

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025492/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 215/19 vymezené v bytovém domě č.p. 214,215,216 na pozemku parcela č. st. 310 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Nová Role, v obci Nová Role vč. spoluvlastnického podílu na budově č.p. 214,215,216 a pozemku st. parcela č. 310 ve výši id. 537/20550 vše zapsáno na LV č. 1185 resp. LV č. 1184 vše pro katastrální území Nová Role a obec Nová Role vedených 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](mailto:sirovy@zuom.cz)

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

### Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s.

Čimická 780/61

181 00 Praha 8 - Čimice

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 500 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 29 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.3.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 3.4.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 215/19 vymezené v bytovém domě č.p. 214,215,216 na pozemku parcela č. st. 310 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Nová Role, v obci Nová Role vč. spoluvlastnického podílu na budově č.p. 214,215,216 a pozemku st. parcela č. 310 ve výši id. 537/20550 vše zapsáno na LV č. 1185 resp. LV č. 1184 vše pro katastrální území Nová Role a obec Nová Role vedených 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 zpeněžení zástavy.

## 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 27.3.2024 za přítomnosti majitele a zástupce znalecké kanceláře.

# 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://cenovemapy>
- <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 27.3.2024 za účasti vlastníka a zástupce znalecké kanceláře
- Znalecký posudek č. 5409/2022 zpracovaný p. Vašíčkem dne 28.3.2022
- 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 neproňávají 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 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 Nová Role, k.ú. Nová Role

Adresa nemovité věci: Rolavská 215/6, 362 25 Nová Role

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vasyl Osadchuk, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role, LV: 187, podíl 1 / 1

**Vasyl Osadchuk**, Rolavská 215/6, 362 25 Nová Role

Obec: Nová Role

Katastrální území: Nová Role

List vlastnictví: 1185

Spoluvlastnický podíl: 1/1

-----  
**Vasyl Osadchuk**, Rolavská 215/6, 362 25 Nová Role

Obec: Nová Role

Katastrální území: Nová Role

List vlastnictví: 1184

Spoluvlastnický podíl: 537/20550

#### Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

#### Místopis

Město Nová Role je vzdálené od Karlových Var cca 8 km směrem od Staré Role na Nejdek. Koncem minulého století zde byla započata výstavba panelových bytových domů. V současné době ve městě a v okolí probíhá výstavba zejména rodinných domů. Město je známé i výrobou porcelánu. V obci je pošta, základní škola 1. - 9. ročník, zdravotnické zařízení a zařízení Policie ČR. V obci je kanalizace s připojením na čističku odpadních vod, vodovod i plynofikace.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v ulici Rolavská v širším centru města. Bytový dům je umístěn po pravé straně jednosměrné ulice. Naproti domu je zdravotní středisko, za domem je školka. Okolní zástavbu tvoří panelové bytové domy postavené v 60. letech minulého století a objekty občanské vybavenosti. Dle [www.povodnovyportal.cz](http://www.povodnovyportal.cz) se nejedná o záplavové území.

#### 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	<input type="checkbox"/> jiné
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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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 - sídlištní zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### **Přístup přes pozemky**

1094/2 ostatní plocha - zeleň, Město Nová Role, Chodovská 236/6, 362 25 Nová Role  
1098/1 ostatní komunikace, Město Nová Role, Chodovská 236/6, 362 25 Nová Role

### **Celkový popis nemovité věci**

Bytový dům č.p. 214,215,216 s oceňovanou jednotkou č. 215/19 je panelovým bytovým domem zastřešený nízkou sedlovou střechou, plně podsklepený, má 4 nadzemní podlaží. Jedná se o volně stojící bytový dům o třech sekcích a 39 bytových jednotkách. Je zateplený, ve společných prostorách jsou plastová okna, osazené nové vchodové dveře, rozvody vody a kanalizace. Napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, elektro a dálkovou dodávku tepla a TUV. Byl postavený kolem roku 1960.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 3.NP. Současný majitel bytovou jednotkou zakoupil v roce 2014 a postupně započal celkovou modernizaci. Část bytového jádra je původní panelová, koupelna je dispozičně propojena s WC, je zde osazena vana, umyvadlo, závěsné WC, keramické obklady a dlažby. Nová plastová okna zasklená trojsklem, vnitřní i vchodové dveře, novější kuchyňská linka s plynovou varnou deskou, nové omítky, na podlaze v kuchyni a chodbě keramická dlažba. V pokojích jsou odstraněny původní dřevěné vlysy a nyní jsou na podlaze pouze OSB desky.

