

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 060414/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Děčín Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV
Číslo jednací:	112 EX 2136/24-43
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Rovná č.p. 4, okres Sokolov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.07. 2025 a 12.08.2025
Zpracováno ke dni:	12.08.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.08.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 4/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 638/22801 na společných částech budovy č.p. 4 a pozemku parc. č. st. 116 v obci Rovná, okres Sokolov, katastrální území Rovná u Sokolova na listu vlastnictví č. 184 a 113.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, postupy ÚZSVM, územní plán, emailové informace od starosty města ze dne 30.7. 2025 a následné telefonické konzultace

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 4/6
Adresa předmětu ocenění: Rovná č.p. 4, okres Sokolov
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Sokolov
Obec: Rovná
Ulice: Rovná u Sokolova
Katastrální území: Rovná u Sokolova
Počet obyvatel: 347
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,628,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 422,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno ve dnech 24.07.2025 a 12.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Pavel Hrouda. Byla provedena vždy pouze částečná obhlídka bez přítomnosti další osoby. Zpracovatel nebyl do bytu vpuštěn a nemůže odpovídat za kvalitu, výměru a vybavení veškerých vnitřních prostor domu a bytu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Dospin Florin, Kadlecova 626, Kamenický Šenov 471 14

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 4/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 638/22801 na společných částech budovy č.p. 4 a pozemku parc. č. st. 116 v obci Rovná, okres Sokolov, katastrální území Rovná u Sokolova na listu vlastnictví č. 184 a 113.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je běžné panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenné a plášť je relativně nově zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1970 následně byl přestaven přibližně v 1985 a rekonstruován do současné podoby okolo roku 2010. Informace získané z obce Rovná.

Vady bytového domu:

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý. Schodišťový prostor i výtah působí relativně nově a jsou zde funkční schránky.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1. Zpracovatel nebyl osobně v oceňované bytové jednotce a rozměry bytu převzal z vyjádření obce. Je možné, že zde probíhá v současnosti rekonstrukce vnitřních prostor. O této rekonstrukci neexistují žádné ověřitelné podklady. Majitel bytu se dlouhodobě pohybuje v zahraničí a byt je pronajat cizí státní příslušnici, které je v bytě pouze nárazově. Informace poskytl starosta obce a písemné vyjádření je součástí příloh.

Podlahová plocha	63,80 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	66,00 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. V koupelně se nachází nejspíše sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Dle získané informace proběhla nebo probíhá rekonstrukce koupelny.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno nejspíše ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat nejspíše jako dobrý. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn a nemůže odpovídat za kvalitu, výměru a vybavení veškerých vnitřních prostor domu. Může zde dojít ke značným rozdílům. Nicméně zpracovatel získal dostatek informací hlavně od pana starosty pro vypracování znaleckého posudku na základě venkovní obhlídky. Vyjádření obce je v příloze.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený a je bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Obec i okolí jsou umístěny v chráněné krajinné oblasti Slavkovský les. Umístění nemá vliv na obchodování s nemovitostmi a zpracování posudku není omezeno. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník v bytě nežije a dle informací od pana starosty v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy zjištěnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1985
	Rozsah rekonstrukce domu	zateplen a nová fasáda okolo roku 2020
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenné
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	dobrý

	Vady bytového domu	podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1	
	Podlaží bytové jednotky	3	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Koupelna(y)	nejspíše sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	nejspíše klasická toaleta	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	63,80 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	66,00 m ²
	Elektrina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální	
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý	
	Rekonstrukce	dle informace od pana starosty nyní probíhá. Nebylo možno osobně ověřit stav.	
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	neoploceno	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	širší centrum obce	
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty	
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita v chráněné krajinné oblasti Slavkovský les, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu	

