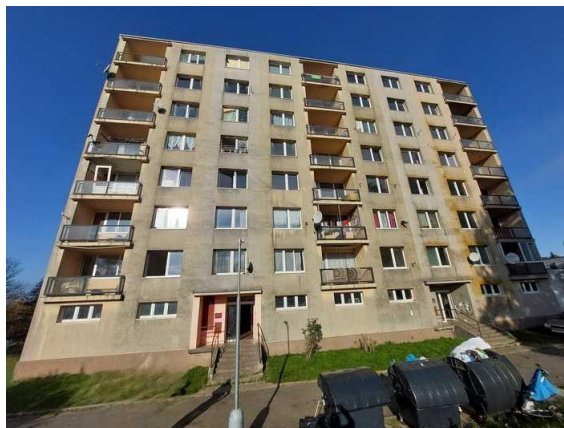


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 084738/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 8/6 v bytovém domě č.p. 7, 8 postaveném na pozemku parc.č. St. 120 v obci Rovná, k.ú. Rovná u Sokolova v okrese Sokolov včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 638/22799 na společných částech domu č.p. 7, 8 a na pozemku parc.č. St. 120, vše v obci Rovná, k.ú. Rovná u Sokolova se všemi součástmi a příslušenstvím.

**Znalec:** Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1930-10-2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 1089/16-400

**OBVYKLÁ CENA**

**740 000 Kč**

**Počet stran:** 22 a 17 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 22.10.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 02.11.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 8/6 v bytovém domě č.p. 7, 8 postaveném na pozemku parc.č. St. 120 v obci Rovná, k.ú. Rovná u Sokolova v okrese Sokolov včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 638/22799 na společných částech domu č.p. 7, 8 a na pozemku parc.č. St. 120, vše v obci Rovná, k.ú. Rovná u Sokolova se všemi součástmi a příslušenstvím.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 1089/16.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 22.10.2024 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Križákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 117 pro k.ú. Rovná u Sokolova

Výpis z katastru nemovitostí LV 67 pro k.ú. Rovná u Sokolova

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 1089/16-400 ze dne 2.10.2024.

Prohlášení vlastníka budovy ze dne 22.10.2004

Fotodokumentace z místního šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

Informace z realitních serverů a kanceláří

Informace z internetových stránek [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Informace z portálů měst a obcí

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí,

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se

rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

**Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.** Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového.** Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Rovná, k.ú. Rovná u Sokolova  
Adresa nemovité věci: Rovná 8, 356 01 Rovná

#### Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Sivák, č. p. 8, 356 01 Rovná, LV: 117, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti jde o objekt sloužící k obytným účelům, takto byl také postaven, byl takto užíván a jako takový jej proto také oceňuji. Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

#### Místopis

Obec Rovná se nachází v okrese Sokolov, kraj Karlovarský. Žije zde 347 obyvatel. Původní obec Rovná ležela západním směrem od současné obce a rozkládala se podél silnice na Kostelní Břízu.

Obec byla založena německými osadníky asi v polovině 14. století. Původní název Ebnode se vývojem ustálil na Ebmeth a vyjadřoval polohu obce - na rovině. Z německého pojmenování vychází i český název Rovná zavedený v roce 1947.

Rovná byla nejdříve součástí leuchtenberských lén, později ji získali Šlikové, kteří ji připojili k sokolovskému panství, jehož součástí zůstala i po zakoupení panství Nostici v roce 1622. V letech 1850–1873 byla osada Rovná součástí obce Vranov, poté byla až do r. 1945 samostatnou obcí. Po odsunu německého obyvatelstva se obec vylidnila a na podzim r. 1946 byla začleněna do

vojenského pásma Císařský les. Toto rozhodnutí znamenalo likvidaci obce, ze které zbyly jen základy domů.

Po zrušení vojenského pásma v roce 1954 byl katastr bývalé obce přiřazen ke Kostelní Bříze. Na počátku 60. let 20. století bylo rozhodnuto o výstavbě nové obce - "socialistické vesnice". Postavena byla ve střední a horní části původní obce. Nová "paneláková" Rovná se stala v roce 1969 samostatnou obcí. V 70. letech zde bylo zřízeno zemědělské učiliště, v 80. letech studijní středisko FF UK pro zahraniční studenty z rozvojových zemí. To vše nemohlo zabránit odchodu obyvatel za prací do průmyslových center Sokolovska. Vylidňování obce dočasně zastavil příchod volyňských Čechů na poč. 90. let 20. století.