### **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 Předkupní právo  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: Omezení vlastnických práv - viz příložený LV 1185

#### **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. 310 - zastavěná plocha a nádvoří

##### Porovnávací metoda

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňovaný pozemek je přístupný z veřejné komunikace ve vlastnictví města města Nová Role. Technická vybavenost obce je dobrá, v místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě. V loňském roce byly prodané rezidenční pozemky v nové lokalitě určené pro výstavbu rodinných domů od 2.500 do 2.690,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k využití lze cenu obvyklou rezidenčního pozemku v Nové Roli uvažovat v tomto rozpětí, a to vždy v závislosti na výměře pozemku a dopravní a technické infrastruktuře. S ohledem na využití oceňovaného pozemku je uvažována jednotková cena při vyšší cenové hladině běžné cenové úrovně, tj. 2.700,- Kč/m<sup>2</sup>.

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	st. 310	642	2 700,00	537 / 20 550	45 296
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>642</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>45 296</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

---

##### Bytová jednotka č. 215/19 s příslušenstvím

##### Věcná hodnota dle THU

Popis - viz níže.

##### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyň	Obytné prostory	6,91 m <sup>2</sup>	1,00	6,91 m <sup>2</sup>
chodba do kuchyně	Obytné prostory	1,39 m <sup>2</sup>	1,00	1,39 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	17,10 m <sup>2</sup>	1,00	17,10 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	17,13 m <sup>2</sup>	1,00	17,13 m <sup>2</sup>

koupelna, WC	Obytné prostory	3,09 m <sup>2</sup>	1,00	3,09 m <sup>2</sup>
chodba	Obytné prostory	6,49 m <sup>2</sup>	1,00	6,49 m <sup>2</sup>
sklep	Obytné prostory	1,97 m <sup>2</sup>	0,50	0,99 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>54,08 m<sup>2</sup></b>		<b>53,10 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	dřevěné vazníky
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	zateplovací systém s omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	montované betonové
11. Dveře	hladké plné i částečně prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová, trojsklo
14. Povrchy podlah	OSB desky, keramická dlažba
15. Vytápění	dálkové topení
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	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	novější kuchyňská linka, plynová varná deska
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vana, umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	domácí telefon
26. Instalační pref. jádra	částečně panelová, částečně SDK

Jednotková cena	30 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	53,10 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	1 593 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	95 580	95 580	6,08
2. Svislé konstrukce	18,80	299 484	299 484	19,05
3. Stropy	8,20	130 626	130 626	8,31
4. Krov, střecha	5,30	84 429	84 429	5,37
5. Krytiny střech	2,40	38 232	38 232	2,43
6. Klempířské konstrukce	0,70	11 151	11 151	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	109 917	109 917	6,99
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	49 383	49 383	3,14



9. Vnitřní obklady keramické	2,10	33 453	33 453	2,13
10. Schody	3,00	47 790	47 790	3,04
11. Dveře	3,20	50 976	50 976	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	86 022	86 022	5,47
14. Povrchy podlah	3,10	49 383	49 383	3,14
15. Vytápění	4,70	74 871	74 871	4,76
16. Elektroinstalace	5,20	82 836	82 836	5,27
17. Bleskosvod	0,40	6 372	6 372	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	52 569	52 569	3,34
19. Vnitřní kanalizace	3,20	50 976	50 976	3,24
20. Vnitřní plynovod	0,40	6 372	6 372	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,10	33 453	33 453	2,13
22. Vybavení kuchyní	1,80	28 674	28 674	1,82
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	60 534	60 534	3,85
24. Výtahy	1,30	20 709	0	0,00
25. Ostatní	5,60	89 208	89 208	5,67
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		1 572 291 Kč
Podlahová plocha		53,10 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena (JC)		29 610 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	53,10
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	29 610
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 572 291
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	29,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 116 327</b>

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Bytová jednotka č. 665/17 s příslušenstvím

<b>Oceňovaná jednotka</b>	
<b>Lokalita:</b>	Rolavská 215/6, Nová Role
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka s příslušenstvím
<b>Dispozice:</b>	2+1
<b>Typ stavby:</b>	zateplený panelový bytový dům
<b>Podlaží:</b>	3.NP
<b>Užitná plocha:</b>	53,10 m <sup>2</sup>

## Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka s příslušenstvím v Nové Roli</b>			
<b>Lokalita:</b>	Svobodova 184/28, Nová Role			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka č.24 o vel. 2+1 je umístěna ve 3.NP zatepleného panelového bytového domu. V bytě je původní bytové jádro - částečně panelové a částečně umakartové. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo. WC samostatné. V kuchyni je zastaralá kuchyňská linka a novější kombinovaný sporák. Na podlaze v pokojích jsou dřevěné vlysy, v ostatních místnostech je PVC.			
<b>Podlaží:</b>	3.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+1			
<b>Typ stavby:</b>	zateplený panelový bytový dům			
<b>Užitná plocha:</b>	56,81 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 6.12.2023, V-8747/2023-403				
			1,00	
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Technický stav - byt v původním stavu			1,15	
K4 Příslušenství - srovnatelné			1,00	
K5 Podlaží - 3.NP			1,00	
K6 Velikost jednotky - srovnatelná			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
1 400 000	56,81	24 644	1,15	<b>28 341</b>




