BORIS ŠOSMAN
& PARTNERI
Realitní makléř

NABÍDKA K PRODEJI

T. G. Masaryka 1149/49

Karlovy Vary · Česká republika
Činžovní dům s komerčním parterem
a projektem nástavby

PRODEJNÍ CENA

33 500 000 Kč



BS realitní služby s.r.o.
obchodní partner AQUA Realty s.r.o.
Boris Šosman, realitní makléř · sosman.cz

OBSAH

Co v nabídce najdete

3	Přehled nemovitosti
4	Předmět prodeje
5	Poloha v centru
6–8	Vizualizace
9	Lokalita
10	Územní plán
11	Stav objektu
12	Dům v ulici
13	Letecký pohled na objekt
14–15	Fotodokumentace
16	Rozvojový potenciál
17	Pohledy a řez
18–25	Půdorysy 1. PP až podkroví
26	Tabulka ploch
27	Přízemí — obchodní parter
28	Investiční záměr
29	Stav projektu
30	Kontakt

Přehled nemovitosti

IDENTIFIKACE

Předmět prodeje	**Činžovní dům s komerčním parterem**
Adresa	T. G. Masaryka 1149/49, 360 01 Karlovy Vary
Záměr	Rekonstrukce, dostavba a nástavba
Pozemek	p. č. 2243, zastavěná plocha a nádvoří
Katastrální území	Karlovy Vary [663433], LV 674
Zastavěná plocha	222 m²
Konstrukce	Cihlová (zděná)
Územní plán	Plocha SC — smíšená obytná centrální
Prodejní cena	**33 500 000 Kč**

SOUČASNÝ STAV

Počet podlaží	4 nadzemní + suterén
Celková plocha budovy	**679,64 m²**
Obchodní jednotka v 1. NP	138,40 m², pronajato
Nájemné	35 000 Kč měsíčně

NAVRHOVANÝ STAV DLE PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

Typ	Bytový dům / ubytovací zařízení s komerčním parterem
Počet podlaží	7 nadzemních + suterén
Celková plocha budovy	**1 206,92 m²**
1. PP a 1. NP celkem	357,07 m²
z toho komerční jednotky	211,33 m²
Počet jednotek	**23** (17× 1+kk, 6× 2+kk)
2. NP až podkroví celkem	849,85 m²
z toho střešní terasy	46,28 m²
Přírůstek plochy proti dnešku	**+527,28 m² (+77,6 %)**

Výměry dle projektové dokumentace k územnímu řízení (PaK, 2019), na kterou bylo vydáno územní rozhodnutí s právními účinky z roku 2020.

STAV A KONCEPT PROJEKTU

Objekt je očištěn až na základní konstrukci („na cihlu“) a od roku 2018 provizorně uzavřen střešní konstrukcí. Obchodní parter v 1. NP je po rekonstrukci a pronajatý. Projekt počítá s **23 ubytovacími jednotkami** 1+kk a 2+kk ve 2. NP až podkroví. **Suterén lze začlenit do obchodních prostor.**



02 — PŘEDMĚT PRODEJE

Činžovní dům v pěší zóně centra

Adresa	**T. G. Masaryka 1149/49** 360 01 Karlovy Vary
Pozemek	p. č. 2243, k. ú. Karlovy Vary (663433) zastavěná plocha a nádvoří
Celková plocha	**679,64 m²** (stávající stav dle PD 2019)
Konstrukce	Cihlová (zděná), 1.PP + 1.NP až 4.NP + podkroví
Přízemí	Obchodní jednotka 138,40 m² (dle PD 2019) — po rekonstrukci, **pronajatá za 35 000 Kč měsíčně**
Horní podlaží	2.–4. NP, 398,32 m² dle zaměření v PD — vyčištěno a sanováno, připraveno na dostavbu
Cena	**33 500 000 Kč**

Poloha v centru Karlových Varů

Objekt leží v jádru městské památkové rezervace, v sevřené blokové zástavbě mezi pěší zónou T. G. Masaryka a vnitroblokem.



Centrum Karlových Varů — poloha objektu



Širší pohled na centrum — objekt vyznačen

03 — VIZUALIZACE

Uliční průčelí a nástavba

Obnovené štukové průčelí, nasvícený parter s obchodními výlohami a nástavba navazující na střešní krajinu bloku.





03 — VIZUALIZACE

Ložnice v horním podlaží

Dochované trámové stropy a špaletová okna do ulice jsou charakterem, který nová výstavba v centru nenabízí. Přiznaný trámový strop není podmínkou — podlaží lze řešit i s podhledy.



03 — VIZUALIZACE

Obytný prostor do dvorní strany

Vizualizace jsou ilustrativní; nezobrazují konkrétní zaměřenou dispozici ani nejsou součástí projektové dokumentace.

Nejprestižnější obchodní adresa Karlových Varů



Situace širších vztahů — poloha objektu v bloku mezi Alžbětinými lázněmi a náměstím Republiky (PD 2019, měř. 1:2000)

Objekt stojí na **T. G. Masaryka** — hlavní pěší obchodní třídě centra Karlových Varů, v bezprostředním sousedství muzea Jan Becher a v docházkové vzdálenosti od kolonády.

- Kompaktní bloková zástavba s parcelací 19. století, dochovaná urbanistická struktura a střešní krajina
- Dle platného územního plánu plocha **SC — smíšená obytná centrální**, stabilizované území; bydlení, ubytování i obchod jsou hlavním využitím (podrobně na následující straně)
- Nepřetržitý pěší provoz — turistický i rezidenční; nejsilnější maloobchodní tok ve městě
- Karlovy Vary dlouhodobě dosahují nadstandardní obsazenosti krátkodobých pronájmů v centru

Aktuální regulace podle územního plánu

Pozemek p. č. 2243 se řídí **Územním plánem Karlovy Vary**, vydaným 25. 1. 2022 usnesením ZM/9/1/22 s účinností od 23. 2. 2022, ve znění změn č. 1, 2, 3a a 4 (úplné znění 7/2026). Tento plán nahradil dřívější ÚPmKV (OZV č. 1/2000), na kterou odkazuje projektová dokumentace z roku 2019.

FUNKČNÍ PLOCHA

Plocha	**SC — plochy smíšené obytné centrální**
Charakter	**Stabilizovaná plocha** — nikoli zastavitelná ani transformační
Hlavní využití	Bydlení v bytových domech · občanské vybavení celoměstského a nadmístního významu · komerční zařízení: obchodní, stravovací a **ubytovací služby**, administrativa a lázeňství
Přípustné	Veřejná prostranství · parkoviště pro osobní automobily · hromadné garáže · technická infrastruktura · plochy okrasné a rekreační zeleně
Podmíněně přípustné	Nerušící výroba slučitelná s bydlením · zábavní zařízení ve vzdálenosti min. 100 m od škol, sociálních a zdravotních zařízení
Koef. zastavění / ozelenění	ÚP pro stabilizované plochy **nestanoví**
Územní studie / RP	**Nevyžaduje se** — ani dohoda o parcelaci, ani etapizace

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ — MĚSTSKÝ BLOK 02.7

ÚZEMÍ OCHRANY SPECIFICKÝCH HODNOT

Výšku zástavby zde nestanoví funkční plocha, ale **městský blok**. Objekt leží v bloku **02.7** — lokalita 02. T. G. Masaryka, blok vymezený ulicemi Zeyerova, T. G. Masaryka, Dr. Davida Bechera a náměstím Republiky.

