

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 071845/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1273/24 vymezené v bytovém domě č.p. 1272,1273 na pozemku parc.č. st. 2310 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Ostrov nad Ohří v Kollárově ulici v části obce Ostrov a to s příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 8286 a LV č. 7131 pro katastrální území Ostrov nad Ohří a obec Ostrov vedené u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: sirovy@zuom.cz  
IČ: 027 77 339      DIČ: CZ02777339      datová schránka: hsje327

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, Stanislava Víchová  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 072/2023-A

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 000 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 26 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 7.12.2023

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 12.12.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1273/24 vymezené v bytovém domě č.p. 1272,1273 na pozemku parc.č. st. 2310 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Ostrov nad Ohří v Kollárově ulici v části obce Ostrov a to s příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 8286 a LV č. 7131 pro katastrální území Ostrov nad Ohří a obec Ostrov vedené u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.12.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a majitelky Ing. Kateřiny Davidové.

# 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <https://www.povodnovyportal.cz/mapa/prohlizec>
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.

- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 7.12.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí - Ing. Kateřiny Davidové
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření dne 7.12.2023 za přítomnosti Ing.- Davidové - majitelky jednotky.
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

## 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

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### **3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Ostrov, k.ú. Ostrov nad Ohří  
Adresa nemovité věci: Kollárova 1272,1273, 363 01 Ostrov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Kateřina Davidová, Kollárova 1273, 36301 Ostrov, LV: 13472, podíl 1 / 1

**Ing. Kateřina Davidová**, Kollárova 1273, 363 01 Ostrov

Obec: Ostrov

Katastrální území: Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 8286

Spoluvlastnický podíl: 1/1

-----  
**Ing. Kateřina Davidová**, Kollárova 1273, 363 01 Ostrov

Obec: Ostrov

Katastrální území: Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 7131

Spoluvlastnický podíl: 6033/247960

#### Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

#### Místopis

Město Ostrov je od Karlových Var vzdálené cca 10 km po rychlostní silnici. V obci je základní občanská vybavenost. Oceňované nemovitosti leží v ulici Kollárova, která je kolmá na Hlavní třídu a souběžná s ulicí Jáchymovská. Okolní zástavbu tvoří panelové i zděné bytové domy a objekty občanské vybavenosti. Ve městě je dostupná veškerá občanská vybavenost. Předmět ocenění se nachází v širším centru. Nejbližší zastávka MHD je cca 400 m pěšky, nejbližší zastávka vlakové dopravy je v pěší vzdálenosti asi 1700 m jihovýchodně. Dle [www.povodnovyportal.cz](http://www.povodnovyportal.cz) se nejedná o záplavové území.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

224/332  
224/8

ostatní komunikace, Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov  
ostatní komunikace, Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov

## Celkový popis nemovité věci

Bytový dům s oceňovanou jednotkou je panelovým bytovým domem s plochou střechou, podsklepený, v užívání cca od roku 1973. Jedná se o krajní řadový bytový dům sestávající ze dvou sekcí ( vchodů ) v ulici Kollárova. Bytový dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2002 - zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, výměně oken za plastová s izolačním dvojsklem, v roce 2011 - nový osobní výtah. Bytový dům je vzhledem k jeho stáří, provedeným rekonstrukcím a intenzitě užívání v průměrném technickém stavu. V bytovém domě se nachází celkem 48 bytových jednotek nacházejících se v 2 vchodech a 8.NP. Nebytové prostory nebyly v domě vymezeny. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 8.NP a je dostupná schodištěm a osobním výtahem.