Zdroj: vlastní databáze


<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka s příslušenstvím v Nové Roli</b>			
<b>Lokalita:</b>	Nádražní 217/12, Nová Role			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka č.4 o vel. 2+1 ve zvýšeném přízemí zatepleného panelového bytového domu. V roce 2021 provedena modernizace bytu - zděné jádro, v koupelně vana a umyvadlo, WC samostatné, na podlahách PVC			
<b>Podlaží:</b>	1.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+1			
<b>Typ stavby:</b>	zateplený panelový bytový dům			
<b>Užitná plocha:</b>	53,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 25.4.2023, V-2849/2023-403				
			1,00	
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Technický stav - lepší			0,95	
K4 Příslušenství - srovnatelné			1,00	
K5 Podlaží - 3.NP			1,00	
K6 Velikost jednotky - srovnatelná			1,00	



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 550 000	53,00	29 245	0,95	27 783

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka s příslušenstvím v Nové Roli</b>			
<b>Lokalita:</b>	Skolní 65/8, Nová Role			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka č.19 o vel. 2+1 v původním, zachovalém stavu vhodná k okamžitému nastěhování či případné rekonstrukci dle představ nového majitele. Nachází se ve zvýšeném přízemí zatepleného panelového domu. K bytu náleží sklep.			
<b>Podlaží:</b>	1.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+1			
<b>Typ stavby:</b>	zateplený panelový bytový dům			
<b>Užitná plocha:</b>	60,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 6.4.2023, V-2426/2023-403			1,00	
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Technický stav - původní stav			1,15	
K4 Příslušenství - zastaralá koupelna			1,10	
K5 Podlaží - 1.NP			1,00	
K6 Velikost jednotky - srovnatelná			1,00	
				
				Zdroj: vlastní databáze
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 360 000	60,00	22 667	1,27	28 787

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka s příslušenstvím v Nové Roli</b>			
<b>Lokalita:</b>	Nádražní 217/12, Nová Role			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka č.12 o vel. 2+1 ve 4.NP zatepleného panelového bytového domu. V bytě plastová okna a nové rozvody vytápění, jinak v původním stavu.			
<b>Podlaží:</b>	4.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+1			
<b>Typ stavby:</b>	zateplený panelový bytový dům			
<b>Užitná plocha:</b>	54,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 4.7.2023, V-4731/2023-403			1,00	
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Technický stav - původní stav			1,15	
K4 Příslušenství - zastaralá koupelna, WC			1,10	
K5 Podlaží - 4.NP			1,00	
K6 Velikost jednotky - srovnatelná			1,00	
				
				Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	54,00	22 222	1,27	28 222

Minimální jednotková porovnávací cena	27 783 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 283 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	28 787 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	28 283 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	53,10 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 501 827 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 501 827 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 161 623 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	45 296 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 500 000 Kč</b>
slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč	

#### Silné stránky

- + dům v udržovaném stavu
- + v bytě novější koupelna, WC, kuchyňská linka
- + plastová okna zasklená trojsklem

#### Slabé stránky

- nedokončené podlahy v pokojích - chybí nášlapné vrstvy

#### 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 Nová Role. S ohledem na stávající korekci je poptávka v souladu s nabídkou. Lokalita je vhodná k bydlení, s dobrou dopravní dostupností. Stávající cena obvyklá, byla stanovena obecnou porovnávací metodou. 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. Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1.500.000,- Kč.

**Obvyklá cena**

**1 500 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsettisíc 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 vyhledat stejné bytové jednotky pro porovnání. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1185 k.ú. Nová Role	8
Mapa oblasti	2
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 27.3.2024.	2

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **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 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 025492/2024.