MAX. HŘEBEN
26,0 m

MAX. HLAVNÍ ŘÍMSA
20,0 m

- Půdorysně musí stavby zachovat umístění **na hranici bloku**
- Stavby musí respektovat **charakter střešní krajiny** lokality
- Výška se měří od průměru přilehlého terénu u veřejného prostranství; komíny a antény se nezapočítávají

CO TO ZNAMENÁ PRO ZÁMĚR — FUNKČNĚ

Všechny tři uvažované scénáře — **byty, apartmány pro krátkodobý pronájem i hotelový provoz** — spadají v ploše SC pod hlavní využití. Obchodní parter v přízemí rovněž. Záměr tedy nevyžaduje žádnou výjimku ani změnu územního plánu a nepodléhá podmínce zpracování územní studie či regulačního plánu.

CO TO ZNAMENÁ PRO ZÁMĚR — VÝŠKOVĚ

Po konzultaci s **KAMKV** (Kancelář architektury města Karlovy Vary) byla schválena stávající navržená výška **26,18 m** i objemová studie projektu.

Zdroj: Územní plán Karlovy Vary, úplné znění po změnách č. 1, 2, 3a a 4 (mmkv.cz) · Geoportál ORP Karlovy Vary. Informativní výtah — závazné je znění zveřejněné Magistrátem města Karlovy Vary.

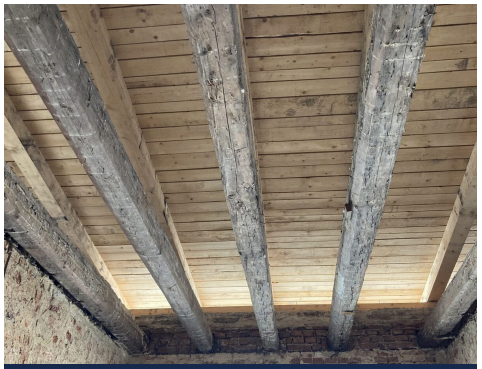
06 — STAV OBJEKTU

Objekt je vyčištěný a připravený na dostavbu

Objekt je veden jako „před rekonstrukcí“, ale nejde o dům před komplexní rekonstrukcí od podlahy po střechu. **Bourací a přípravné práce jsou hotové, zdivo i trámové stropy vyčištěné, objekt je v roce 2018 provizorně uzavřen střešní konstrukcí** — její materiál lze použít na finální dostavbu. Dům je připraven na dostavbu a dokončení stavby.



Nové trámy na provizorní střešní konstrukci



Trámový strop

Vyčištěné trámy zakryté prkenným záklopem provizorní střešní konstrukce



Provizorní uzavření



Odstranění staré střešní konstrukce a podkroví

PROVEDENO

Bourací a přípravné práce · vyčištěné zdivo a trámové stropy · provizorní uzavření střešní konstrukce · rekonstrukce a pronájem přízemí

ZBÝVÁ

Nová střešní konstrukce a nástavba tří podlaží (384,18 m²) · dostavba dvorní části · dokončovací práce ve stávajících podlažích — rozvody, podlahy, povrchy, dispozice

DOCHOVANÉ HODNOTY

Původní kované zábradlí a schodiště · klenuté cihelné sklepy · členěná okna · secesní štuková fasáda

Dům v uliční frontě pěší zóny

Objekt (vyznačen červeně) stojí v uzavřené blokové zástavbě hlavní pěší obchodní třídy Karlových Varů, mezi sousedními domy se stejnou uliční čarou.



Pohled do pěší zóny T. G. Masaryka



Uliční fronta s obchodním parterem

Letecký pohled na objekt

Letecké snímky ukazují objekt v kontextu bloku a stávající provizorní zastřešení, nad kterým vznikne nástavba tří podlaží.

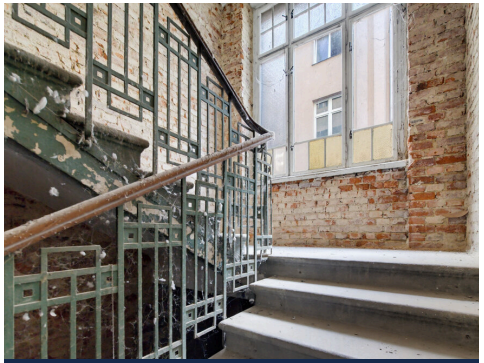


Objekt v bloku — vyznačen červeně

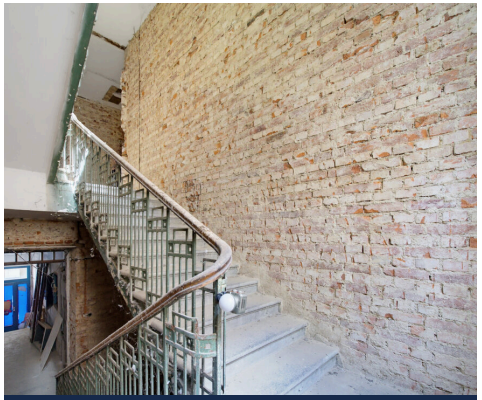


Provizorní zastřešení nad 4. NP

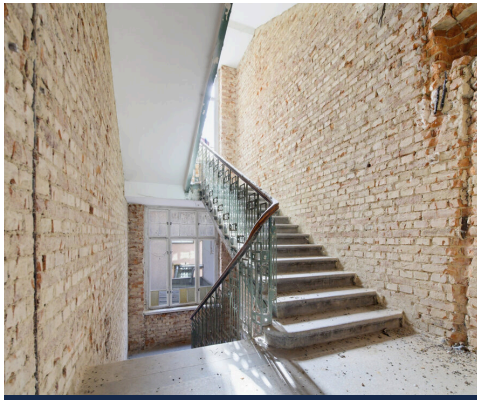
Interiér a dochované prvky



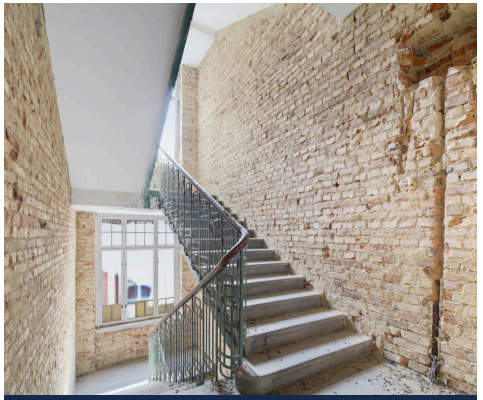
Hlavní schodiště s původním kovaným zábradlím



