavenost - nákupní zóna, škola, školka, lékař atd. 5 min. jízdy autem nebo autobusem. Autobusová zastávka MHD č. 8 je 100 metrů od domu. Lze také využít občanskou vybavenost v sousední obci Kolová (obchody, pošta, výborná ZŠ, knihovna, fotbalové, golfové a petanque hřiště - 2 min. autem) nebo v centru Olšových Vrat (MŠ, tenisové kurty, dětské hřiště, obchod). Rezidenční lokalita Motýl ležící v CHKO Slavkovský les je výjimečná svou malebností. Množství zeleně a zvlněná krajina dopřává zdejším rodinným domům mnohem více soukromí, než u obdobných lokalit jinde v Karlových Varech. V okolí jsou krásné louky, lesoparky, rybníky, cyklotrasy, zimní běžecké stopy a 2 golfová hřiště. Výjimečné místo v nádherném prostředí s prostorným a prakticky řešeným domem za příznivou cenu. DOPORUČUJEME!

2. Fotodokumentace

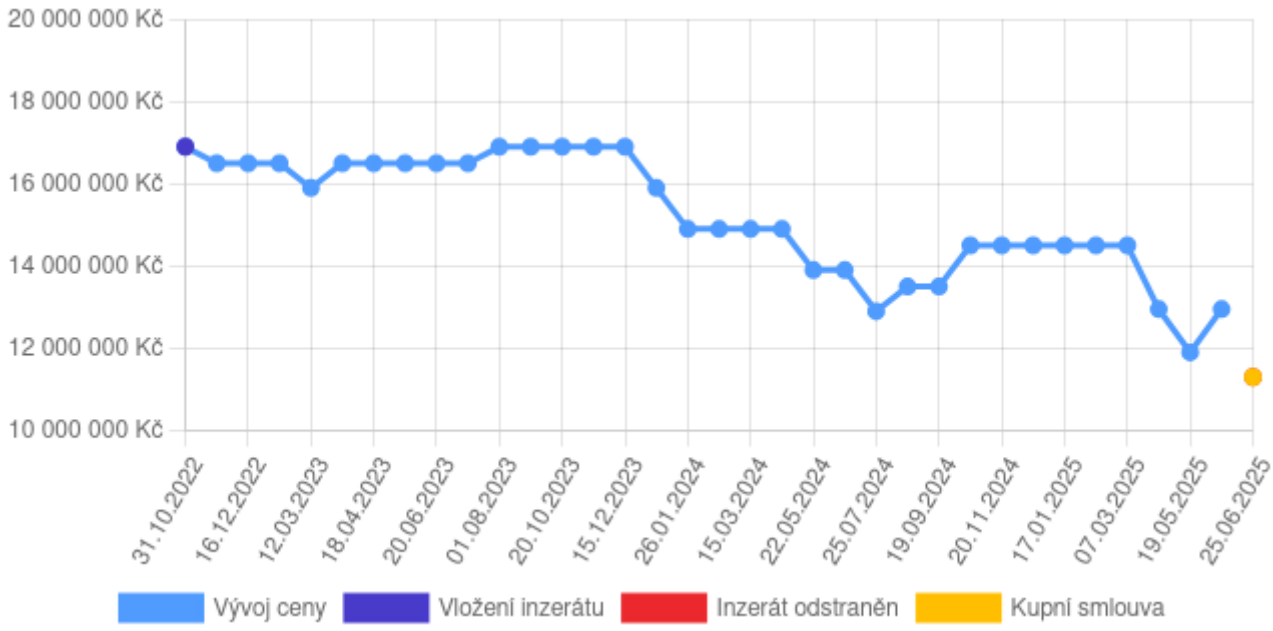




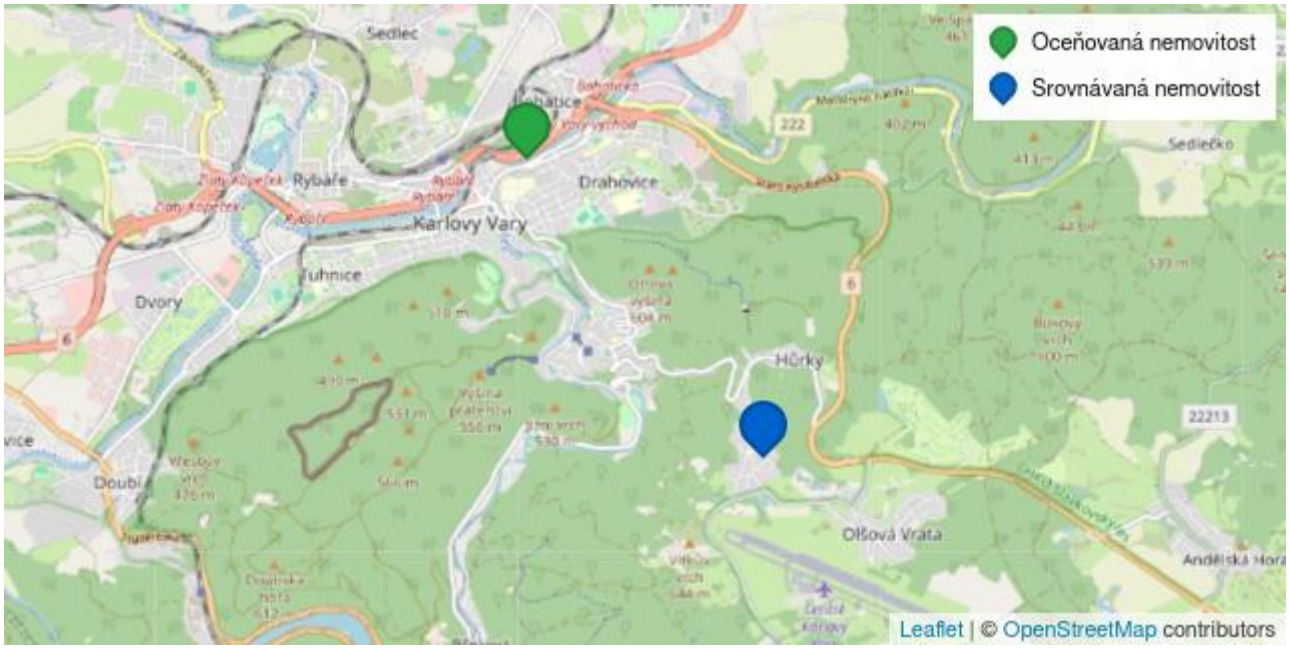




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



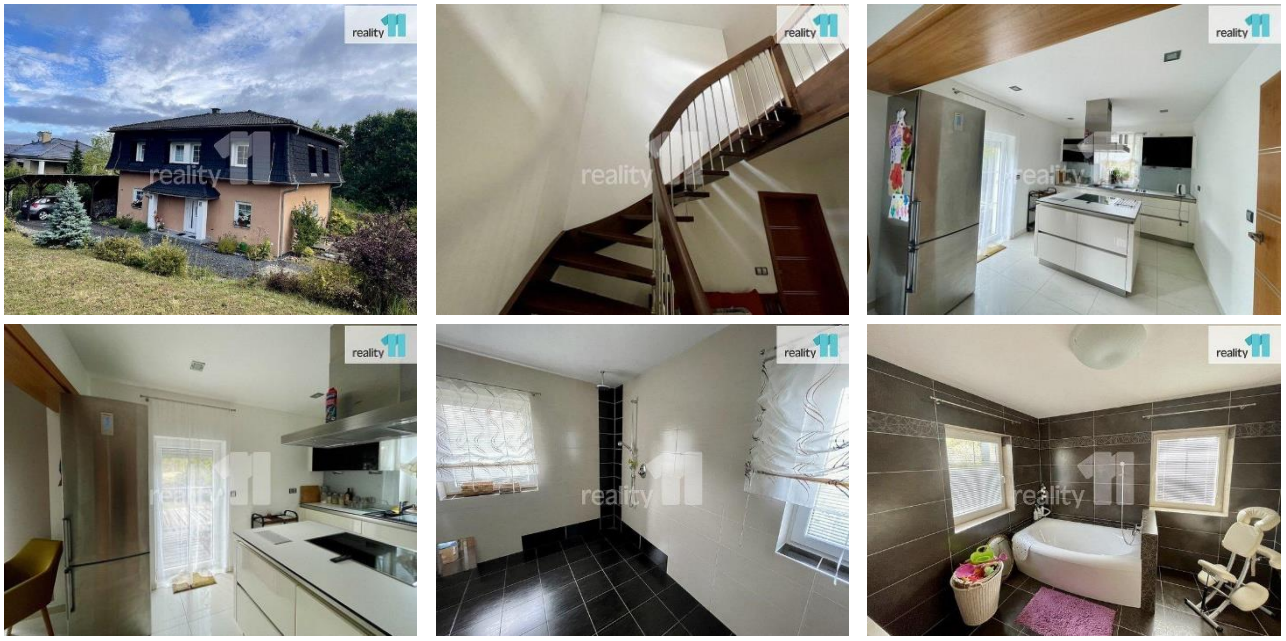
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