V Českých Budějovicích 3.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 025492/2024**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1185 k.ú. Nová Role	8
Mapa oblasti	2
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 27.3.2024.	2

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1185 k.ú. Nová Role

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 13:55:02

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

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555398 Nová Role

Kat.území: 705250 Nová Role

List vlastnictví: 1185

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Osadchuk Vasyľ, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role		

### B Nemovitosti

#### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
215/19	byt		byt.z.	537/20550
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Nová Role, č.p. 214, 215, 216, byt.dům, LV 1184 na parcele St. 310, LV 1184			
Parcela	St. 310	zastavěná plocha a nádvoří		642m2

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 do výše 1.300.000,- Kč vzniklých do 7.10.2049

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 215/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č.0983686701/1) ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2014 15:23:43. Zápis proveden dne 14.11.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-9358/2014-403

Pořadí k 15.10.2014 15:23

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č.0983686701/1) ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2014 15:23:43. Zápis proveden dne 14.11.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-9358/2014-403

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č.0983686701/1) ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2014 15:23:43. Zápis proveden dne 14.11.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-9358/2014-403

##### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 87.877,85 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,

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 19.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555398 Nová Role  
Kat.území: 705250 Nová Role List vlastnictví: 1185  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054  
*Povinnost k*  
Jednotka: 215/19

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Rokycany, Mgr. Petr Micka 168 EX-385/2022 -15 ze dne 27.05.2022. Právní moc ke dni 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2022 05:31:52. Zápis proveden dne 07.02.2023.

V-10376/2022-403

Pořadí k 07.03.2022 00:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 8.418,- Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,  
36001 Karlovy Vary  
*Povinnost k*  
Jednotka: 215/19

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚzP K.Vary -383941/2022 2401-00541-403284 ze dne 20.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 16:50:30. Zápis proveden dne 13.05.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-3551/2022-403

Pořadí k 20.04.2022 16:50

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚzP K.Vary -383941/2022 2401-00541-403284 ze dne 20.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 16:50:30. Zápis proveden dne 13.05.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-3551/2022-403

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚzP K.Vary -383941/2022 2401-00541-403284 ze dne 20.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 16:50:30. Zápis proveden dne 13.05.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-3551/2022-403

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

- o Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany  
*Povinnost k*  
Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168  
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 19.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555398 Nová Role  
Kat.území: 705250 Nová Role List vlastnictví: 1185  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

EX-135/2021 -13 ze dne 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2021 19:06:01. Zápis proveden dne 10.02.2021; uloženo na prac. Rokycany Z-292/2021-408

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Osadchuk Vasyl, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 215/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Rokycany, Mgr. Petr Micka 168 EX-135/2021 -12 ze dne 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2021 19:05:55. Zápis proveden dne 17.02.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary Z-606/2021-403

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17, 169 00 Praha 6

*Povinnost k*

Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role,

RČ/IČO: [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 1952/21-10 k 46 EXE 901/2021-10 ze dne 15.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2021 09:06:24. Zápis proveden dne 20.04.2021; uloženo na prac. Praha Z-12247/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Osadchuk Vasyl, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 215/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6, Mgr. Zuzana Sobišková 180 EX-1952/2021 -20 ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2021 08:12:57. Zápis proveden dne 04.05.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary Z-1768/2021-403

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role,

RČ/IČO: [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 9962/21-16 k 48 EXE-1334/2021 8 ze dne 08.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2021 16:14:30. Zápis proveden dne 14.06.2021; uloženo na prac. Praha Z-19339/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Osadchuk Vasyl, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

---

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 19.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555398 Nová Role  
Kat.území: 705250 Nová Role List vlastnictví: 1185  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Jednotka: 215/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-9962/2021 -34 ze dne 28.06.2021. Právní moc ke dni 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 07:38:14. Zápis proveden dne 16.07.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-2787/2021-403

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-9962/2021 -58 ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 21:01:16. Zápis proveden dne 07.09.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-3524/2021-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 10988/21-31 k 48 EXE 1418/2021-15 ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2021 15:38:29. Zápis proveden dne 26.07.2021; uloženo na prac. Praha

Z-24393/2021-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Osadchuk Vasyl, r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Jednotka: 215/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-10988/2021 -56 ze dne 23.07.2021. Právní moc ke dni 30.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2021 16:07:36. Zápis proveden dne 12.08.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-3115/2021-403

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-10988/2021 -102 ze dne 08.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2021 15:15:37. Zápis proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4346/2021-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-05308/2021 -008 ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:22:52. Zápis proveden dne 20.08.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-3506/2021-403

*Související zápisy*

---

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 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555398 Nová Role  
Kat.území: 705250 Nová Role List vlastnictví: 1185  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**povinný:** Osadchuk Vasyl, r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

**Jednotka:** 215/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-05308/2021 -038 ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 11:22:55. Zápis proveden dne 07.09.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-3507/2021-403

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor:** JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role,

RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-27920/2021 -5 ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 07:36:40. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4708/2021-403

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**povinný:** Osadchuk Vasyl, r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

**Jednotka:** 215/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-27920/2021 -10 ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 07:36:40. Zápis proveden dne 22.11.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4709/2021-403

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor:** Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role,

RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 7656/22-14 k 46 EXE-931/2022 7 ohledně další vymáhané povinnosti, spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 9962/21. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 16:02:10. Zápis proveden dne 08.04.2022; uloženo na prac. Praha