	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	zpracovatel nebyl do bytu vpuštěn a nemůže odpovídat za kvalitu, výměru a vybavení veškerých vnitřních prostor domu a bytu. Může zde dojít ke značným rozdílům. Nicméně zpracovatel získal dostatek informací pro vypracování znaleckého posudku na základě venkovní obhlídky.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.08.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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	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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,713}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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	VI	0,00

parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - větší vzdálenosti, za pracovními příležitostmi	I	-0,02
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - blízkost obecního úřadu	III	0,03

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,742}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Bytová jednotka č. 6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22 062,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha bytu:	64 *	1,00 = 64,00 m ²
Sklepní prostor:	2 *	0,10 = 0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		64,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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 úplné - standardní provedení	III	0,00

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: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,759}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,713}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,040}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 22\,062,- \text{ Kč/m}^2 * 0,759 = 16\,745,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,20 \text{ m}^2 * 16\,745,06 \text{ Kč/m}^2 * 0,713 * 1,040 = 797\,158,36 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{797\,158,36 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,040}$$

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

i = 1

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,970 * 1,040 = \mathbf{0,999}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	422,-	0,999		421,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek	116	416	421,58	175 377,28
Stavební pozemek - celkem			416		175 377,28
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	175 377,28 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	638 / 22 801

Pozemek - cena zjištěná celkem = **4 907,27 Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|-------------------------|--------------|
| 1. Bytová jednotka č. 6 | 797 158,- Kč |
| 2. Pozemek | 4 907,- Kč |

Cena zjištěná - celkem: **802 065,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **802 070,- Kč**

slovy: Osm set dva tisíc sedmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 4/6

Bytová jednotka č. 4/6, Rovná č.p. 4, okres Sokolov					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Rovná č.p. 4, okres Sokolov	64 m ²	panelová	dobry	3.NP s výtahem a sklepní kóji, bez prohlídky vnitřních prostor
1	Rovná č.p. 8, okres Sokolov	60 m ²	panelová	dobry	6.NP s výtahem a sklepní kóji, nová kuchyně a podlahy
2	Dolní Žandov č.p. 312, okres Cheb	65 m ²	panelová	velmi dobrý	3.NP bez výtahu, s lodžií a sklepní kóji, zatepleno, nové podlahy
3	Citice č.p. 199, okres Sokolov	60 m ²	panelová	dobry	3.NP bez výtahu a lodžie, se sklepní kóji, původní koupelna a kuchyně, nové podlahy
4	Raisova č.p. 79, Habartov, okres Sokolov	56 m ²	panelová	dobry	2.NP bez výtahu a lodžie, se sklepní k'jí, nová koupelna a kuchyně

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10 666,67 Kč	1	10 666,67 Kč	1	1.02	1	1.08	1.03	1.134648	9 400,86 Kč
2	22 615,38 Kč	1	22 615,38 Kč	1.13	1	1	1.13	1.07	1.366283	16 552,49 Kč
3	14 166,67 Kč	1	14 166,67 Kč	1.03	1.02	1	1.1	1.05	1.213443	11 674,77 Kč
4	17 857,14 Kč	1	17 857,14 Kč	1.1	1.03	1	1.1	1.07	1.333541	13 390,77 Kč
Celkem průměr										12 754,72 Kč
Minimum										9 400,86 Kč
Maximum										16 552,49 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 013,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										9 741,29 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										15 768,15 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

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

12 754,72 Kč/m²

* 64 m²

= 816 302 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

816 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 4/6, Rovná č.p. 4, okres Sokolov					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Rovná č.p. 4, okres Sokolov	64 m ²	panelová	dobrý	3.NP s výtahem a sklepní kóji, bez prohlídky vnitřních prostor
1	Rovná č.p. 8, okres Sokolov	60 m ²	panelová	dobrý	6.NP s výtahem a sklepní kóji, nová kuchyně a podlahy
2	Dolní Žandov č.p. 312, okres Cheb	65 m ²	panelová	dobrý	3.NP bez výtahu, s lodžii a sklepní kóji, zatepleno, nové podlahy
3	Citice č.p. 199, okres Sokolov	60 m ²	panelová	dobrý	3.NP bez výtahu a lodžie, se sklepní kóji, původní koupelna a kuchyně, nové podlahy
4	Raisova č.p. 79, Habartov, okres Sokolov	56 m ²	panelová	dobrý	2.NP bez výtahu a lodžie, se sklepní k'jí, nová koupelna a kuchyně