Obec je dostupná po odbočení ze silnice III. třídy č. 210.

Obec svým občanům nabízí služby obecního úřadu, pošty, obecní knihovny, mateřské a základní školy.

Obec je dopravně obsluhována autobusy.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

263/9 Obec Rovná, č. p. 40, 35601 Rovná  
263/10 Obec Rovná, č. p. 40, 35601 Rovná

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka o dispozičním uspořádání 2 + 1 se nachází ve třetím nadzemním podlaží osmipodlažního panelového bytového domu č.p. 7, 8 v obci Janov. Panelový dům pochází z roku 1970, v současné době je stavba již zateplená. Bytová jednotka se nachází v části označené číslem popisným 8 a má číselné označení 6. V domě se nachází celkem 42 bytových jednotek.

Povinný Lukáš Sivák si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření a neposkytl znalci žádnou součinnost.

Při obhlídce na místě samém bylo konstatováno, že celý dům je ve zhoršeném technickém stavu, vstupní dveře zdemolované, fasáda v některých místech silně narušena. Kotelna v sousedním objektu, která v minulosti zajišťovala vytápění domu, je dle sdělení kolemjdoucích občanů, kteří se nepředstavili, mimo provoz a jednotlivé byty jsou vytápěny pouze pomocí elektrických přímotopů. Dle údajů z katastru nemovitostí je v domě výtah, o jeho funkčnosti se nebylo možné přesvědčit.

Podlahovou plochu jednotky přejímám z Prohlášení vlastníka budovy.

Vybavení bytu považuji za podstandardní.

Zastávka autobusu je několik desítek metrů od domu, v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Bytová jednotka je zapsána na LV 117, bytový dům a pozemek jsou zapsány na LV 67.

K oceňované jednotce přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domu a k pozemku o velikosti id. 638/22799.

Bytová jednotka je oceňována se všemi součástmi a příslušenstvím, jejichž stav a existenci nebylo možno ověřit.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

- 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: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 117 pro k.ú. Rovná u Sokolova ze dne 22.7.2024 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 117.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 8/6
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek na LV 67

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Bytová jednotka č. 8/6 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 8/6
Adresa předmětu ocenění:	Rovná 8 356 01 Rovná
LV:	117
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Sokolov
Obec:	Rovná
Katastrální území:	Rovná u Sokolova
Počet obyvatel:	347
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 531,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 253,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,609}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,061}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,646}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,997}$$

## 1. Bytová jednotka č. 8/6

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22 576,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
bytová jednotka 2 + 1:	63,8 * 1,00 = $\frac{63,80 \text{ m}^2}{63,80 \text{ m}^2}$
Započítaná podlahová plocha bytu:	$\frac{63,80 \text{ m}^2}{63,80 \text{ m}^2}$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Byt je totálně zdemolovaný, bez vybavení, neobyvatelný.	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,272}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,609}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,061}$

##### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 22\,576,- \text{ Kč/m}^2 * 0,272 = 6\,140,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = \text{PP} * ZCU * I_T * I_P = 63,80 \text{ m}^2 * 6\,140,67 \text{ Kč/m}^2 * 0,609 * 1,061 = 253\,144,86 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 253 144,86 Kč

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**1.2. Pozemek na LV 67**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,609$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,061$

**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 do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,609 * 1,000 * 1,061 = 0,646$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	253,-	0,646		163,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 120	419	163,44	68 481,36
Stavební pozemek - celkem			419		<b>68 481,36</b>

**Pozemek na LV 67 - cena zjištěná celkem = 68 481,36 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek na LV 67 = 68 481,36 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 68 481,36 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 253 144,86 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 68 481,36 Kč

Spoluvlastnický podíl: 538 / 22 799

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$68\,481,36\text{ Kč} * 538 / 22\,799 = 1\,615,99\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 1 615,99 Kč

**Bytová jednotka č. 8/6 - cena zjištěná = 254 760,85 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 8/6 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku

##### Oceňovaná nemovitá věc

**Užitná plocha:** 63,80 m<sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 1

**Lokalita:** Rovná 8, okr. Sokolov

**Popis:** V-1381/2024-409 (LISTINY)

Listina ID:83968706010

LV: 317 k.ú.: 742147

Plocha	Cena/m2	Cena
BYT:		č. 4 v budově: Rovná 8, okr. Sokolov 63 m2

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1381/2024-409

Kupní smlouva: (83968706010)

Cena transakce: 899 999 Kč

Podání: 25. 3. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o jednotce:

Užitná plocha: 63 m2

Dispozice: 3+kk

Číslo jednotky: byt č. 4, 80004

Typ jednotky: bytová jednotka

LV jednotky (KN): 317

Informace o stavbě:

Konstrukce: Panely

Dokončení stavby: 1970

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: bytový dům

Počet jednotek: 42

Počet podlaží: 8

Podlahová plocha (odhad): 2135 m2

Zastavěná plocha: 419 m2

Je výtah?: ano

Způsob vytápění: Dálkové  
LV stavby (KN): 67  
Počet vlastníků stavby: 67

**Popis nemovitosti:**

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1 s balkonem v Rovné u Sokolova. Doporučujeme jako investiční příležitost, byt je obsazen nájemníky, měsíční výnos činí 8.000 Kč. Byt prošel rekonstrukcí. V bytě se položila nová podlaha, proběhla oprava a výmalba zdí, nové obklady, okna jsou plastová. Velmi výhodné jako investiční příležitost, nízké náklady na provoz bytu. Vhodná poloha ohledně pracovních příležitostí.

**Dispozice:** 3 + kk

**Typ stavby:** panelová

**Užitná plocha:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení - pravděpodobně lepší	0,90
K8 Technický stav - pravděpodobně lepší	0,90



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1 Upravená j. cena
k 25.3.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
899 999	63,00	14 286	0,81	11 572

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 2

**Lokalita:** Rovná 7, okr. Sokolov

**Popis:** V-1913/2024-409 (LISTINY)

Listina ID:84402219010

LV: 317 k.ú.: 742147

Plocha Cena/m2

Cena

BYT:

č. 1 v budově: Rovná 7, okr. Sokolov 60 m2

**Informace o transakci:**

Řízení (KN): V-1913/2024-409

Kupní smlouva: (84402219010)

Cena transakce: 750 000 Kč

Podání: 19. 4. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o jednotce:

Užitná plocha: 60 m2

Dispozice: 3+kk

Číslo jednotky: byt č. 1, 70001

Typ jednotky: bytová jednotka

LV jednotky (KN): 317  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Panely  
 Dokončení stavby: 1970  
 Typ stavby: budova s č.p.  
 Způsob využití: bytový dům  
 Počet jednotek: 42  
 Počet podlaží: 8  
 Podlahová plocha (odhad): 2135 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 419 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ano  
 Způsob vytápění: Dálkové  
 LV stavby (KN): 67  
 Počet vlastníků stavby: 67

**Popis nemovitosti:**

Nabízíme k prodeji byt vhodný jako investiční příležitost o dispozici 2+1 v obci Rovná u Sokolova. Byt je v původním stavu, nachází se v 1 NP panelového domu. V současné době hledáme nájemníka. Doporučujeme jako investiční příležitost, lokalita zaručuje nízké náklady spojené s provozem bytové jednotky a generuje následný okamžitý výnos. Dobré spojení do Sokolova, v místě bydliště pošta, školka, obchod.

**Užitná plocha:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	1,00
K8 Technický stav	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1 Upravená j. cena
k 19.4.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
750 000	60,00	12 500	1,00	<b>12 500</b>

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 3

**Lokalita:** Rovná 6, okr. Sokolov

**Popis:** V-5490/2023-409 (LISTINY)

Listina ID:81966334010

LV: 88 k.ú.: 742147

Plocha Cena/m<sup>2</sup>

Cena

BYT:

č. 7 v budově: Rovná 6, okr. Sokolov 63 m<sup>2</sup>

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-5490/2023-409

Kupní smlouva: (81966334010)  
 Cena transakce: 750 000 Kč  
 Podání: 23. 11. 2023  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o jednotce:  
 Užitná plocha: 63 m<sup>2</sup>  
 Dispozice: 3+kk  
 Číslo jednotky: byt č. 7, 60007  
 Typ jednotky: bytová jednotka  
 LV jednotky (KN): 88  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Panely  
 Dokončení stavby: 1960  
 Typ stavby: budova s č.p.  
 Způsob využití: bytový dům  
 Počet jednotek: 42  
 Počet podlaží: 8  
 Podlahová plocha (odhad): 2140 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 420 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ano  
 Způsob vytápění: Centr. v budově  
 LV stavby (KN): 69  
 Počet vlastníků stavby: 39