Z-14464/2022-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**povinný:** Osadchuk Vasyl, r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

**Jednotka:** 215/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-7656/2022 -29 ze dne 07.04.2022. Právní moc ke dni 09.05.2022. Právní

---

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 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555398 Nová Role  
Kat.území: 705250 Nová Role List vlastnictví: 1185  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 13:59:37. Zápis proveden dne 27.04.2022;  
uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-1721/2022-403

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-7656/2022 -60 ze dne 14.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2022 22:30:09. Zápis proveden dne 22.06.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-9364/2022-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

*Povinnost k*

Osadchuk Vasyl, Belavská 215/6, 36225 Nová Role,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-368/2022 -6 ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2022 16:47:56. Zápis proveden dne 13.04.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-1598/2022-505

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Osadchuk Vasyl, r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Jednotka: 215/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Liberec, Mgr. Petr Polanský 131 EX-368/2022 -19 ze dne 12.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2022 16:47:53. Zápis proveden dne 28.04.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-1795/2022-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Osadchuk Vasyl, Belavská 215/6, 36225 Nová Role,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-06636/2022 -11 ze dne 14.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 14:13:27. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-1986/2022-403

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Osadchuk Vasyl, r.č. [REDAKCE]

*Povinnost k*

Jednotka: 215/19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-06636/2022 -16 ze dne 14.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 13:34:52. Zápis proveden dne 03.05.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-1841/2022-403

---

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 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555398 Nová Role  
Kat.území: 705250 Nová Role List vlastnictví: 1185  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1088/2022 -12 ze dne 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2022 19:15:28. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7241/2022-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Osadchuk Vasyl, r.č. [REDAKCE]

Povinnost k

Jednotka: 215/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-1088/2022 -30 ze dne 04.08.2022. Právní moc ke dni 23.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2022 19:15:27. Zápis proveden dne 09.08.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-10360/2022-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň-město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-1088/2022 -51 ze dne 23.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2022 19:22:28. Zápis proveden dne 03.10.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-11504/2022-403

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

Povinnost k

Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2014 08:00:00. Zápis proveden dne 21.11.2014.

V-9524/2014-403

Pro: Osadchuk Vasyl, Rolavská 215/6, 36225 Nová Role

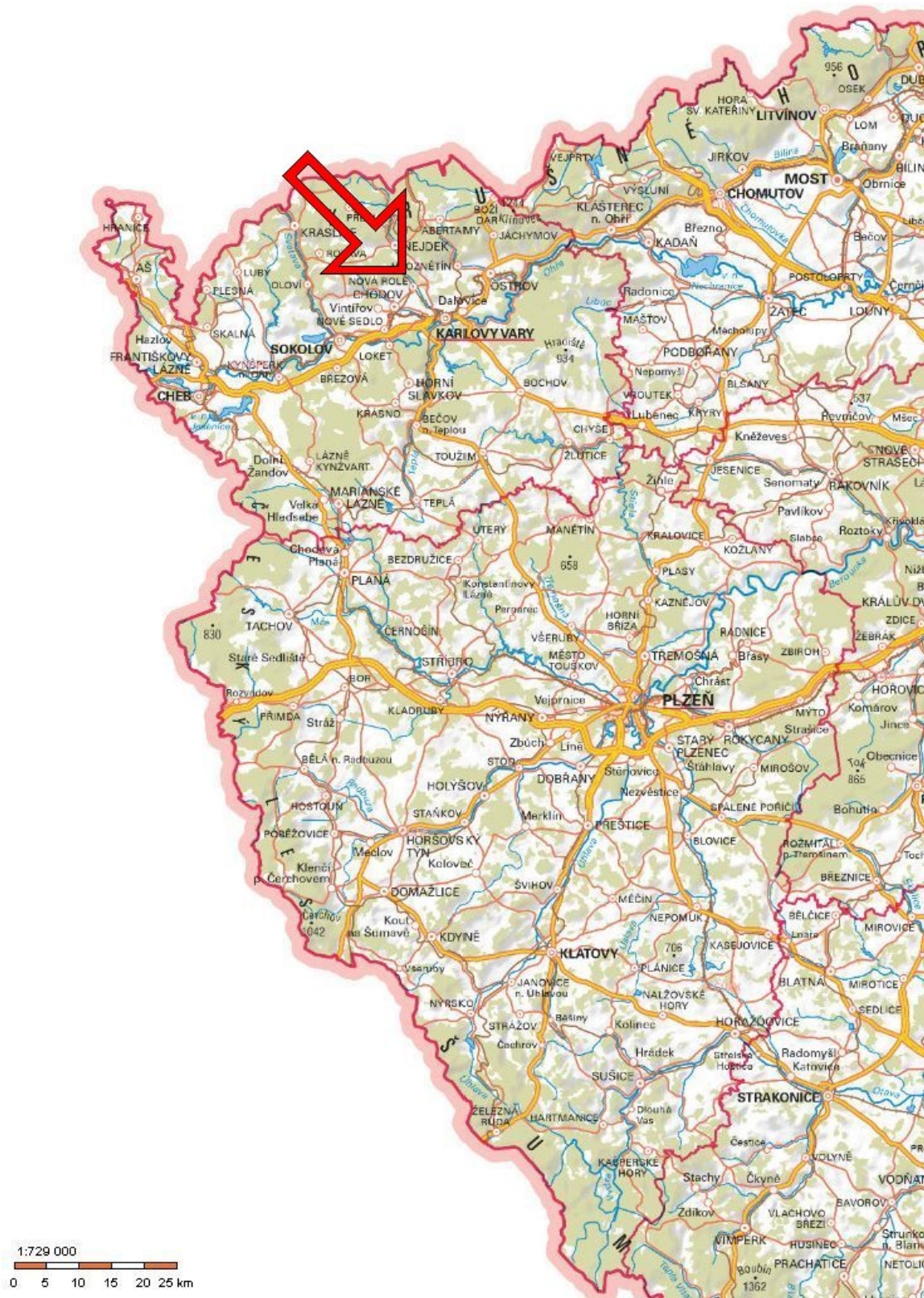
RČ/IČO: [REDAKCE]