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10 666,67 Kč	1	10 666,67 Kč
2	22 615,38 Kč	1	22 615,38 Kč
3	14 166,67 Kč	1	14 166,67 Kč
4	17 857,14 Kč	1	17 857,14 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	10 666,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	22 615,38 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.12
Střední hodnota			16 326,47 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			6 288,91 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			5 659,80 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10 666,67 Kč	1	10 666,67 Kč
3	14 166,67 Kč	1	14 166,67 Kč
4	17 857,14 Kč	1	17 857,14 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	10 666,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	17 857,14 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.67
Střední hodnota			14 230,16 Kč
Medián			17 857,14 Kč
Rozdíl max-min			7 190,47 Kč

Základní cena: 14 230,16 Kč/m²

Úprava ceny: 14 230,16 Kč * 0,9000 = 12 807,14 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

12 807,14 Kč/m²

* 64 m²

= 819 657 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

820 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

802 070 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

816 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

820 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 4/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 638/22801 na společných částech budovy č.p. 4 a pozemku parc. č. st. 116 v obci Rovná, okres Sokolov, katastrální území Rovná u Sokolova na listu vlastnictví č. 184 a 113.

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

816.000,- Kč

Slovy: osmsetšestnácttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Pavel Hrouda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.08.2025



Pavel Hrouda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 060414/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Mapové a katastrální podklady

Informace o jednotce

Číslo jednotky	4/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 3_4
Katastrální území:	Rovná u Sokolova [742147]
Číslo LV:	184
Podíl na společných částech:	638/22801

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dospin Florin, Kadlecova 626, 47114 Kamenický Šenov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dospin Florin
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	184
Katastrální území:	Rovná u Sokolova [742147]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dospin Florin, Kadlecova 626, 47114 Kamenický Šenov	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
4/6

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 116
Obec:	Rovná [560618]
Katastrální území:	Rovná u Sokolova [742147]
Číslo LV:	113
Výměra [m ²]:	416
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 3_4



Sousední parcely

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 3, 4
Obec:	Rovná [560618]
Část obce:	Rovná [142140]
Katastrální území:	Rovná u Sokolova [742147]
Číslo LV:	113
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 116
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Anavis SK s.r.o., id.č. 46836969, Slovenská 1521/5, 08501 Bardejov, Slovensko Jednotka: 4/15	638/22801
Bartošek Patrik, č. p. 4, 35601 Rovná Jednotka: 4/2	378/22801
Bartošková Kateřina, č. p. 3, 35601 Rovná Jednotka: 3/9	795/22801
Békešská Božena, č. p. 4, 35601 Rovná Jednotka: 4/5	378/22801
Dospin Florin, Kadlecova 626, 47114 Kamenický Šenov Jednotka: 4/6	638/22801
Eschlerová Vlasta, č. p. 3, 35601 Rovná Jednotka: 3/7	597/22801
Fomkin Jana, Atletická 1999, 35601 Sokolov Jednotka: 4/3	319/22801
Gargelová Květoslava, č. p. 3, 35601 Rovná Jednotka: 3/17	216/22801
Horník František, č. p. 3, 35601 Rovná Jednotka: 3/15	795/22801
SJ Hulák Lubomír a Huláková Jaroslava, č. p. 4, 35601 Rovná Jednotka: 4/9	638/22801
Jehlár Juraj, Ostravská 452/32, 28924 Milovice Jednotka: 3/8	216/22801
SJ Jirka Petr Bc. a Jirková Gabriela Bc. DiS., Mátová 343/14, Lhota, 30100 Píseň Jednotka: 3/18	795/22801
Jůzová Dana, č. p. 4, 35601 Rovná Jednotka: 4/4	633/22801