**Užitná plocha:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	1,00
K8 Technický stav	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1 Upravená j. cena
k 23.11.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
750 000	63,00	11 905	1,00	<b>11 905</b>

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 4

**Lokalita:** Rovná 8, okr. Sokolov

**Popis:** V-1489/2024-409 (LISTINY)

Listina ID:84051441010

LV: 318 k.ú.: 742147

Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
BYT:	č. 20 v budově: Rovná 8, okr. Sokolov	38 m <sup>2</sup>

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1489/2024-409  
 Kupní smlouva: (84051441010)  
 Cena transakce: 499 999 Kč  
 Podání: 28. 3. 2024  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o jednotce:  
 Užitná plocha: 38 m<sup>2</sup>  
 Dispozice: 2+kk  
 Číslo jednotky: byt č. 20, 80020  
 Typ jednotky: bytová jednotka  
 LV jednotky (KN): 318  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Panely  
 Dokončení stavby: 1970  
 Typ stavby: budova s č.p.  
 Způsob využití: bytový dům  
 Počet jednotek: 42  
 Počet podlaží: 8  
 Podlahová plocha (odhad): 2135 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 419 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ano  
 Způsob vytápění: Dálkové  
 LV stavby (KN): 67  
 Počet vlastníků stavby: 67

**Popis nemovitosti:**

Vhodné jako investiční příležitost. Byt o dispozici 1+1 v obci Rovná u Sokolova. Byt je v původním stavu, v 7.NP panelového domu. Bytová jednotka je dlouhodobě pronajímána rodinně. Vhodné jako investiční příležitost, nízké provozní náklady, generovaný okamžitý výnos.

**Užitná plocha:** 38,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost - menší	0,80
K7 Vybavení	1,00
K8 Technický stav	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč] k 28.3.2024	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
499 999	38,00	13 158	0,80	<b>10 526</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě komparativní analýzy.



Všechny porovnávané nemovitosti jsou skutečně realizovanými prodeji.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 526 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	11 626 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	11 626 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	12 500 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Vážená jednotková cena	<b>11 626 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	63,80 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>741 739 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 8/6	254 761,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	253 144,86 Kč
1.2. Pozemek na LV 67	1 615,98 Kč
	<hr/>
	= 254 761,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **254 761,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **254 760,- Kč**

slovy: Dvě stě padesát čtyři tisíc sedm set šedesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>254 760 Kč</b>
slovy: Dvě stě padesát čtyři tisíc sedm set šedesát Kč	

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 8/6 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku	741 739,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>741 739 Kč</b>
----------------------------	-------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>740 000 Kč</b>
slovy: Sedm set čtyřicet tisíc Kč	

#### Silné stránky

Základní občanská vybavenost v místě, dostatek zeleně v okolí.

## **Slabé stránky**

Panelový dům ve zhoršeném technickém stavu, pravděpodobně zhoršený technický stav bytové jednotky.

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 8/6 v bytovém domě č.p. 7, 8 postaveném na pozemku parc.č. St. 120 v obci Rovná, k.ú. Rovná u Sokolova v okrese Sokolov včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 638/22799 na společných částech domu č.p. 7, 8 a na pozemku parc.č. St. 120, vše v obci Rovná, k.ú. Rovná u Sokolova se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č. 8/6 v bytovém domě č.p. 7, 8 postaveném na pozemku parc.č. St. 120 v obci Rovná, k.ú. Rovná u Sokolova v okrese Sokolov včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 638/22799 na společných částech domu č.p. 7, 8 a na pozemku parc.č. St. 120, vše v obci Rovná, k.ú. Rovná u Sokolova se všemi součástmi a příslušenstvím činí

**Obvyklá cena**

**740 000 Kč**

slovy: Sedm set čtyřicet tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	6
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1
Obsílka	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 99/2024.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 084738/2024.