Byt je dispozičně řešený jako 3+1 s koupelnou a samostatným WC, vše umístěno ve zděném jádře. Vybavení koupelny tvoří vana a umyvadlo. V bytě jsou plastová okna s izolačním dvojsklem (r. 2013). Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka na míru, vestavěné spotřebiče, jednotka je napojena na rozvod elektřiny, obecní kanalizaci a obecní vodovod a plynovod, vytápění bytové jednotky je dálkové do otopných těles. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé, štukové. Podlahy obytných místností tvoří původní dřevěné vlysy, v kuchyni a na chodbě PVC, v koupelně a WC běžné dlažby. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci z roku 2014 ( dle sdělení Ing. Davidové)

## Rizika

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

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky 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
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

### Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář:

Objednatel nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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 katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

#### Pozemek parcela č. st. 2310 - zastavěná plocha a nádvoří

#### Porovnávací metoda

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňovaný pozemek je přístupný z veřejné komunikace ve vlastnictví města Ostrov. Technická vybavenost obce je dobrá, v místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena zastavitelných pozemků pro rezidenční bydlení pohybuje cca od 2 000,- Kč/m<sup>2</sup> do 3 500,- Kč/m<sup>2</sup> a to vždy v závislosti na výměře pozemku a dopravní a technické infrastruktuře. S ohledem na využití oceňovaného pozemku (pod bytovým domem) je uvažována jednotková cena při vyšší hranici uvedeného intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	2310	397	3 500,00		1 389 500
Vlastnický podíl			*	6 033 / 247 960	
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>397</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>33 807</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

---

#### Bytová jednotka č. 1273/24 s příslušenstvím

#### Věcná hodnota dle THU

Popis - viz nález a místopis.

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodba	Obytné prostory	7,99 m <sup>2</sup>	1,00	7,99 m <sup>2</sup>

kuchyň	Obytné prostory	11,85 m <sup>2</sup>	1,00	11,85 m <sup>2</sup>
koupelna	Obytné prostory	2,60 m <sup>2</sup>	1,00	2,60 m <sup>2</sup>
WC	Obytné prostory	0,89 m <sup>2</sup>	1,00	0,89 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	12,23 m <sup>2</sup>	1,00	12,23 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	Obytné prostory	16,62 m <sup>2</sup>	1,00	16,62 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	8,21 m <sup>2</sup>	1,00	8,21 m <sup>2</sup>
lodžie nezasklená	Obytné prostory	4,30 m <sup>2</sup>	0,50	2,15 m <sup>2</sup>
sklepní koje	Obytné prostory	1,68 m <sup>2</sup>	0,50	0,84 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>66,37 m<sup>2</sup></b>		<b>63,38 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	panelové, zateplené
3. Stropy	panelové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	vícevrstvá, svařovaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	minerální omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, montované
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová, dvojsklo
14. Povrchy podlah	dřevěné vlysy, PVC, dlažby
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	dálkově
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka na míru, vestavěné spotřebiče
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	rozvod antén
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	30 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	63,38 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	1 901 400 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	102 676	102 676	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	346 055	346 055	18,20



3. Stropy	8,40	159 718	159 718	8,40
4. Krov, střecha	4,90	93 169	93 169	4,90
5. Krytiny střech	2,30	43 732	43 732	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	13 310	13 310	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	108 380	108 380	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	55 141	55 141	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	24 718	24 718	1,30
10. Schody	2,90	55 141	55 141	2,90
11. Dveře	3,30	62 746	62 746	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	100 774	100 774	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	57 042	57 042	3,00
15. Vytápění	4,80	91 267	91 267	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	96 971	96 971	5,10
17. Bleskosvod	0,40	7 606	7 606	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	60 845	60 845	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	58 943	58 943	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	7 606	7 606	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	41 831	41 831	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	36 127	36 127	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	74 155	74 155	3,90
24. Výtahy	1,30	24 718	24 718	1,30
25. Ostatní	5,70	108 380	108 380	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	70 352	70 352	3,70

Upravená reprodukční cena		1 901 400 Kč
Podlahová plocha		63,38 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena (JC)	(JC)	30 000 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky


Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	63,38
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 901 400
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 140 840</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Bytová jednotka č. 1273/24 s příslušenstvím