Pospíšilíková Sylvie, Lesní 330, 35601 Březová Jednotka: 4/16	633/22801
Rausz Štěpán, č. p. 4, 35601 Rovná Jednotka: 4/17	378/22801
Skopal Jiří, č. p. 4, 35601 Rovná Jednotka: 4/3	319/22801
Šebesta Martin, Poštovní 671/20, 35731 Horní Slavkov Jednotka: 4/20	378/22801
Škubnová Věra, č. p. 3, 35601 Rovná Jednotka: 3/13	597/22801
SJ Tomačinský Nikolaj a Tomačinská Tetjana, č. p. 4, 35601 Rovná Jednotka: 4/10	633/22801
Trantinová Miloslava, č. p. 4, 35601 Rovná Jednotka: 4/1	633/22801
Uher Alex, č. p. 6, 35601 Rovná Jednotka: 3/11	216/22801
Vimr Tomáš, č. p. 3, 35601 Rovná Jednotka: 3/19	597/22801
Vrba Petr, Pražák 2, 38901 Vodňany Jednotka: 4/8	378/22801
Wojčíková Martina, č. p. 4, 35601 Rovná Jednotka: 4/12	638/22801
Žáček Pavel, č. p. 28, 28163 Nučice Jednotka: 4/14	378/22801
Železný Radek, Boženy Němcové 1514, 35601 Sokolov Jednotka: 3/16	597/22801

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)
Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj (celkem 17)

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	113
Katastrální území:	Rovná u Sokolova (742147)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Anavis SK s.r.o., id.č. 46836969, Slovenská 1521/5, 08501 Bardejov, Slovensko	638/22801
Bartošek Patrik, č. p. 4, 35601 Rovná	378/22801
Bartošková Kateřina, č. p. 3, 35601 Rovná	795/22801
Békešská Božena, č. p. 4, 35601 Rovná	378/22801
Dospin Florin, Kadlecova 626, 47114 Kamenický Šenov	638/22801
Eschlerová Vlasta, č. p. 3, 35601 Rovná	597/22801
Fomkin Jana, Atletická 1999, 35601 Sokolov	319/22801
Gargelová Květoslava, č. p. 3, 35601 Rovná	216/22801
Horník František, č. p. 3, 35601 Rovná	795/22801
SJ Hulák Lubomír a Huláková Jaroslava, č. p. 4, 35601 Rovná	638/22801
Jehlár Juraj, Ostravská 452/32, 28924 Milovice	216/22801
SJ Jírka Petr Bc. a Jírková Gabriela Bc. DiS., Mátová 343/14, Lhota, 30100 Plzeň	795/22801
Jůzová Dana, č. p. 4, 35601 Rovná	633/22801
Kovářiková Danuše, č. p. 3, 35601 Rovná	795/22801
Kůta Vít, Lesní 330, 35601 Březová	633/22801
Kůta Zdeněk, č. p. 3, 35601 Rovná	216/22801
Liščák Vladimír, č. p. 4, 35601 Rovná	638/22801
Milatová Kateřina Anna, Pivovarská 587/36, Božkov, 32600 Plzeň	633/22801
Novák Jan, č. p. 3, 35601 Rovná	216/22801
SJ Novák Robert a Nováková Marie, č. p. 3, 35601 Rovná	795/22801
Obec Rovná, č. p. 40, 35601 Rovná	2266/22801
Paružek Marek, č. p. 3, 35601 Rovná	795/22801
SJ Parůžek Jaroslav a Parůžková Marianna, č. p. 3, 35601 Rovná	597/22801
Pastera Michael, č. p. 3, 35601 Rovná	795/22801
Pecháček Petr, č. p. 4, 35601 Rovná	378/22801
Polívková Horská Marie Ing., č. p. 4, 35601 Rovná	633/22801
Pospíšilíková Sylvie, Lesní 330, 35601 Březová	633/22801
Rausz Štěpán, č. p. 4, 35601 Rovná	378/22801
Skopal Jiří, č. p. 4, 35601 Rovná	319/22801
Šebesta Martin, Poštovní 671/20, 35731 Horní Slavkov	378/22801
Škubnová Věra, č. p. 3, 35601 Rovná	597/22801