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.

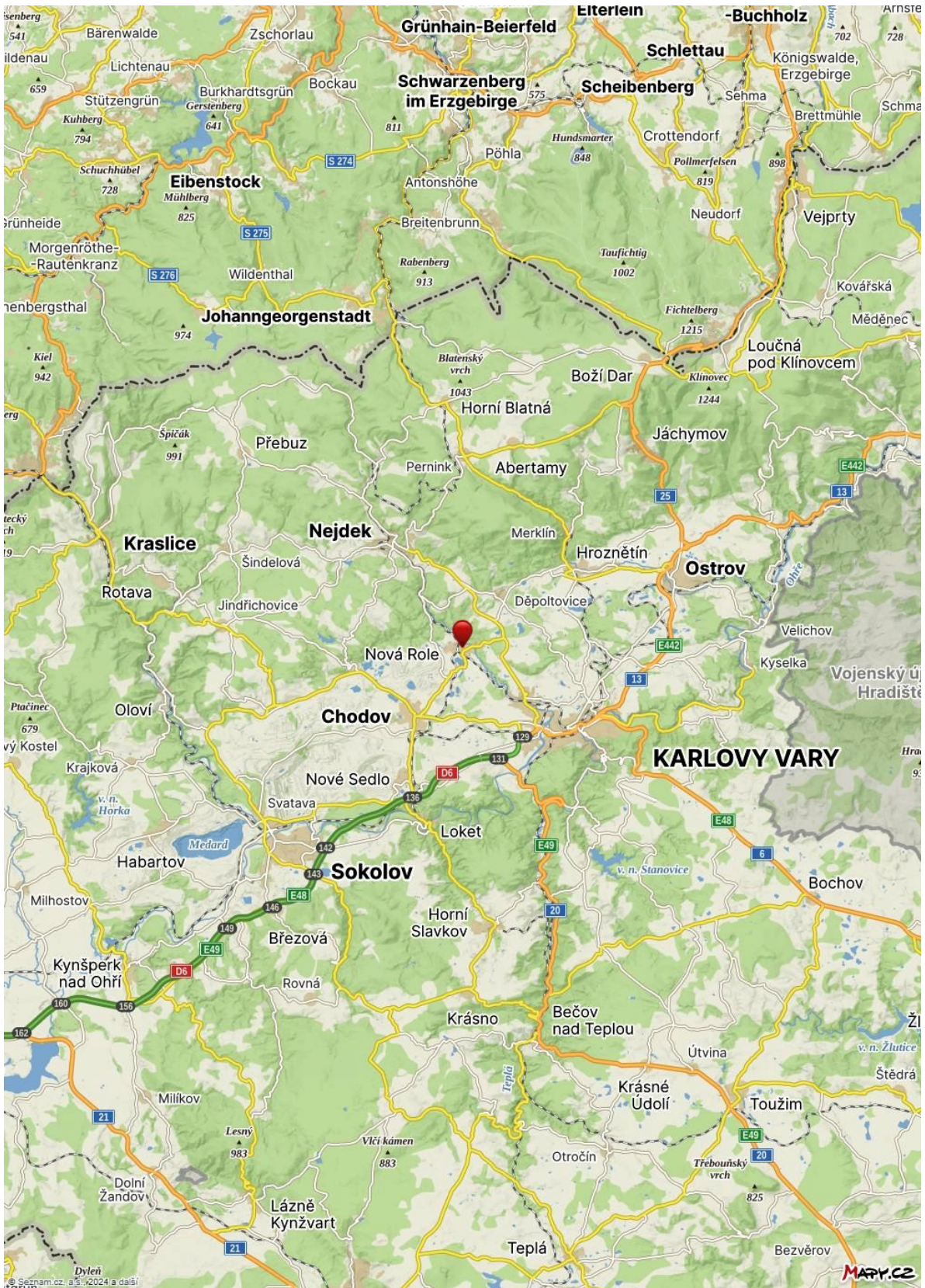


Kopie katastrální mapy ze dne 2.4.2024



Pozemek p.č. 310 v k.ú. č. 705250

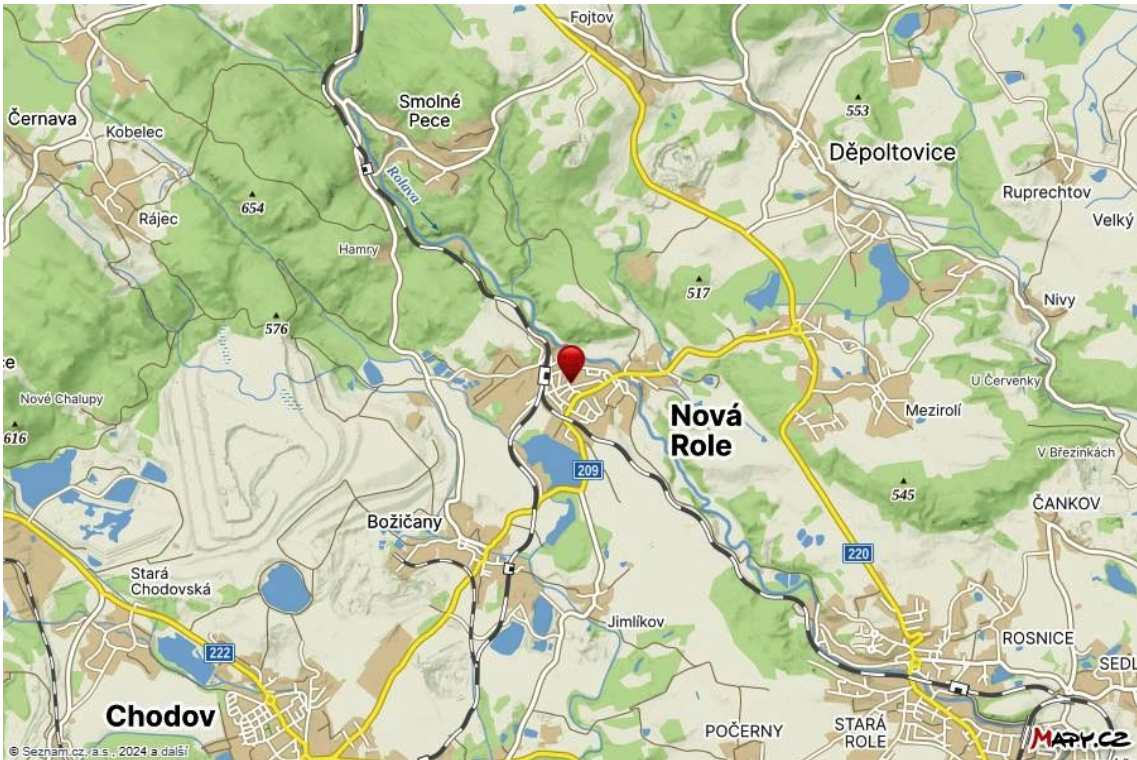