<b>Oceňovaná jednotka</b>	
<b>Lokalita:</b>	Kollárova ul., Ostrov
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka s příslušenstvím
<b>Dispozice:</b>	3+1
<b>Typ stavby:</b>	Panelová, krajní řadová
<b>Podlaží:</b>	8.NP
<b>Užitná plocha:</b>	63,38 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka s příslušenstvím</b>			
<b>Lokalita:</b>	Jungmannova, Ostrov			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka o vel. 2+1 ve 4.NP/8.NP/ zatepleného panelového bytového domu. v bytě provedena modernizace před cca 8 roky - nová kuchyňská linka, v koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC, v pokojích na podlaze koberce, v kuchyni a na chodbě keramická dlažba, kuchyně propojena s obývacím pokojem. Užitná plocha stanovena na základě odborného odhadu, dle inzerátu a dle metodiky ČBA: $60 \text{ m}^2 + 0,50 * 1,4 \text{ m}^2 \text{ sklep} = 60,70 \text{ m}^2$			
<b>Podlaží:</b>	4.			
<b>Dispozice:</b>	2+1			
<b>Typ stavby:</b>	panelová			
<b>Užitná plocha:</b>	60,70 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 8/2023			1,00	
K2 Lokalita - Srovnatelná			1,00	
K3 Technický stav - Oceňovaný je mírně horší			0,95	
K4 Příslušenství - Srovnatelné			1,00	
K5 Podlaží - 4.NP, oceňovaný v 8.NP s výhledem			1,03	
K6 Velikost jednotky - Srovnatelná			1,00	
				
				Zdroj: interní databáze
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 30.8.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 000 000	60,70	32 949	0,98	32 290

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka s příslušenstvím</b>			
<b>Lokalita:</b>	Severní, Ostrov			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka o vel. 2+1 ve 1.NP/7.NP/ zatepleného panelového bytového domu. V bytě provedena modernizace před cca 12 rok - nová kuchyňská linka, v koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC, na podlahách PVC (r. 2022), plastová okna Užitná plocha stanovena na základě odborného odhadu, dle inzerátu a dle metodiky ČBA: $57 \text{ m}^2 + 0,50 * 1,0 \text{ m}^2 \text{ sklep} = 57,50 \text{ m}^2$			

**Podlaží:** 1.  
**Dispozice:** 2+1  
**Typ stavby:** panelová  
**Užitná plocha:** 57,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 1/2023	1,00
K2 Lokalita - Srovnatelná	0,98
K3 Technický stav - Oceňovaný je mírně horší	0,95
K4 Příslušenství - Srovnatelné	1,00
K5 Podlaží - 1.NP	1,10
K6 Velikost jednotky - Srovnatelná	1,00



Zdroj: interní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.1.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 760 000	57,50	30 609	1,02	31 221

**Název: Bytová jednotka s příslušenstvím**

**Lokalita:** Kollárovaí, Ostrov

**Popis:** Prodej bytu 2+1 v Ostrově pod Krušnými horami, nedaleko Karlových Varů. Bytová jednotka o rozměru 54,7 m<sup>2</sup> je umístěna ve 3. patře zatepleného panelového domu bez výtahu a před deseti lety prošla částečnou rekonstrukcí. Byla vybudována nová koupelna, vyměněna část elektroinstalace, podlahy a instalována nová kuchyňská linka. Před rokem byly vyměněny radiátory. V předsíni je vestavěný botník na míru. Příslušenstvím bytu je sklepní kóje o velikosti 2 m<sup>2</sup>.