V Praze 02.11.2024

Ing. Jitka Křižáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 084738/2024

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	6
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1
Obsílka	1

# LV 117

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2024 08:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.  
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 108916 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
soudní exekutor

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560618 Rovná

Kat.území: 742147 Rovná u Sokolova

List vlastnictví: 117

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sivák Lukáš, č.p. 8, 35601 Rovná		

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
8/6	byt	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	byt.z.	638/22799
Vymezeno v:				
Budova	Rovná, č.p. 7, 8, byt.dům, LV 67 na parcele St. 120, LV 67			
Parcela	St. 120	zastavěná plocha a nádvoří		419m2

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

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 1.124,- Kč včetně příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,  
36001 Karlovy Vary

Povinnost k

Jednotka: 8/6

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Karlovarský kraj, ÚP v Sokolově -44137/2023 2407-00540/403501 ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 06:03:59. Zápis proveden dne 16.02.2023; uloženo na prac. Sokolov

V-358/2023-409

Pořadí k 25.01.2023 06:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Karlovarský kraj, ÚP v Sokolově -44137/2023 2407-00540/403501 ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 06:03:59. Zápis proveden dne 16.02.2023; uloženo na prac. Sokolov

V-358/2023-409

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Karlovarský kraj, ÚP v Sokolově -44137/2023 2407-00540/403501 ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 06:03:59. Zápis proveden dne 16.02.2023; uloženo

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.  
strana 1













## LV 67

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2024 08:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.  
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 108916 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
soudní exekutor

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560618 Rovná

Kat.území: 742147 Rovná u Sokolova

List vlastnictví: 67

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Spravovaný svěřenský fond</i>		
Šumwald, soukromý svěřenský fond		638/22799
<i>Vlastnické právo</i>		
Bartoš Juraj, č.p. 7, 35601 Rovná		216/22799
Bendík Alexander, č.p. 8, 35601 Rovná		54/3257
Bittmann Petr, Dětská 2587/212, Strašnice, 10000 Praha 10		54/3257
Buchtová Božena, č.p. 7, 35601 Rovná		1392/22799
Čermák Marek, Gen. Svobody 386, 36235 Abertamy		1433/22799
Česká republika		638/22799
Fišer Petr Bc., Milady Horákové 534/59, Holešovice, 17000 Praha 7		216/22799
Hager Robby, Nedbalova 1646/23, 35201 Aš		54/3257
Harčárová Aneta, Milady Horákové 534/59, Holešovice, 17000 Praha 7		2979/22799
Hlyva Volodymyr, Kyjaka 15/A, 803 81 Dubljany, Ukrajina		638/22799
Hora Lukáš Ing. MBA, č.p. 108, 27401 Královice		54/3257
Hošek Josef, č.p. 7, 35601 Rovná		216/22799
Jirkovský Martin, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary		597/22799
Křiváček Karel, č.p. 8, 35601 Rovná		633/22799
Kukulová Ester, Bašteckého 2554/5, Stodůlky, 15500 Praha 5		597/45598
Kutějová Jelena Mgr., Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek		638/22799
Litričin Dragan, č.p. 7, 35601 Rovná		216/22799
Malý Bedřich, č.p. 8, 35601 Rovná		633/22799
Mánek Lukáš, Českovice 388, 67801 Blansko		1446/22799
Obec Rovná, č.p. 40, 35601 Rovná		633/22799
Ondruška Daniel, Pod Lečí 585, Lipence, 15531 Praha 5		597/45598
Pechenkina Vera, 3. Frunzenskaja 1/131, Moskva, Rusko		795/22799
Riško Štefan, č.p. 8, 35601 Rovná		633/22799
Rota Ivan Mgr. LL.M., MBA, Tovární 724, 35735 Chodov		795/22799
Sharif Naser, č.p. 7, 35601 Rovná		216/22799
Sivák Lukáš, č.p. 8, 35601 Rovná		638/22799
SJM Slabý Aleš Ing. a Slabá Libuše, Za Branou 268, 59451 Křižanov		597/22799
Slepčíková Zlatica, č.p. 8, 35601 Rovná		633/22799
STAVDEN s.r.o. v likvidaci, Chotěšovská 680/1, Letňany, 19000 Praha 9		216/22799
suckmybigbanana s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10		1235/22799
Voldřich Kristián MSc., Hořelické náměstí 1263/2, 25219 Rudná		795/22799
Vyskočil Jiří, č.p. 32, 53343 Rohovládova Bělá		54/3257
Žáček Jiří, č.p. 7, 35601 Rovná		597/22799