Schodišťová hala



Schodiště a odhalené zdivo



Mezipodesta



Klenuté cihelné sklepy



Suterén — klenba po očištění



Sklepní prostory



Klenutý sklep

Interiéry v průběhu prací



Průchozí místnosti v horním podlaží



Podlaží po vyčištění



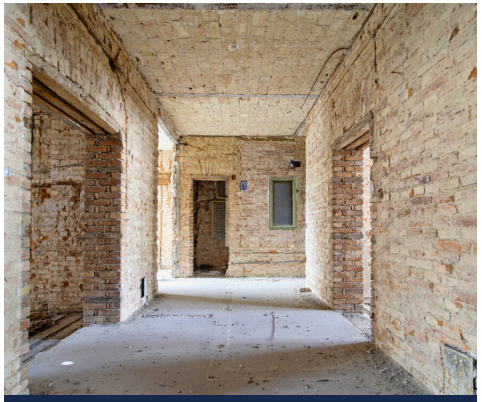
Trámový strop a špaletová okna



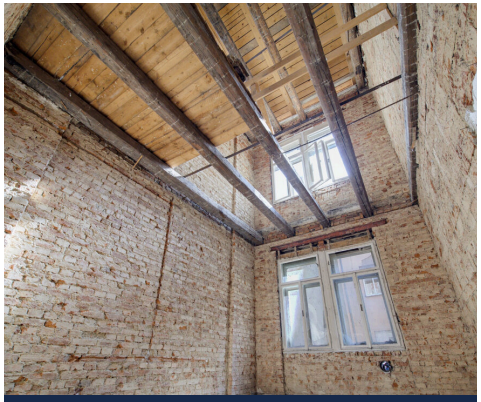
Vyčištěné zdivo a trámový strop



Obytný prostor do ulice



Průhled podlažím



Podkroví pod provizorním zastřešením



Schodiště pod provizorním zastřešením

Z 679,64 m² na 1 206,92 m²

Na záměr stavebních úprav, přístavby a nástavby bylo vydáno **územní rozhodnutí**, které bylo následně prodlouženo, a orgány památkové péče vydaly **kladné stanovisko**. Aktuálně probíhá **zpracování dokumentace pro povolení stavebního záměru a projednávání s dotčenými orgány**. Výkresová a půdorysná struktura v plánech pro územní rozhodnutí z roku 2020 má kladné stanovisko **KAMKV** (Kancelář architektury města Karlovy Vary).

679,64 m²

STÁVAJÍCÍ CELKOVÁ PLOCHA

Součet zaměření všech podlaží v PD 2019 — rozpad na str. 26

+527,28 m²

PŘÍRŮSTEK CELKOVÉ PLOCHY

+77,6 %

NÁRŮST CELKOVÉ PLOCHY

Celkem 1 206,92 m² po dostavbě dle PD 2019

DOLOŽENÝ POVOLOVACÍ PRECEDENS

Název záměru	**Rezidence BB — stavební úpravy, Karlovy Vary č. p. 1149, T. G. Masaryka 49**
Územní rozhodnutí	vydáno 6. 1. 2020, Magistrát města Karlovy Vary
Prodloužení	18. 7. 2022, o 2 roky od právní moci
Památková péče	Bylo vydáno **kladné stanovisko**
Projektová dokumentace	Ing. Jiří Kovařík — PaK, projekční a inženýrská kancelář, 2019

PŘESNÉ VYMEZENÍ STAVU

- Povolovací proces je **rozpracovaný, nikoli uzavřený** — stavební povolení dosud nebylo vydáno.
- Probíhá **zpracování dokumentace pro povolení stavebního záměru a projednávání s dotčenými orgány**; stanovisko památkové péče k záměru je kladné.

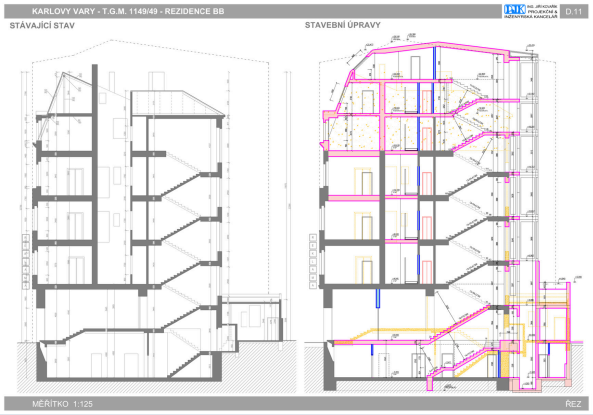
Uliční průčelí a řez objektem



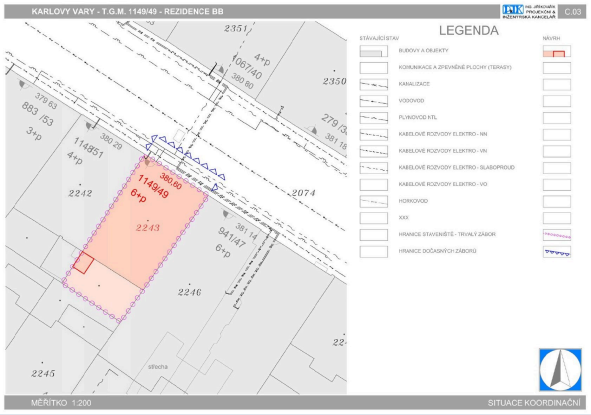
D.21 Pohled severovýchodní — stávající stav, měř. 1:125