Užitná plocha stanovena na základě odborného odhadu, dle inzerátu a dle metodiky ČBA:  
 54,7 m<sup>2</sup> + 0,50 \* 2,0 m<sup>2</sup> sklep = 55,70 m<sup>2</sup>

**Podlaží:** 4.  
**Dispozice:** 2+1  
**Typ stavby:** panelová  
**Užitná plocha:** 55,70 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 2/2023	1,00
K2 Lokalita - Srovnatelná	0,97
K3 Technický stav - Oceňovaný je mírně horší	0,95
K4 Příslušenství - Srovnatelné	1,00
K5 Podlaží - 4.NP, oceňovaný v 8.NP s výhledem	1,03
K6 Velikost jednotky - Srovnatelná	1,00



Zdroj: interní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.2.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 849 000	55,70	33 196	0,95	31 536

Minimální jednotková porovnávací cena	31 221 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 682 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	32 290 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>31 682 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	63,38 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 008 005 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 008 005 Kč
Věcná hodnota	1 174 647 Kč
z toho hodnota pozemku	33 807 Kč

#### Silné stránky

- + Lokalita vhodná k bydlení
- + Širší centrum města, dobrá občanská vybavenost
- + Zděné bytové jádro
- + 8.NP s výhledem
- + V domě oboustranný výtah

#### Slabé stránky

- Poškozená omítka na zdech ve dvou pokojích

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 000 000 Kč</b>
slovy: Dvamiliony Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení ceny obvyklé vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení ceny obvyklé, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen obdobných jednotek ve městě Ostrov. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, s dobrou dopravní dostupností. Stávající cena obvyklá, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

## 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě a okolí se podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byla určena cena obvyklá. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2.000.000,- Kč.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 000 000 Kč</b>
slovy: Dvamiliony Kč	

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

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8286	5
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 7.12.2023	3

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 71845/2023.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Zuzana Pavlů, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář ( §28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ) : Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 071845/2023.

V Českých Budějovicích 12.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

## **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 071845/2023**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8286	5
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 7.12.2023	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2023 20:35:02

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

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 8286

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Davidová Kateřina Ing., Kollárova 1273, 36301 Ostrov		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	1273/24	byt		byt.z.	6033/247960
Vymezeno v:					
	Budova	Ostrov, č.p. 1272, 1273, byt.dům, LV 7131 na parcele St. 2310, LV 7131			
	Parcela	St. 2310	zastavěná plocha a nádvoří		397m2

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 smluvní

k zajištění dluhů a příslušenství:

- dluh ve výši 450.000,- Kč
- budoucí peněžité dluhy dle smlouvy

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 1273/24

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení  
(č.CA 100642/2017) ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku  
03.04.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 25.04.2017; uloženo na prac. Karlovy  
Vary

V-2665/2017-403

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 03.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2021 10:00:00. Zápis  
proveden dne 11.10.2021.

V-8541/2021-403

Pořadí k 03.04.2017 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení  
(č.CA 100642/2017) ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku  
03.04.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 25.04.2017; uloženo na prac. Karlovy  
Vary

V-2665/2017-403

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení

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



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2023 20:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555428 Ostrov  
Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří List vlastnictví: 8286  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

(č.CA 100642/2017) ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku  
03.04.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 25.04.2017; uloženo na prac. Karlovy  
Vary

V-2665/2017-403

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 1273/24

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení  
(č.CA 100642/2017) ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku  
03.04.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 25.04.2017; uloženo na prac. Karlovy  
Vary

V-2665/2017-403

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
ze dne 03.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2021 10:00:00. Zápis  
proveden dne 11.10.2021.