SJ Novák Robert a Nováková Marie, č. p. 3, 35601 Rovná	795/22801
Obec Rovná, č. p. 40, 35601 Rovná	2266/22801
Paružek Marek, č. p. 3, 35601 Rovná	795/22801
SJ Parůžek Jaroslav a Parůžková Marianna, č. p. 3, 35601 Rovná	597/22801
Pastera Michael, č. p. 3, 35601 Rovná	795/22801
Pecháček Petr, č. p. 4, 35601 Rovná	378/22801
Polívková Horská Marie Ing., č. p. 4, 35601 Rovná	633/22801
Pospíšilíková Sylvie, Lesní 330, 35601 Březová	633/22801
Rausz Štěpán, č. p. 4, 35601 Rovná	378/22801
Skopal Jiří, č. p. 4, 35601 Rovná	319/22801
Šebesta Martin, Poštovní 671/20, 35731 Horní Slavkov	378/22801
Škubnová Věra, č. p. 3, 35601 Rovná	597/22801
SJ Tomačinský Nikolaj a Tomačinská Tetjana, č. p. 4, 35601 Rovná	633/22801
Trantinová Miloslava, č. p. 4, 35601 Rovná	633/22801
Uher Alex, č. p. 6, 35601 Rovná	216/22801
Vimr Tomáš, č. p. 3, 35601 Rovná	597/22801
Vrba Petr, Pražák 2, 38901 Vodňany	378/22801
Wojčíková Martina, č. p. 4, 35601 Rovná	638/22801
Žáček Pavel, č. p. 28, 28163 Nučice	378/22801
Železný Radek, Boženy Němcové 1514, 35601 Sokolov	597/22801

Pozemky

Parcelní číslo
st. 116

Stavby

Číslo
Rovná č. p. 3, 4, na pozemku p. č. st. 116

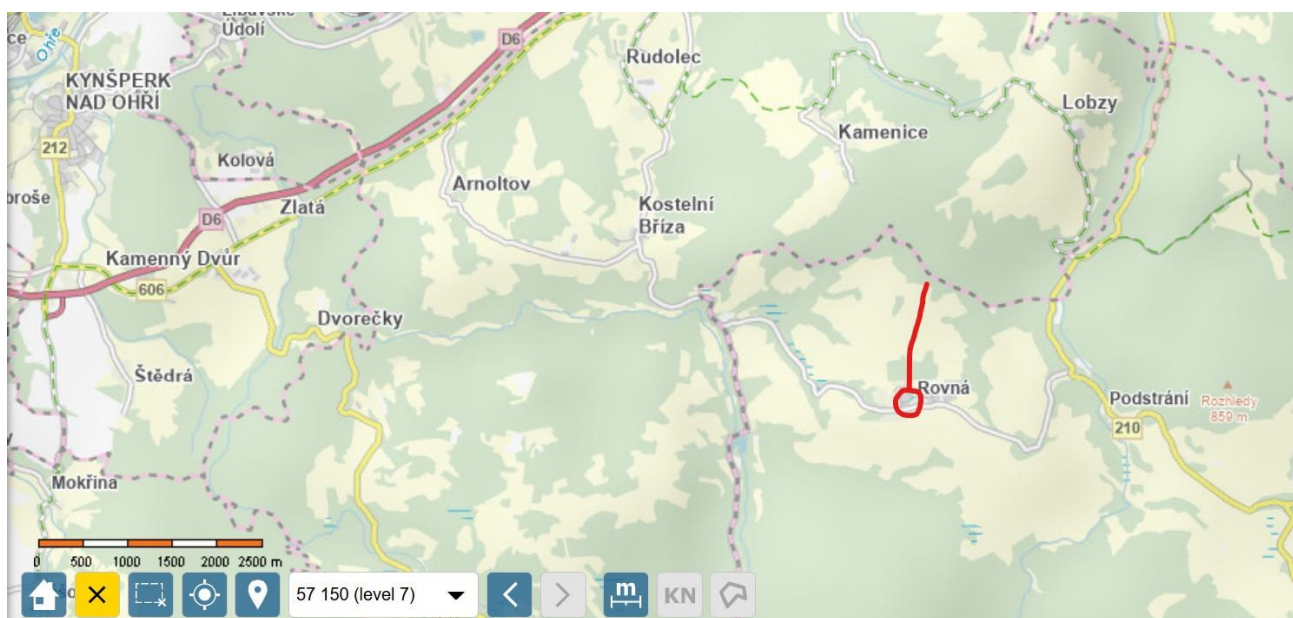
Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#) ☰