D.22 Pohled severovýchodní — návrh s nástavbou, měř. 1:125



D.11 Řez — stávající stav a navržené úpravy, měř. 1:125

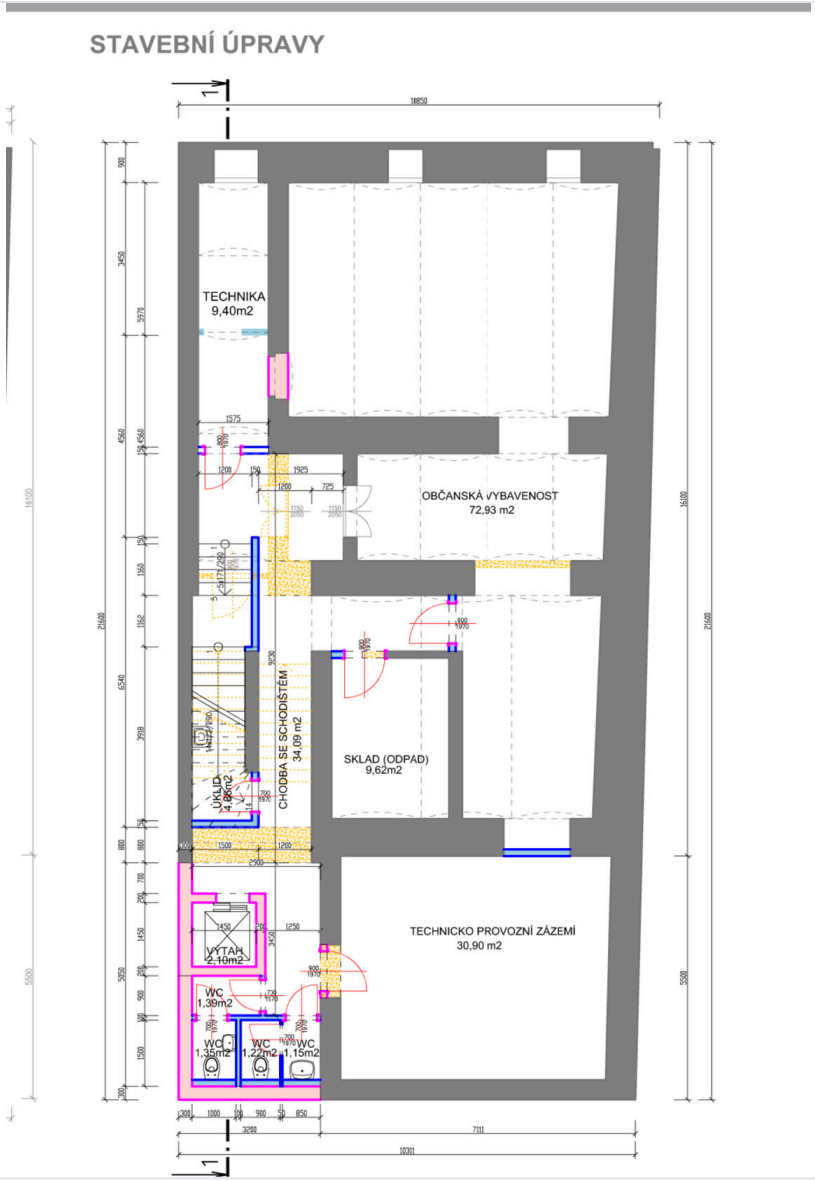


C.03 Situace koordinační — zákres na p. č. 2243, měř. 1:200



C.02 Situace katastrální — parcela 2243 a okolí, měř. 1:1000

Půdorys 1. PP — suterén



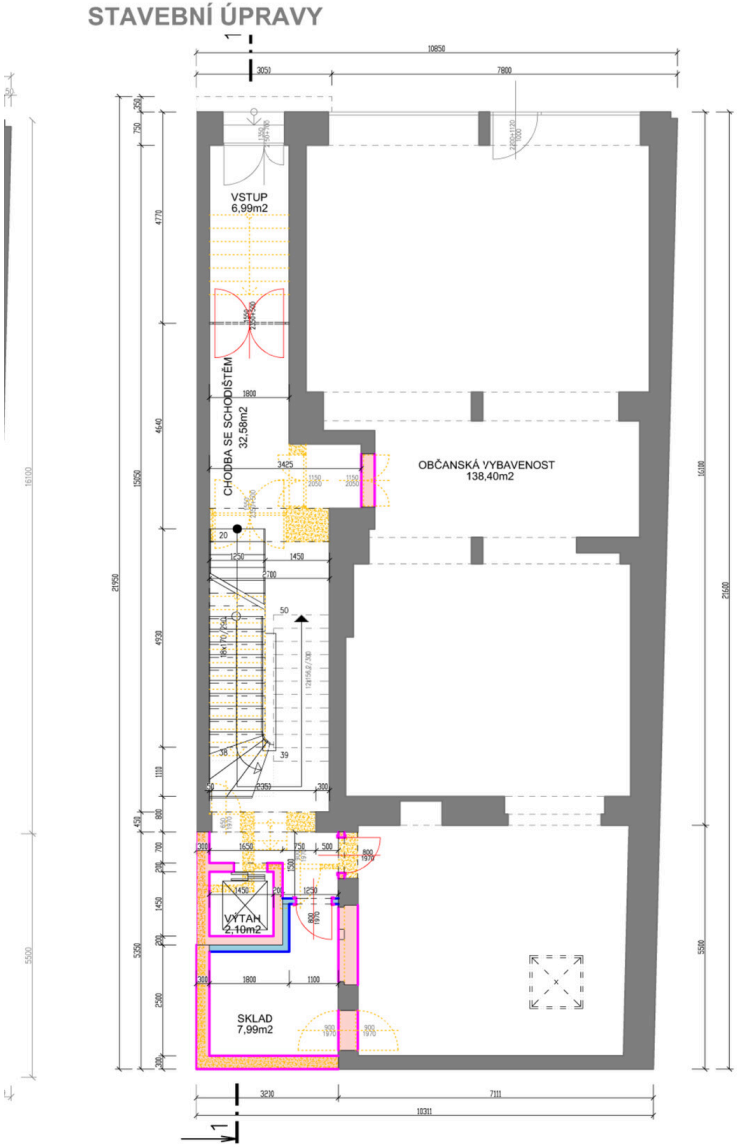
ÚROVEŇ −3,26 M

Komerční jednotka	72,93 m²
Technicko provozní zázemí	30,90 m²
WC 2×	5,11 m²
Chodba se schodištěm	34,09 m²
Výtah	2,10 m²
Technika — kotelna	9,40 m²
Úklidová komora	4,86 m²
Sklad — odpad	9,62 m²
Celková plocha podlaží	**169,01 m²**

> Dvorní vestavba bude v plné ploše pozemku nově podsklepena. V suterénu je navržena druhá komerční jednotka se zázemím.

Výkres zobrazuje navržený stav po stavebních úpravách. Dokumentace k územnímu řízení, PaK, 2019, měřítko 1:100.

Půdorys 1. NP — přízemí



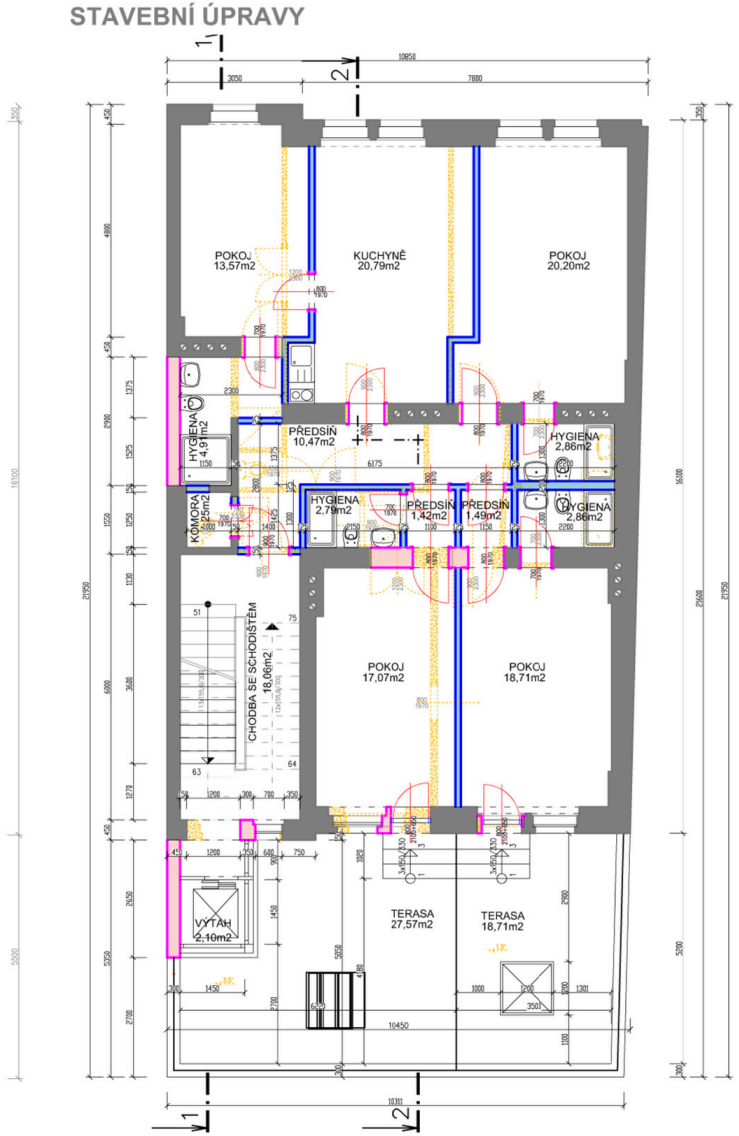
ÚROVEŇ ±0,00 M

Obchodní jednotka	138,40 m²
Sklad	7,99 m²
Vstup	6,99 m²
Chodba se schodištěm	32,58 m²
Výtah	2,10 m²
Celková plocha podlaží	**188,06 m²**

Obchodní jednotka je po rekonstrukci, v provozu a pronajatá za 35 000 Kč měsíčně. Výloha do pěší zóny T. G. Masaryka. **Navržena je úprava bezbariérového vstupu až k výtahu.**

Výkres zobrazuje navržený stav po stavebních úpravách. Dokumentace k územnímu řízení, PaK, 2019, měřítko 1:100.