V-8541/2021-403

Pořadí k 03.04.2017 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Davidová Kateřina Ing., Kollárova 1273, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.  
Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-5360/2021 - 10 ze dne 11.05.2021. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 14.05.2021 09:28:45. Zápis proveden dne 14.05.2021; uloženo  
na prac. Klatovy

-

Z-2933/2021-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Davidová Kateřina Ing., r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 1273/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL.  
M. 120 EX-5360/2021 -25 ze dne 14.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku  
14.05.2021 11:01:09. Zápis proveden dne 27.05.2021; uloženo na prac. Karlovy  
Vary

Z-2100/2021-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova  
1024/66a, Brno 639 00

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 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2023 20:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555428 Ostrov  
Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří List vlastnictví: 8286  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Davidová Kateřina Ing., Kollárova 1273, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-00882/2021 -010  
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku  
11.11.2021 20:16:25. Zápis proveden dne 15.11.2021; uloženo na prac. Brno-město  
Z-11345/2021-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
povinná: Davidová Kateřina Ing., r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Jednotka: 1273/24

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Mgr. Jan Krejsta 159  
EX-00882/2021 -016 ze dne 11.11.2021. Právní moc ke dni 15.11.2021. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 11.11.2021 20:17:02. Zápis proveden dne 02.12.2021;  
uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4874/2021-403

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Brno-město,  
Mgr. Jan Krejsta 159 EX-00882/2021 -074 ze dne 03.01.2022. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 03.01.2022 12:11:45. Zápis proveden dne 17.01.2022; uloženo  
na prac. Karlovy Vary

Z-7/2022-403

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor:** JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

*Povinnost k*

Davidová Kateřina Ing., Kollárova 1273, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193  
EX-6589/2021 -8 ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021  
09:21:58. Zápis proveden dne 03.12.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-7990/2021-713

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
povinná: Davidová Kateřina Ing., r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Jednotka: 1273/24

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Znojmo, JUDr. Eva Koutníková 193  
EX-6589/2021 -12 ze dne 25.11.2021. Právní moc ke dni 06.12.2021. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 02:01:04. Zápis proveden dne 14.12.2021;  
uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-5100/2021-403

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Znojmo, JUDr.  
Eva Koutníková 193 EX-6589/2021 -21 ze dne 07.01.2022. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 07.01.2022 23:10:31. Zápis proveden dne 25.01.2022; uloženo na prac.  
Karlovy Vary

Z-122/2022-403

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor:** Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava - Moravská  
Ostrava

---

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 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2023 20:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555428 Ostrov  
Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří List vlastnictví: 8286  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Davidová Kateřina Ing., Kollárova 1273, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 EX-585/2022 -7 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 14:23:46. Zápis proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary  
Z-10607/2022-403

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
povinná: Davidová Kateřina Ing., r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Jednotka: 1273/24

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 EX-585/2022 -12 ze dne 03.08.2022. Právní moc ke dni 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 14:23:56. Zápis proveden dne 25.08.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-10609/2022-403

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 EX-585/2022 -12 ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 10:56:03. Zápis proveden dne 05.10.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-11577/2022-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

*Povinnost k*

Davidová Kateřina Ing., Kollárova 1273, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš 124 EX-4872/2022 -15 ze dne 14.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2022 12:29:46. Zápis proveden dne 16.09.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-11298/2022-403

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
povinná: Davidová Kateřina Ing., r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Jednotka: 1273/24

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš 124 EX-4872/2022 -22 ze dne 15.09.2022. Právní moc ke dni 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2022 12:29:45. Zápis proveden dne 19.09.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-11300/2022-403

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-4872/2022 -49 ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 14:27:25. Zápis proveden dne 03.11.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-12068/2022-403

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

---

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2023 20:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555428 Ostrov  
Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří List vlastnictví: 8286  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Typ vztahu

Povinnost k

Davidová Kateřina Ing., Kollárova 1273, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: [REDACTED]

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 30.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2014 14:44:41.  
Zápis proveden dne 07.08.2014.