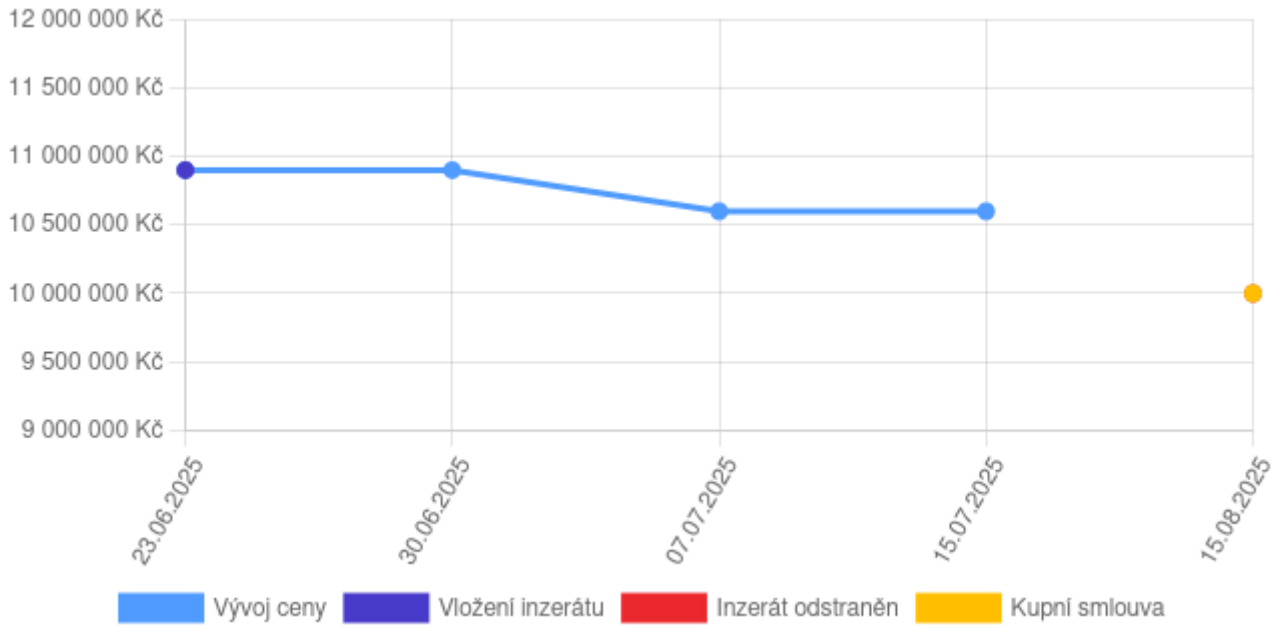
Lokalita	Pod Vrchem č.p. 61, Jenišov, okres Karlovy Vary	**Cena dle KS**	10 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.08.2025	**Číslo řízení**	V-6246/2025-403
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Terasa	Ano	**Balkón**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	B - Velmi úsporná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Novostavba
Stav objektu	Novostavba	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	726 m^2	**Užitná plocha**	200 m^2
Podlahová plocha	200 m^2	**Plocha zahrady**	500 m^2
Vytápění	Plynový kotel	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Nabízím k prodeji patrový, rodinný dům ve vyhledávané lokalitě Jenišov u Karlových Varů.Dispozice domu - vstupní hala, obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupy na zahradu a terasu, pokoj pro hosty.První patro ložnice průchozí do koupelny s vanou a toaletou, pracovna, dětský pokoj, šatna, koupelna se sprchovým koutem a toaletou.Před domem kryté parkovací stání, na pozemku možnost parkovat až 4 auta, zahradní domek na nářadí.Za domem pozemek, travní porost a vzrostlé stromy a keře.Vytápění a ohřev teplé vody plynovým kotlem, zálohy na plyn cca 4000Kč měsíčně, zálohy na elektřinu cca 1500 Kč měsíčně.Dům je k dispozici o 1.9.2025. Ev. číslo: 26784.