Web: www.rovna.eu

byvatelstvo

SLDB 2001

SLDB 2011

SLDB 2021

Nezaměstnanost

Zdravotnictví

Zdravotnictví

Zdravotní střediska	2*
Samost.ord.prakt.lék. pro dospělé	1
Samost.ord.prakt.lék. pro děti a dorost	1
Data pro rok 1998, 1992*	

Zdroj dat: [ČSÚ](#)

Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci LDN?	Ne	
Nachází se v obci Lékárna?	Ne	
Nachází se v obci Ordinance lékaře?	Ano	1
Nachází se v obci Hospic?	Ne	

Zdroj dat: SMS ČR

kolství

Sociální oblast

Hospodářské prostředí

Technické a občanské vybavení

Technické a občanské vybavení

Byty napojené na veřejný vodovod	ne
Byty napojené na veřejnou kanalizaci	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci s ČOV	ano
Byty napojené na veřejný rozvod plynu	ne
Délka místních komunikací bez cyklostezek a stezek pro pěší	ano
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Dům s pečovatelskou službou	ne
Počet bytů v domech s pečovatelskou službou (ČSÚ)	ne
Kino	ne
Kulturní dům (sál) pro pořádání společenských akcí	ano
Turistické informační centrum	ne
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	ne
Kostel s náboženským využitím	ne
Koupaliště	ne
Krytý bazén	ne
Hřiště	ne
Dětské hřiště	ano
Víceúčelová tělocvična; sokolovna; sportovní hala	ne

Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ne	
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ano	3
Nachází se v obci ČOV?	Ano	1
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ne	
Nachází se v obci Herna?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ne	
Nachází se v obci Infocentrum?	Ne	
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ano	1
Nachází se v obci most?	Ano	3
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	1
Nachází se v obci Parkoviště?	Ne	
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ne	
Nachází se v obci Pošta?	Ano	1
Nachází se v obci Restaurace?	Ne	
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygony)?	Ne	
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	4