Pro: Davidová Kateřina Ing., Kollárova 1273, 36301 Ostrov

V-5720/2014-403

RČ/IČO: [REDACTED]

---

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

---

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

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

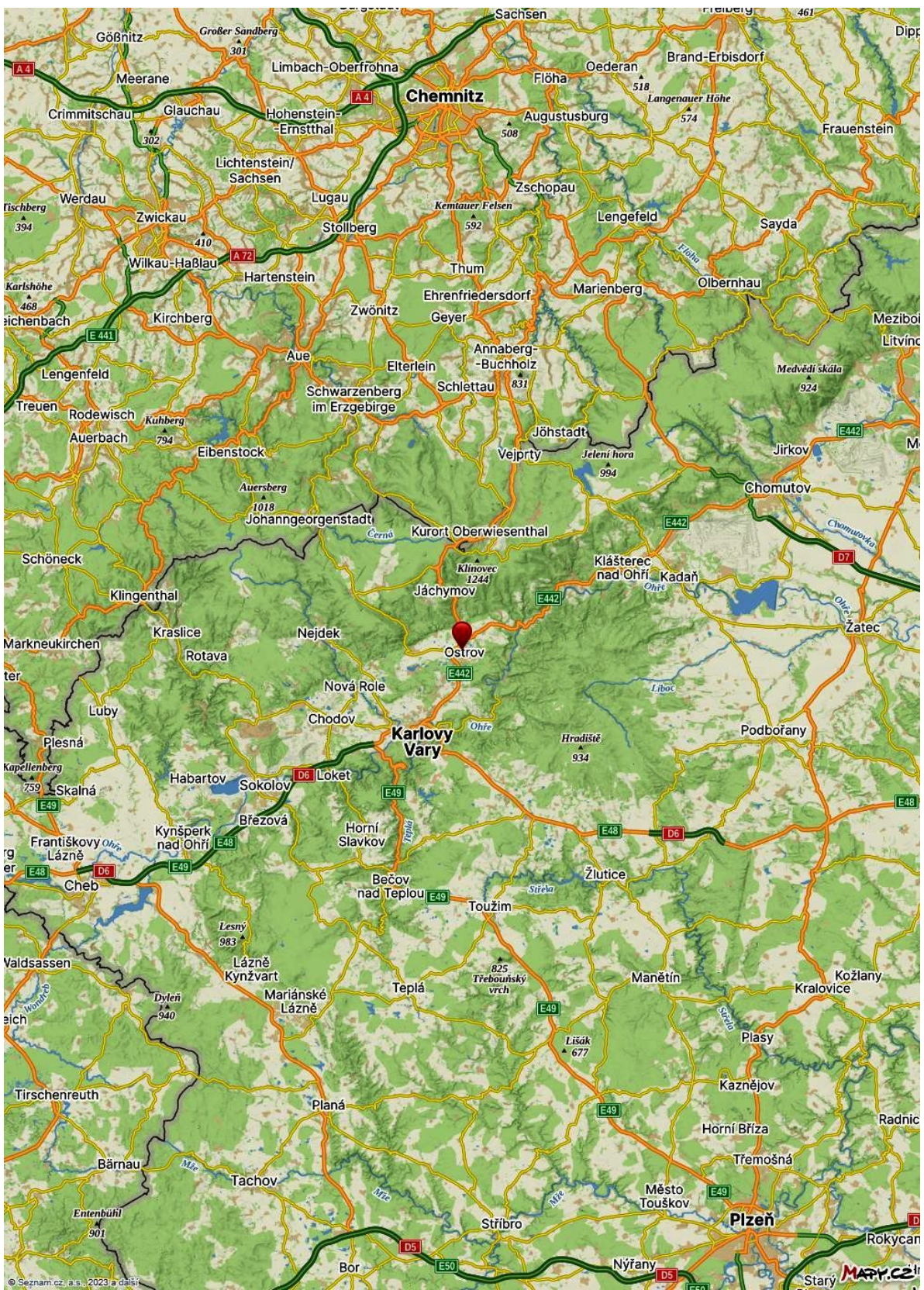
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.10.2023 20:49:26