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2024 08:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560618 Rovná  
Kat.území: 742147 Rovná u Sokolova List vlastnictví: 67  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Příslušnost hospodařit s majetkem státu  
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, 638/22799  
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Svěřenský správce  
Dufek Roman, 8.Května 230, 66902 Kuchařovice 638/22799  
Říčka Martin Mgr. Ing., č.p. 135, 67102 Šumná 638/22799  
Říčková Zuzana PhDr., č.p. 271, 67161 Prosiměřice 638/22799

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 120	419	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	
Na pozemku stojí stavba: Rovná, č.p. 7, 8, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Rovná, č.p. 7, 8	byt.dům	St. 120	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
7/1	byt	317	byt.z.	597/22799	
Spoluvlastníci ; Mánek Lukáš					
7/2	byt	81	byt.z.	216/22799	
Spoluvlastníci ; Litričín Dragan					
7/3	byt	288	byt.z.	795/22799	
Spoluvlastníci ; Harčárová Aneta ; Kukulová					
7/4	byt	319	byt.z.	597/22799	
Spoluvlastníci Ester <span style="float: right;">1/2</span>					
; Ondruška Daniel <span style="float: right;">1/2</span>					
7/5	byt	210	byt.z.	216/22799	
Spoluvlastníci ; Bartoš Jurař					
7/6	byt	138	byt.z.	795/22799	
Spoluvlastníci ; Pechenkina Vera					
7/7	byt	289	byt.z.	597/22799	
Spoluvlastníci ; suckmybigbanana s.r.o.					
7/8	byt	214	byt.z.	216/22799	
Spoluvlastníci ; Fišer Petr Bc.					
7/9	byt	288	byt.z.	795/22799	
Spoluvlastníci ; Harčárová Aneta					
7/10	byt	76	byt.z.	597/22799	
Spoluvlastníci ; Jirkovský Martin					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2024 08:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560618 Rovná  
 Kat.území: 742147 Rovná u Sokolova List vlastnictví: 67  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
7/11	byt	118	byt.z.	216/22799	
	Spoluvlastníci ; Sharif Naser				
7/12	byt	219	byt.z.	795/22799	
	Spoluvlastníci ; Buchtová Božena				
7/13	byt	150	byt.z.	597/22799	
	Spoluvlastníci ; Slabý Aleš Ing. a Slabá Libuše				
7/14	byt	317	byt.z.	216/22799	
	Spoluvlastníci ; Mánek Lukáš				
7/15	byt	99	byt.z.	795/22799	
	Spoluvlastníci ; Voldřich Kristián MSc.				
7/16	byt	98	byt.z.	597/22799	
	Spoluvlastníci ; Žáček Jiří				
7/17	byt	224	byt.z.	216/22799	
	Spoluvlastníci ; STAVDEN s.r.o. v likvidaci				
7/18	byt	105	byt.z.	795/22799	
	Spoluvlastníci ; Čermák Marek				
7/19	byt	219	byt.z.	597/22799	
	Spoluvlastníci ; Buchtová Božena				
7/20	byt	228	byt.z.	216/22799	
	Spoluvlastníci ; Hošek Josef				
7/21	byt	207	byt.z.	795/22799	
	Spoluvlastníci ; Rota Ivan Mgr. LL.M., MBA				
8/1	byt	163	byt.z.	633/22799	
	Spoluvlastníci ; Slepčíková Zlatica				
8/2	byt	104	byt.z.	378/22799	
	Spoluvlastníci ; Bendík Alexander				
8/3	byt	201	byt.z.	638/22799	
	Spoluvlastníci ; Kutějová Jelena Mgr.				
8/4	byt	317	byt.z.	633/22799	
	Spoluvlastníci ; Mánek Lukáš				
8/5	byt	288	byt.z.	378/22799	
	Spoluvlastníci ; Harčárová Aneta				
8/6	byt	117	byt.z.	638/22799	
	Spoluvlastníci ; Sivák Lukáš				
8/7	byt	288	byt.z.	633/22799	
	Spoluvlastníci ; Harčárová Aneta				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.  
 strana 3