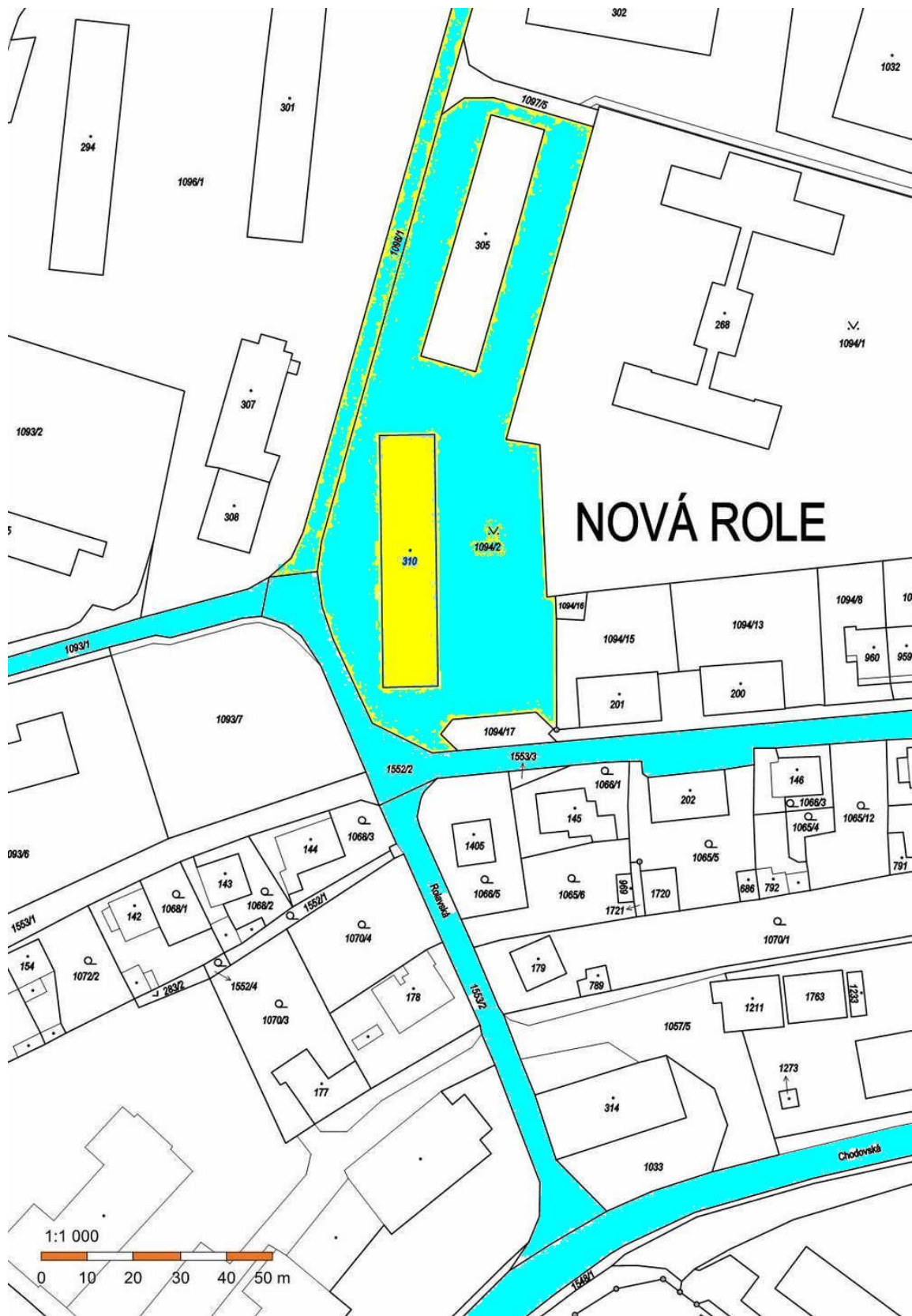
mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



žlutě - oceňovaný pozemek, modře - přístupové pozemky



pokoj č.1



pokoj č.1



pokoj č.1



chodba