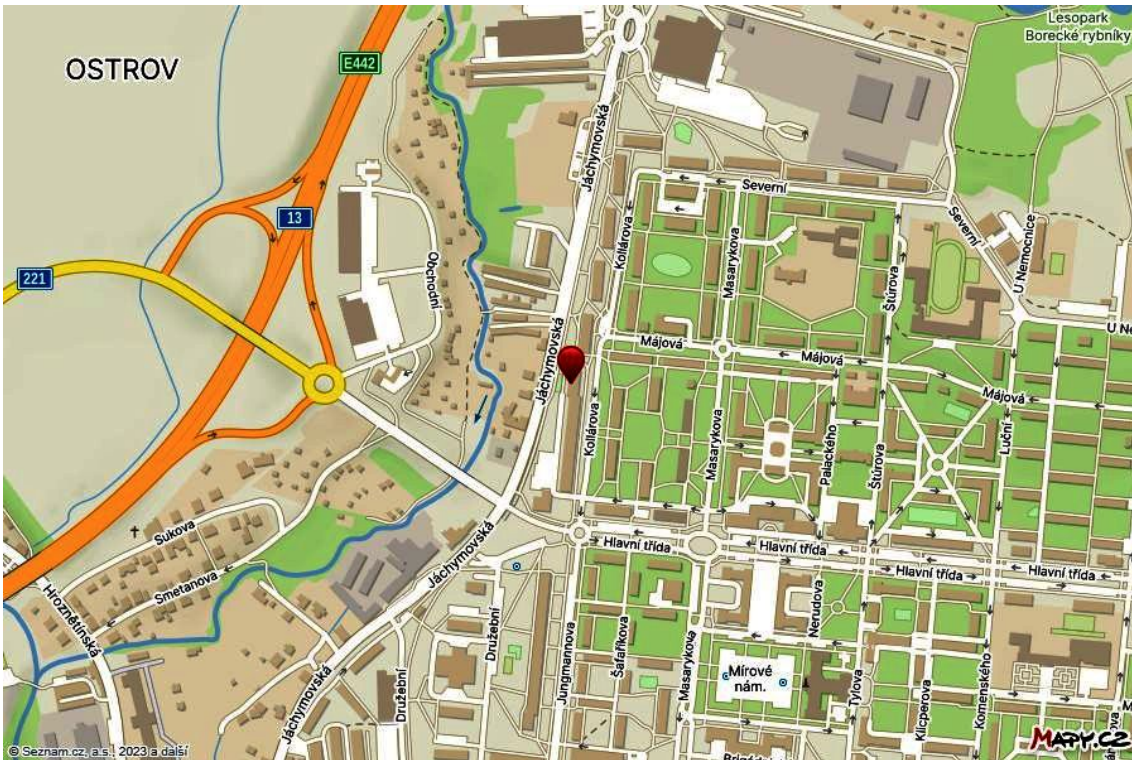
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