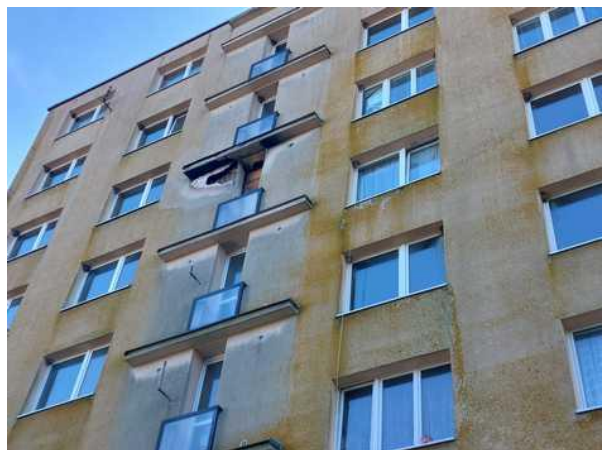


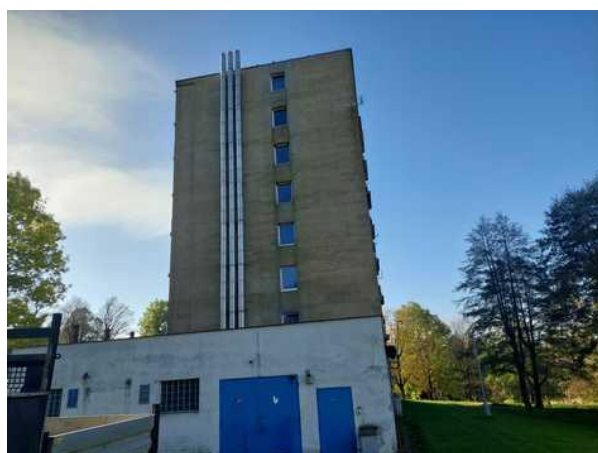


# Ortofotomapa

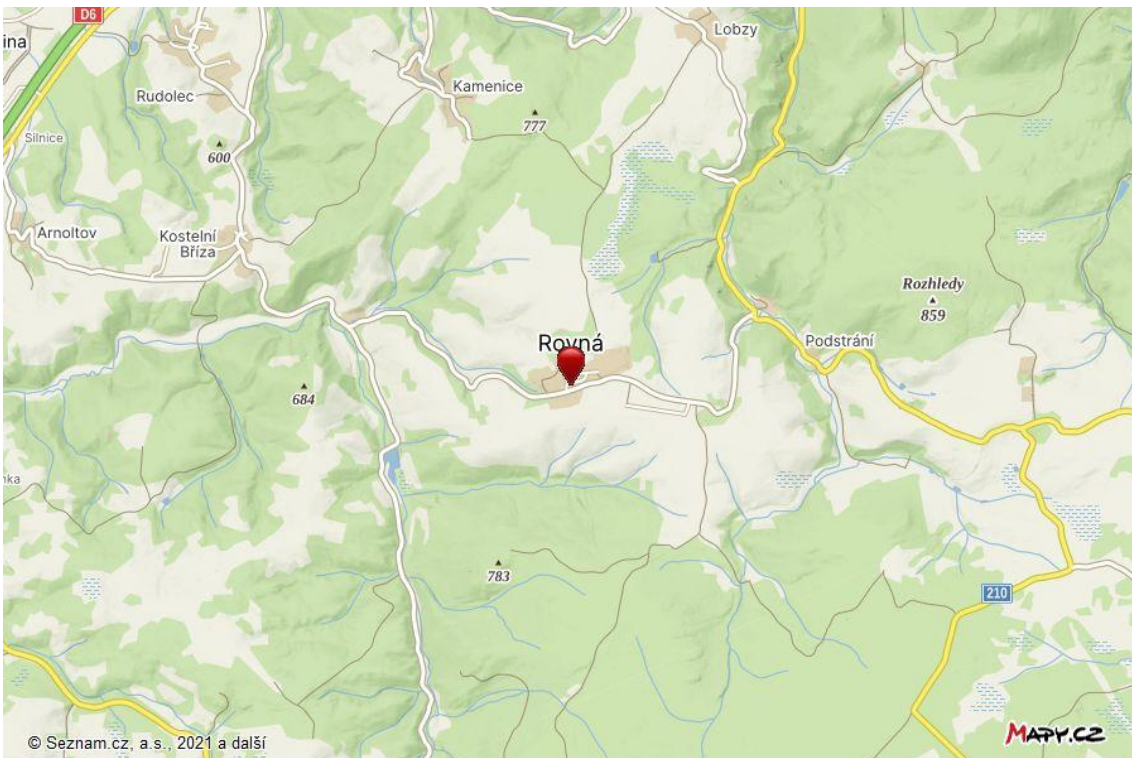
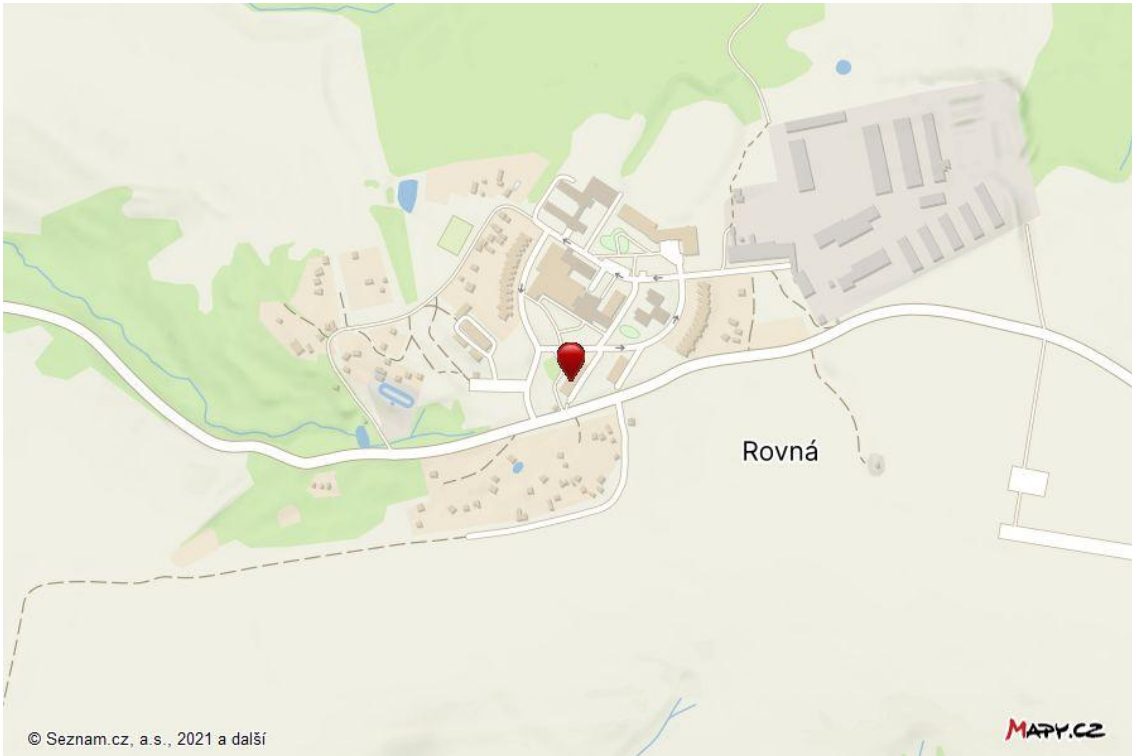


## Fotodokumentace





## Mapa oblasti



# Obsílka

190 03 Praha 93  
19003 Praha 93  
RR895525705 CZ  
07.10.24 231 488 0.010kg 120.00  
UX,DZ,DE  
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

**R**  
Dobručená  
sacovní služba  
Česká pošta

**DOPORUČENÉ**  
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNĚMU ZÁSTUPCI

Zásilka uložena dne 9.10.2024

Odesílatel: **Ing. Jitka Křižáková**  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

**DODEJKA**  
Uložit 10 dní!

Adresát: **LUKAŠ SIVÁK**  
**411 ROVNA s.p.s.**  
**356 01 ROVNA**

Česká pošta  
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC  
**D+1**

Číslo denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Potvrzují převzetí této zásilky dne..... podpis.....

8/10  
2/10

**ZPĚT**  
Česká pošta  
Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- nepřijato
- nevyzvednuto
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit  ANO  NE

Přední strana je vybavena safonoprotisovací vrstvou.

RECY