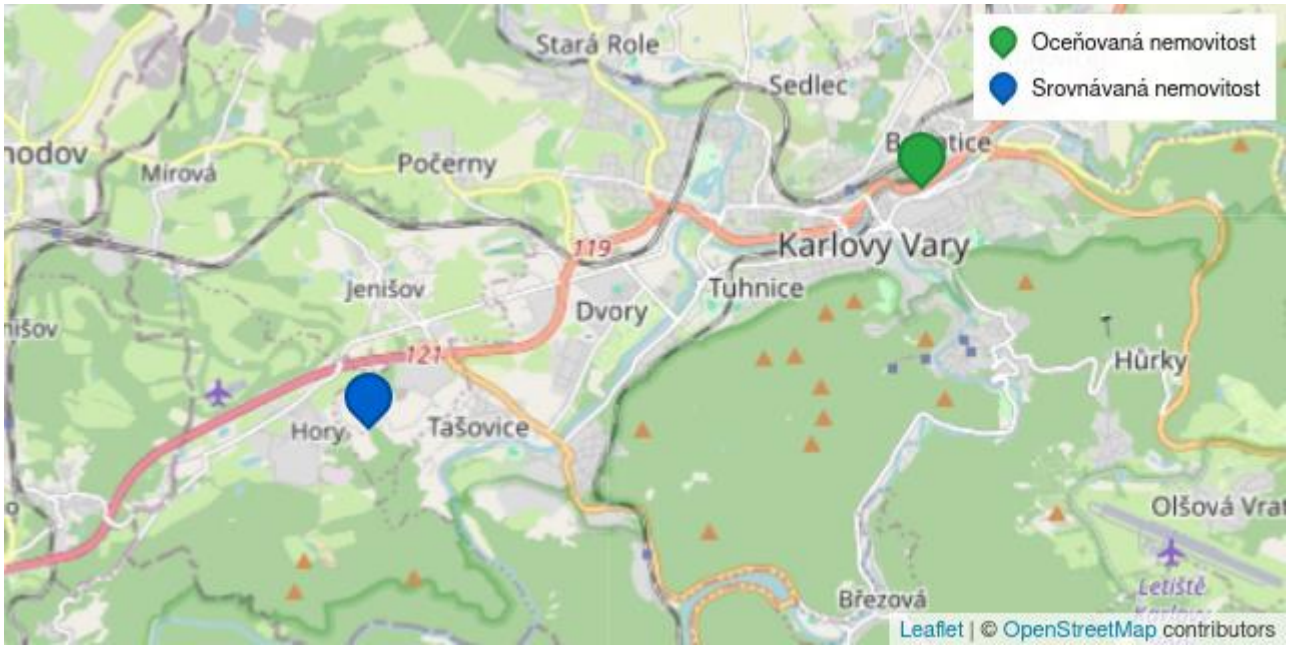
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Železná č.p. 405/8, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.07.2025	**Číslo řízení**	V-5482/2025-403
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Přípojky**	Ano
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	F - Velmi nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Smíšená
Rok výstavby	2008	**Rok rekonstrukce**	2016
Plocha pozemku	603 m^2	**Užitná plocha**	150 m^2
Podlahová plocha	150 m^2	**Plocha zahrady**	493 m^2
Vytápění	Jiné	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Silnice, Vlak
Typ objektu	Patrový		