Půdorys 2. NP — 1. patro



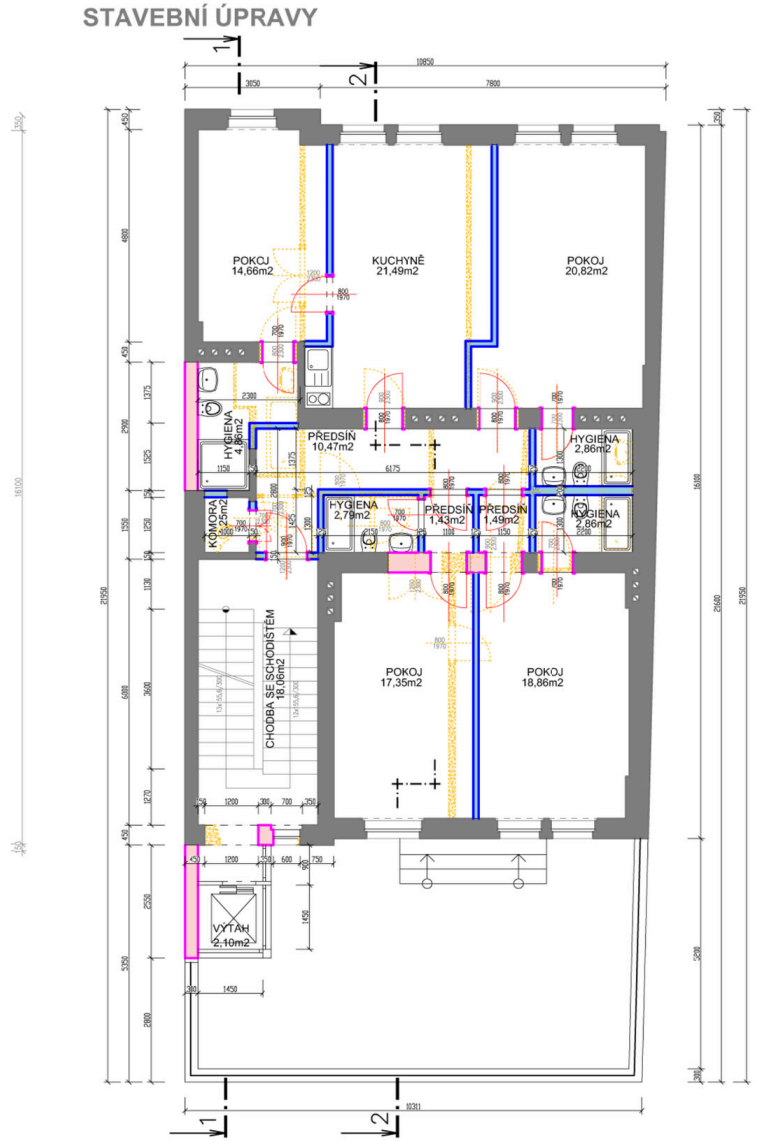
ÚROVEŇ +4,94 M

Jedn.	Dispozice	Plocha	
1	1+kk	23,06 m²	+ terasa 18,71 m²
2	1+kk	21,28 m²	+ terasa 27,57 m²
3	1+kk	23,06 m²	
4	2+kk	39,27 m²	
Jednotky celkem		**106,67 m²**	
Společné prostory podlaží		31,88 m²	
Celková plocha podlaží		**184,83 m²**	

Jednotky 1 a 2 mají vlastní střešní terasy na střeše dvorní vestavby (18,71 a 27,57 m²).

Výkres zobrazuje navržený stav po stavebních úpravách. Dokumentace k územnímu řízení, PaK, 2019, měřítko 1:100.

Půdorys 3. NP — 2. patro



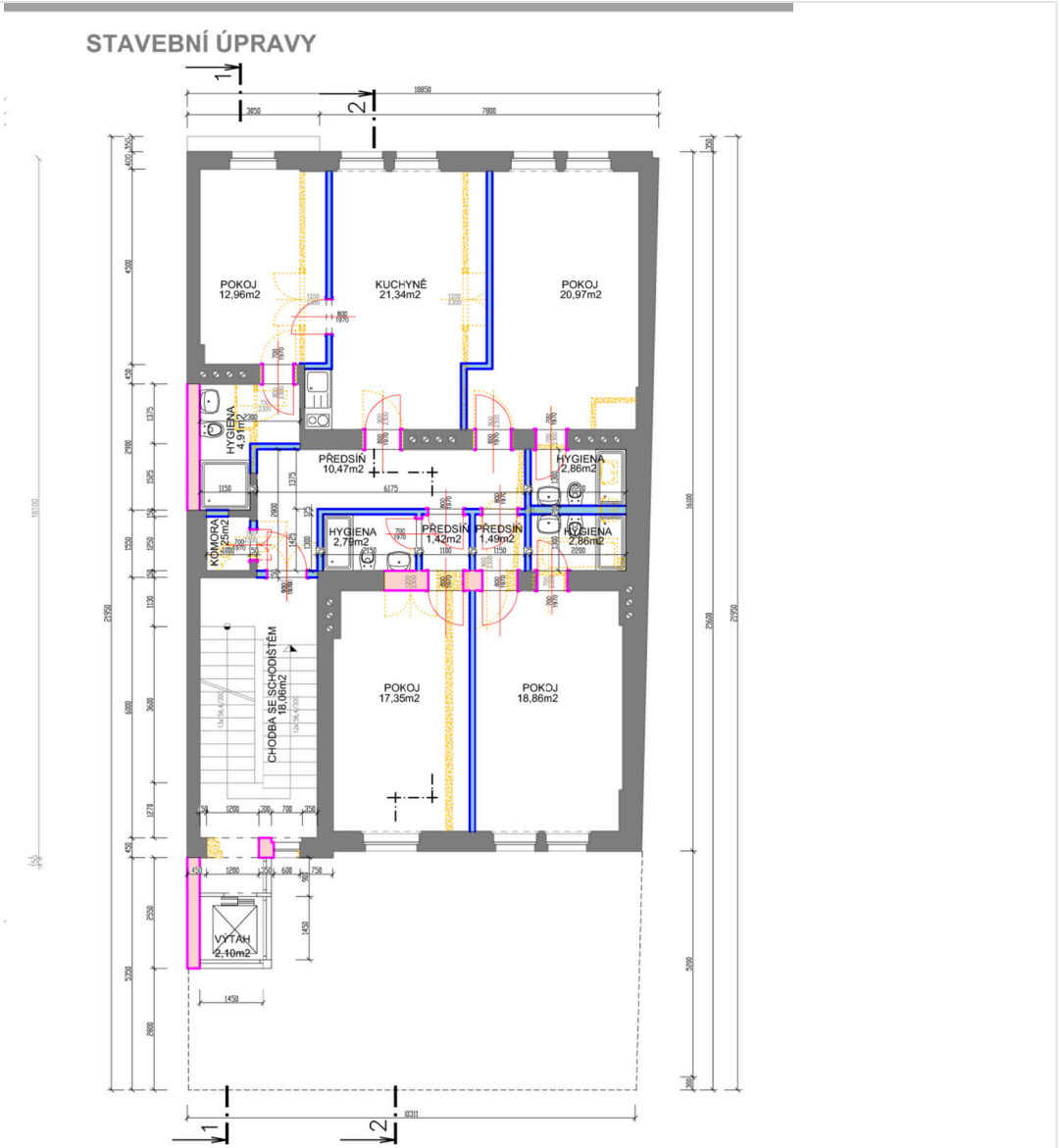
ÚROVEŇ +8,83 M

Jedn.	Dispozice	Plocha
5	1+kk	23,21 m²
6	1+kk	21,57 m²
7	1+kk	23,68 m²
8	2+kk	41,01 m²
Jednotky celkem		**109,47 m²**
Společné prostory podlaží		31,78 m²
Celková plocha podlaží		**141,25 m²**

Každá jednotka má vlastní hygienické zázemí. Jednotky do ulice s výhledem na historickou zástavbu, jednotky do dvora v klidu.