chodba



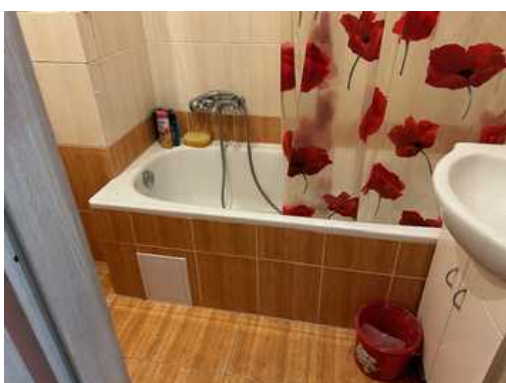
kuchyně



kuchyně



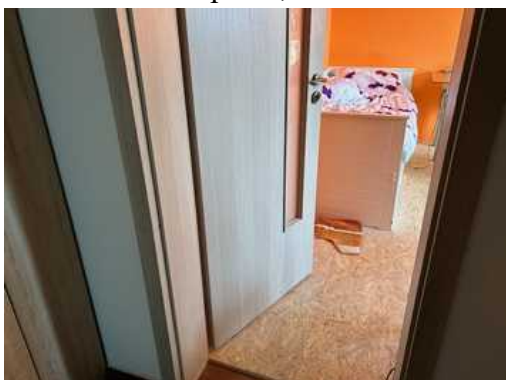
kuchyně



koupelna, WC



koupelna, WC



vnitřní dveře



pokoj č.2



pokoj č.2



pokoj č.2



sklep