Prodej samostatně stojícího rodinného domu s garáží v Karlových Varech městské části Bohatice.Jedná se o moderní patrový rodinný dům, který se prodává včetně vybavení.V přízemí najdeme obývací pokoj s vnitřním krbem, sezením a akváriem, vybavenou kuchyní,místnost používanou jako jídelna a pracovnu se vstupem na terasu, technickou místnost s plynovým kotlem, samostatnou toaletu a koupelnu. V patře pak najdeme 3 místnosti, balkon s výhledem na příjezdovou cestu a koupelnu s toaletou. Dům má v patře pro pohodu instalovanou klimatizaci na dálkové ovládání. Vedle domu je garáž pro jedno vozidlo. Na pozemku je možné v případě potřeby zaparkovat i druhé vozidlo. Pro snadný vjezd na pozemek slouží brána s dálkovým ovládáním. K domu náleží zahrada o výměře 493 m2 na které se nachází zastřešené

posezení s venkovním krbem a otevřené posezení. Péči o trávník na zahradě usnadňuje automatický zavlažovací systém na dálkové ovládání. Hranice pozemku je tvořena vzrostlými a udržovanými dřevinami. Vstup na pozemek a vchod do domu je monitorován kamerou. Celá nemovitost leží v naprosto klidné a velmi žádané lokalitě, přesto s dobrou dostupností k občanské vybavenosti. Velmi doporučuji prohlídku. Pokud jste milovníky komfortního bydlení, kde budete trávit čas s rodinou ale zároveň budete mít možnost pracovat nebo relaxovat, tak tento dům je přesně to, co hledáte!Chcete si dům prohlédnout? Neváhejte mě kontaktovat! S případným financováním Vám rádi pomohou naši finanční specialisté .

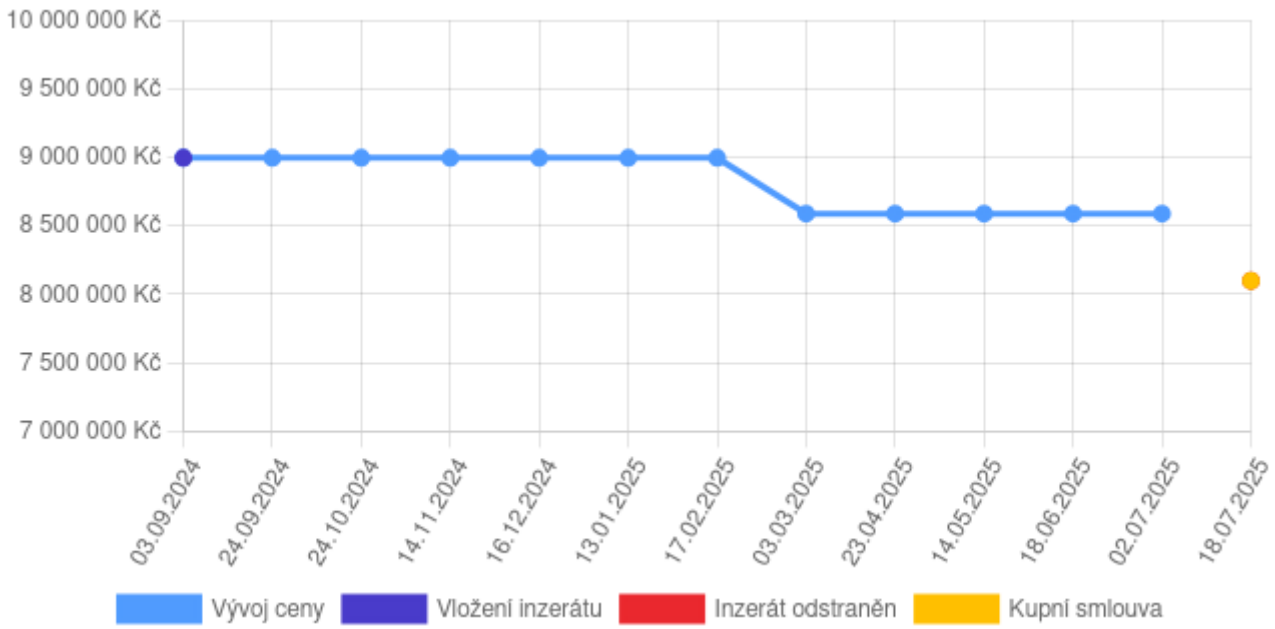
2. Fotodokumentace







3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