Výkres zobrazuje navržený stav po stavebních úpravách. Dokumentace k územnímu řízení, PaK, 2019, měřítko 1:100.

Půdorys 4. NP — 3. patro



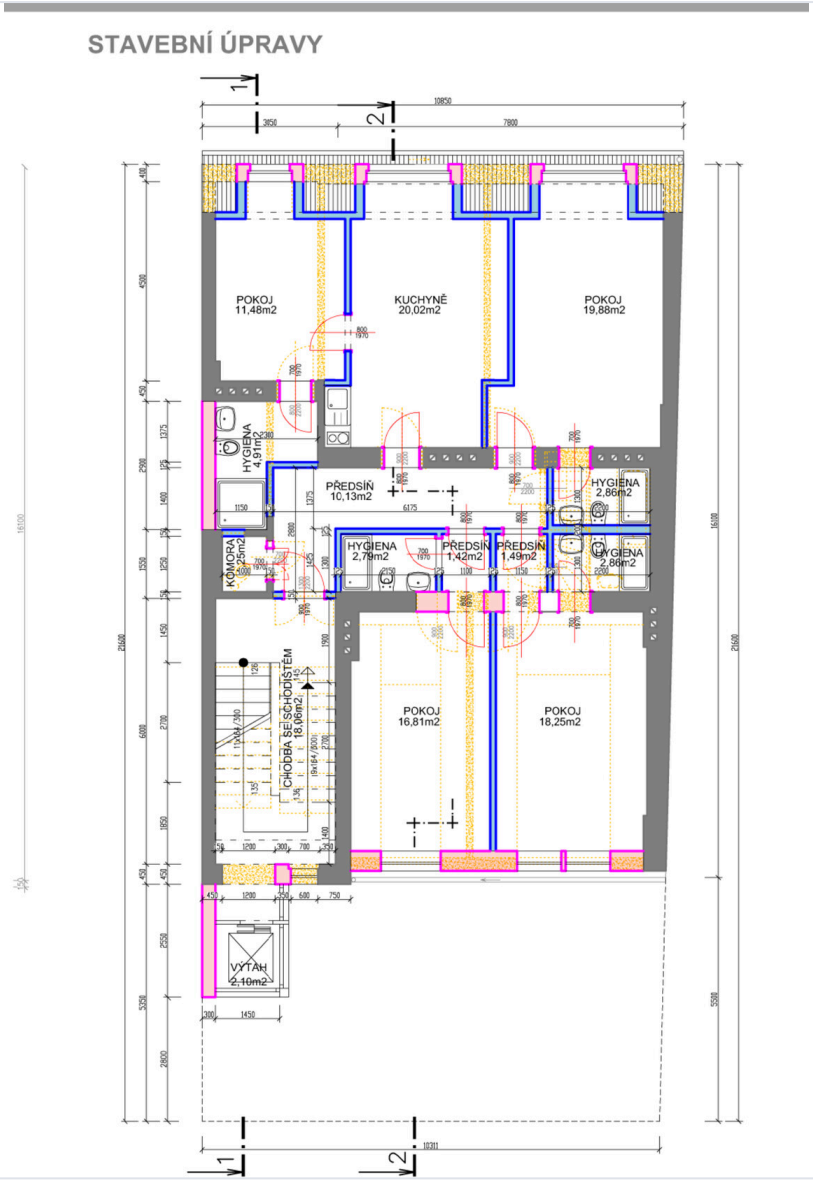
ÚROVEŇ +12,72 M

Jedn.	Dispozice	Plocha
9	1+kk	23,21 m²
10	1+kk	21,56 m²
11	1+kk	23,83 m²
12	2+kk	39,21 m²
Jednotky celkem		**107,81 m²**
Společné prostory podlaží		31,78 m²
Celková plocha podlaží		**139,59 m²**

> Poslední ze stávajících podlaží. Nad touto úrovní je objekt provizorně uzavřen střešní konstrukcí.

Výkres zobrazuje navržený stav po stavebních úpravách. Dokumentace k územnímu řízení, PaK, 2019, měřítko 1:100.

Půdorys 5. NP — 4. patro



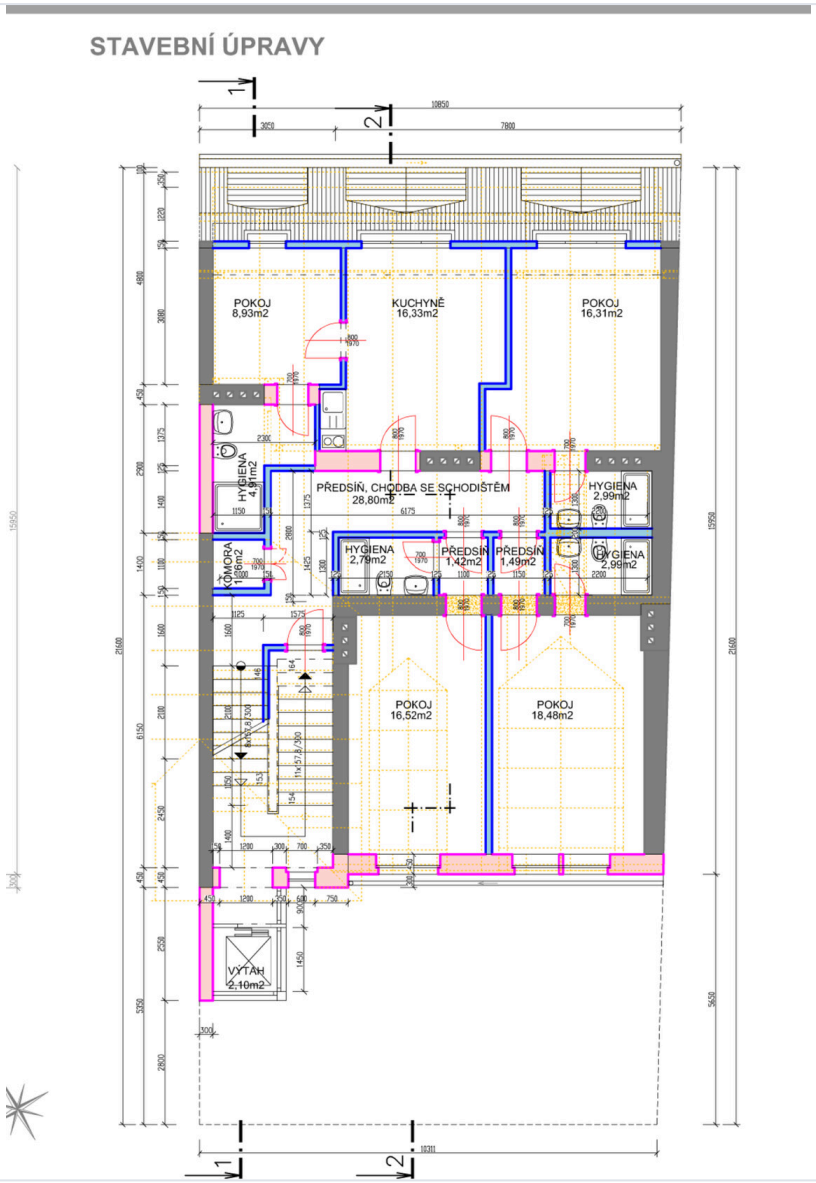
ÚROVEŇ +16,63 M

Jedn.	Dispozice	Plocha
13	1+kk	22,60 m²
14	1+kk	21,02 m²
15	1+kk	22,74 m²
16	2+kk	36,41 m²
Jednotky celkem		**102,77 m²**
Společné prostory podlaží		29,44 m²
Celková plocha podlaží		**132,21 m²**

První podlaží nástavby.