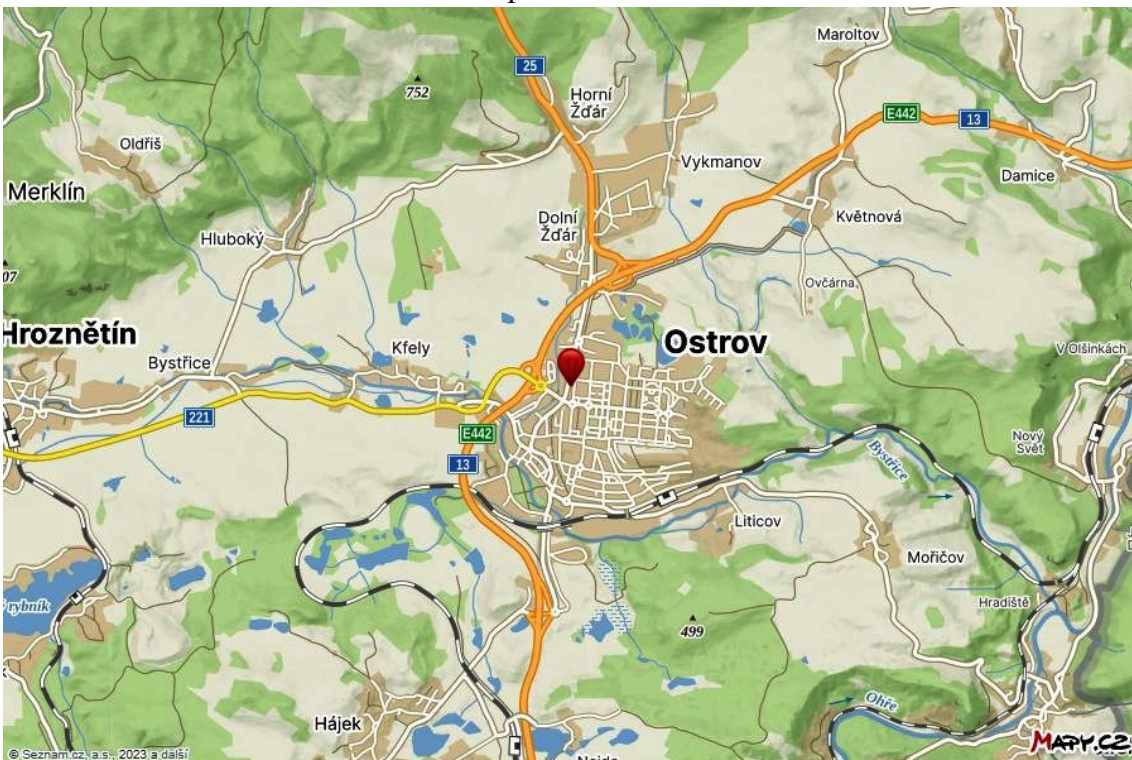
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



Modře předmět ocenění, žlutě přístupová komunikace



WC



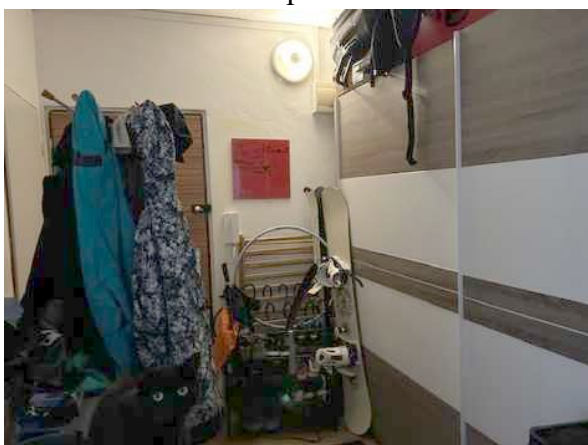
zděné jádro



koupelna



koupelna



chodba



kuchyně





kuchyně



pokoj



obývací pokoj



obývací pokoj



lodžie



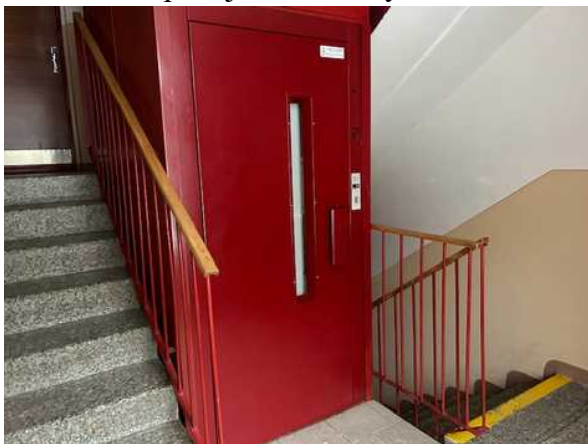
obývací pokoj



pokoj vedle kuchyně



sklpení koje



spol. prostory v domě



spol. prostory v domě



vstup do domu



celkový pohled