Výkres zobrazuje navržený stav po stavebních úpravách. Dokumentace k územnímu řízení, PaK, 2019, měřítko 1:100.

Půdorys 6. NP — 5. patro



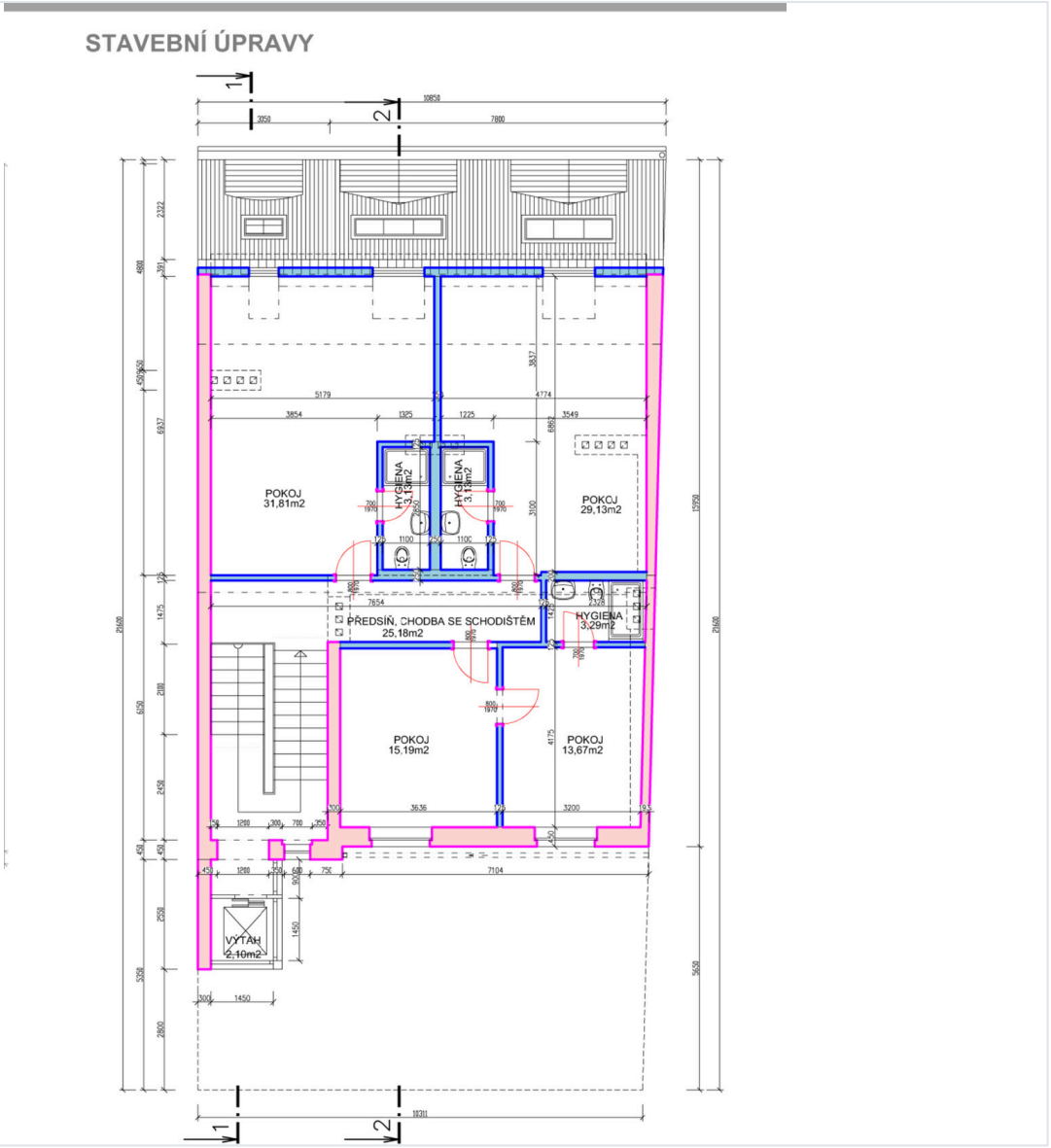
ÚROVEŇ +19,90 M

Jedn.	Dispozice	Plocha
17	1+kk	22,96 m²
18	1+kk	20,73 m²
19	1+kk	19,30 m²
20	2+kk	30,17 m²
Jednotky celkem		**93,16 m²**
Společné prostory podlaží		32,16 m²
Celková plocha podlaží		**125,32 m²**

Druhé podlaží nástavby.

Výkres zobrazuje navržený stav po stavebních úpravách. Dokumentace k územnímu řízení, PaK, 2019, měřítko 1:100.

Půdorys podkroví — 6. patro



ÚROVEŇ +23,56 M

Jedn.	Dispozice	Plocha
21	1+kk	34,94 m²
22	1+kk	32,26 m²
23	2+kk	32,15 m²
Jednotky celkem		**99,35 m²**
Společné prostory podlaží		27,30 m²
Celková plocha podlaží		**126,65 m²**

> Třetí podlaží nástavby vzniklé tvarovou úpravou střechy — tři největší jednotky v domě.

Výkres zobrazuje navržený stav po stavebních úpravách. Dokumentace k územnímu řízení, PaK, 2019, měřítko 1:100.

Tabulka ploch podle projektové dokumentace

Výměry pocházejí z projektové dokumentace pro územní řízení (PaK, 2019), výkresy D.01–D.08, měř. 1:100. Celkové plochy podlaží jsou převzaty z tabulky ploch v souhrnné technické zprávě (kap. g); u 1. PP a 1. NP se s ní součet místností ve výkresech přesně shoduje.

CELKOVÉ PLOCHY PO PODLAŽÍCH

Podlaží	Stávající	Po dostavbě	Rozdíl
1. PP — suterén	108,85	169,01	+60,16
1. NP — přízemí	172,47	188,06	+15,59
2. NP — 1. patro	131,54	184,83	+53,29
3. NP — 2. patro	133,63	141,25	+7,62
4. NP — 3. patro	133,15	139,59	+6,44
5. NP — 4. patro	—	132,21	+132,21
6. NP — 5. patro	—	125,32	+125,32
Podkroví	—	126,65	+126,65
Celkem	**679,64**	**1 206,92**	**+527,28**

Údaje v m². U 1. PP je dvorní vestavba ve stávajícím stavu označena jako nepřístupný prostor — nezaměřeno. Původní 5. NP a krov byly sneseny v 12/2017; objekt je provizorně uzavřen nad 4. NP.

ČLENĚNÍ PLOCHY PO DOSTAVBĚ — 1 206,92 M²

Část domu	Plocha	Podíl
1. PP a 1. NP — komerční podlaží se zázemím a vstupem	357,07	29,6 %
z toho **komerční jednotky** (1. NP 138,40 + 1. PP 72,93)	211,33	17,5 %
2. NP až podkroví — šest podlaží s 23 jednotkami	849,85	70,4 %
z toho **23 ubytovacích jednotek**	619,23	51,3 %
z toho společné prostory podlaží	184,34	15,3 %
z toho **střešní terasy** ve 2. NP	46,28	3,8 %
Celkem	**1 206,92**	**100 %**

UBYTOVACÍ JEDNOTKY PO PODLAŽÍCH

2. NP — 1. patro	106,67 m²	3× 1+kk, 1× 2+kk (+ 2 terasy)
3. NP — 2. patro	109,47 m²	3× 1+kk, 1× 2+kk
4. NP — 3. patro	107,81 m²	3× 1+kk, 1× 2+kk
5. NP — 4. patro	102,77 m²	3× 1+kk, 1× 2+kk
6. NP — 5. patro	93,16 m²	3× 1+kk, 1× 2+kk
Podkroví — 6. patro	99,35 m²	2× 1+kk, 1× 2+kk
23 jednotek celkem	**619,23 m²**	**17× 1+kk, 6× 2+kk**

Plocha jednotky je součtem ploch místností, které k ní náleží (pokoj, hygienické zázemí, případně kuchyně a předsíň), dle popisků ve výkresech D.03–D.08. Rozdíl do celkové plochy podlaží tvoří společné prostory — předsíň, komora, chodba se schodištěm a výtah.

Obchodní parter je provozu schopný a generuje příjem



Obchodní prostor v přízemí — současný stav

Přízemní obchodní prostor je **dokončený, v provozu a pronajatý**. Jde o hotovou, příjem generující jednotku nezávislou na osudu horních podlaží.

138,40 m²	35 000 Kč	420 000 Kč
OBCHODNÍ JEDNOTKA 1. NP	NÁJEMNÉ MĚSÍČNĚ	ROČNÍ PŘÍJEM

CO TO ZNAMENÁ PRO KUPUJÍCÍHO

- Nájem **420 000 Kč ročně** běží od prvního dne a kryje část nákladů financování během výstavby.
- Nájemní smlouva na **dobu určitou do 31. 7. 2028**, s možností výpovědi nebo pokračování provozu v průběhu rekonstrukce budovy.

Jak je projekt koncipován

Projekt je navržen jako **bytový dům s 23 jednotkami** v dispozicích 1+kk a 2+kk. Koncept vychází z polohy v centru lázeňského města a jeho celoroční turistické návštěvnosti, které vytvářejí podmínky pro provoz krátkodobého ubytování ve stylu „bed & breakfast“ nebo prostřednictvím platforem typu Airbnb.

23

UBYTOVACÍCH JEDNOTEK

17× 1+kk a 6× 2+kk ve 2. NP až podkroví

Jednotky o velikosti 19 až 41 m², každá s vlastním hygienickým zázemím. Dvě jednotky ve 2. NP mají vlastní střešní terasy o ploše 18,71 a 27,57 m².

1. NP

OBCHODNÍ PARTER

138,40 m², po rekonstrukci a pronajatý za 35 000 Kč měsíčně

Přízemí je možné zachovat jako obchodní prostor i do budoucna a zajistit tak stabilní dlouhodobý příjem nezávislý na obsazenosti ubytovacích jednotek.

1. PP

SUTERÉN — ZÁZEMÍ

169,01 m², z toho komerční jednotka 72,93 m²

Suterénní prostor je vhodný pro vybudování zázemí s různými možnostmi využití — nejen pro ubytované hosty, ale i pro veřejnost: kuchyně a restaurace, fitness, wellness. To dále zvyšuje atraktivitu i ekonomickou efektivitu celého projektu.

PROČ KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ V TÉTO ADRESE

- Hlavní pěší obchodní třída v centru lázeňského města s celoroční návštěvností
- Menší jednotky dosahují vyšší ceny i vyššího výnosu na m² než velké byty
- Kombinace ubytování a pronajatého parteru rozkládá riziko mezi dva zdroje příjmu

ALTERNATIVA: KLASICKÝ BYTOVÝ DŮM

Nový majitel může dům koncipovat i jako **klasický bytový dům se dvěma většími jednotkami na podlaží**. Konstrukčně jsou všechna podlaží shodná a dispoziční řešení není dané předem, takže tuto volbu lze udělat až v projektové dokumentaci pro povolení stavebního záměru. Územní plán (plocha SC) připouští bydlení, ubytovací služby i obchod jako hlavní využití, takže žádná z variant nevyžaduje výjimku ani změnu územního plánu.

13 — STAV PROJEKTU

Kde projekt právě stojí

Dům se prodává jako rozpracovaný projekt s běžícím povolovacím procesem. Níže je stav ke dni vyhotovení této prezentace — co je hotové, co běží a co na kupujícího zbývá.

POVOLOVACÍ PROCES

Územní rozhodnutí — VYDÁNO
Vydáno 6. 1. 2020, Magistrát města Karlovy Vary; prodlouženo 18. 7. 2022

Závazné stanovisko památkové péče — KLADNÉ
Kladné závazné stanovisko je k dispozici — objekt v městské památkové rezervaci

Dokumentace pro studii stavebního záměru — PROBÍHÁ
Aktuálně se zpracovává

Povolení stavebního záměru — PŘIPRAVUJE SE
Předpoklad obdržení únor 2027

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODMÍNKY

Plocha **SC — smíšená obytná centrální**, stabilizované území. Výšková regulace je dána městským blokem 02.7: **max. 26 m k hřebeni / 20 m k hlavní římse**. Bez podmínky územní studie, regulačního plánu i dohody o parcelaci — podrobně na str. 10.

STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV

Bourací a přípravné práce — HOTOVO
Dokončeny, zdivo i stropy vyčištěné

Vyčištění trámových stropů — HOTOVO

Provizorní uzavření střešní konstrukce — HOTOVO
Původní krov snesen 12/2017; objekt chráněn proti klimatickým vlivům

Rekonstrukce přízemí — HOTOVO
V provozu, pronajato za 35 000 Kč měsíčně

Dokončovací práce ve stávajících podlažích — ZBÝVÁ
465,67 m² po úpravách — rozvody, podlahy, povrchy, dispozice

Nová střecha a nástavba tří podlaží — ZBÝVÁ
384,18 m² dle projednané dokumentace

CO KUPUJÍCÍ PŘEBÍRÁ

Dům vyčištěný a připravený na dostavbu, s hotovým a pronajatým obchodním parterem, kompletní projektovou dokumentaci, vydané územní rozhodnutí s právními účinky z roku 2020, kladné stanovisko památkové péče a rozpracovanou dokumentaci pro povolení stavebního záměru.

14 — SHRNUTÍ A KONTAKT

Cena, podklady, další krok

PRODEJNÍ CENA

33 500 000 Kč

PODKLADY K DISPOZICI VÁŽNÝM ZÁJEMCŮM

- Tržní posouzení hodnoty nemovitosti (2026)
- Závazné stanovisko památkové péče — kladné
- Projektová dokumentace 2019 — situace, půdorysy, řezy
- Nájemní smlouva k obchodnímu prostoru v 1. NP
- Územní rozhodnutí 6. 1. 2020 + prodloužení 2022
- Průvodní a souhrnná technická zpráva (DUR 2019)
- Rozpracovaná dokumentace pro povolení stavebního záměru
- Kompletní fotodokumentace průběhu prací

BORIS ŠOSMAN
Realitní makléř

BS realitní služby s.r.o., IČO 28041763
T. G. Masaryka 564/13, Karlovy Vary
obchodní partner AQUA Realty s.r.o.
boris.sosman@aqua-realty.cz · www.sosman.cz

Nabídka je marketingovým materiálem a není nabídkou ve smyslu § 1732 občanského zákoníku. Uvedené výměry vycházejí z projektové dokumentace k územnímu řízení z roku 2019 a před uzavřením obchodu je doporučeno ověřit je zaměřením. Vizualizace jsou ilustrativní a nepředstavují závaznou projektovou dokumentaci. Vyhotoveno v září 2026.