✉ RE: RE: Přidělení úkolu (PROHLÍDKA + ZPRACOVÁNÍ), zak. č. 2502343



Vážený pane Hroudě,

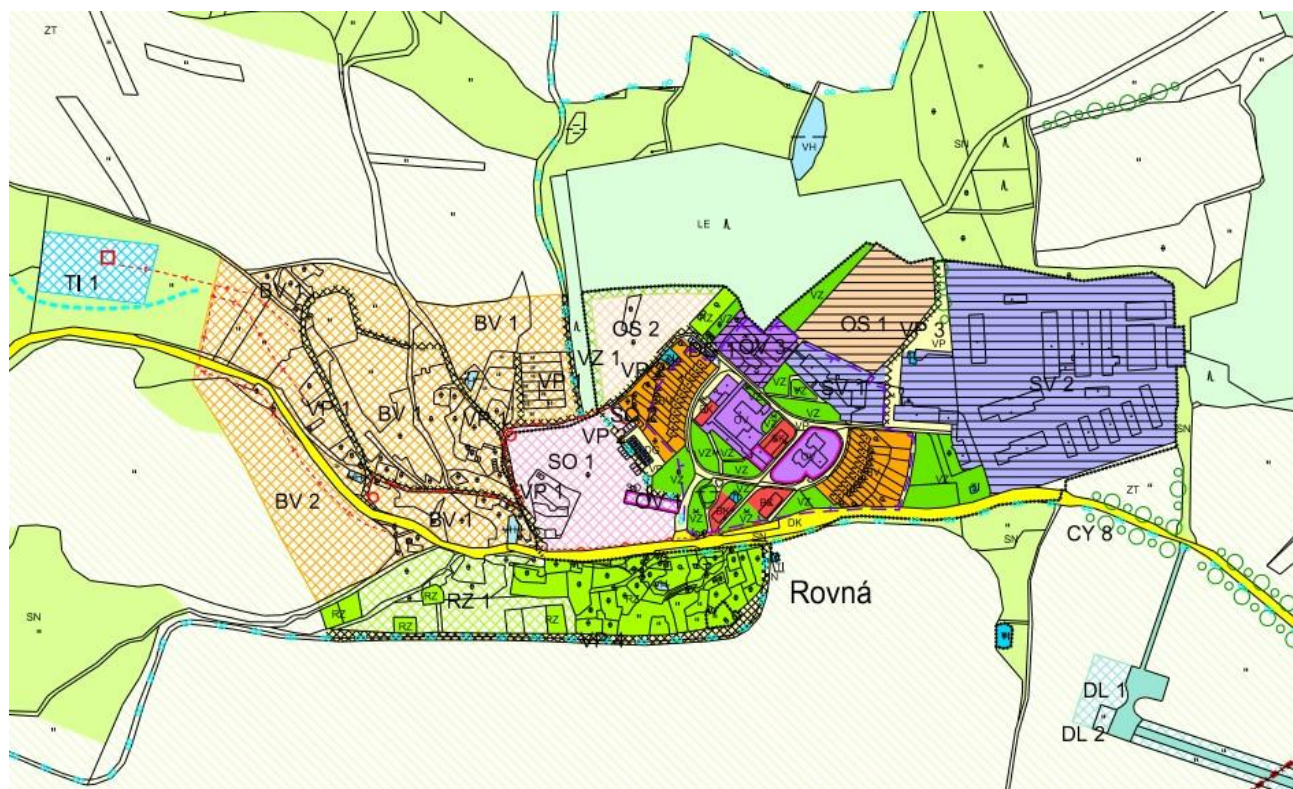
k vašemu dotazu vám sděluji, že byt pana Dospina č. 6 v panelovém domě č.p. 4 v obci Rovná o velikosti 2+1 má rozměr 63,82 m a jeho podíl na společných částech domu je 638/22801. Pokud se jedná o technický stav bytu tak tento mi není znám. Vím jen, že v bytě probíhá rozsáhlá rekonstrukce. Byt si v současné době od pana Dospina pronajímá paní Kravchuk, což je občanka Moldavska, která na místo dojíždí pouze o víkendech. Od této bylo zjištěno, že pan Dospin v současné době nepobývá na území ČR a měl by se zdržovat v Nizozemí. Jako korespondenční adresu pro SVJ Rovná 3 a 4 pan Dospin uvedl Kadlecova 626, Kamennický Šenov 471 14, kontakt 773 294 815. Víc vám bohužel nejsem schopen sdělit.

S pozdravem

Tomáš Vimr
Starosta obce
Rovná 40, 357 65 Rovná
731 502 070

Activate Windows

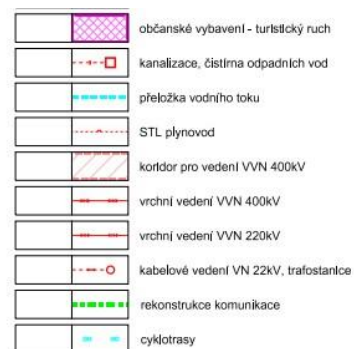
Go to Settings to activate Windows.



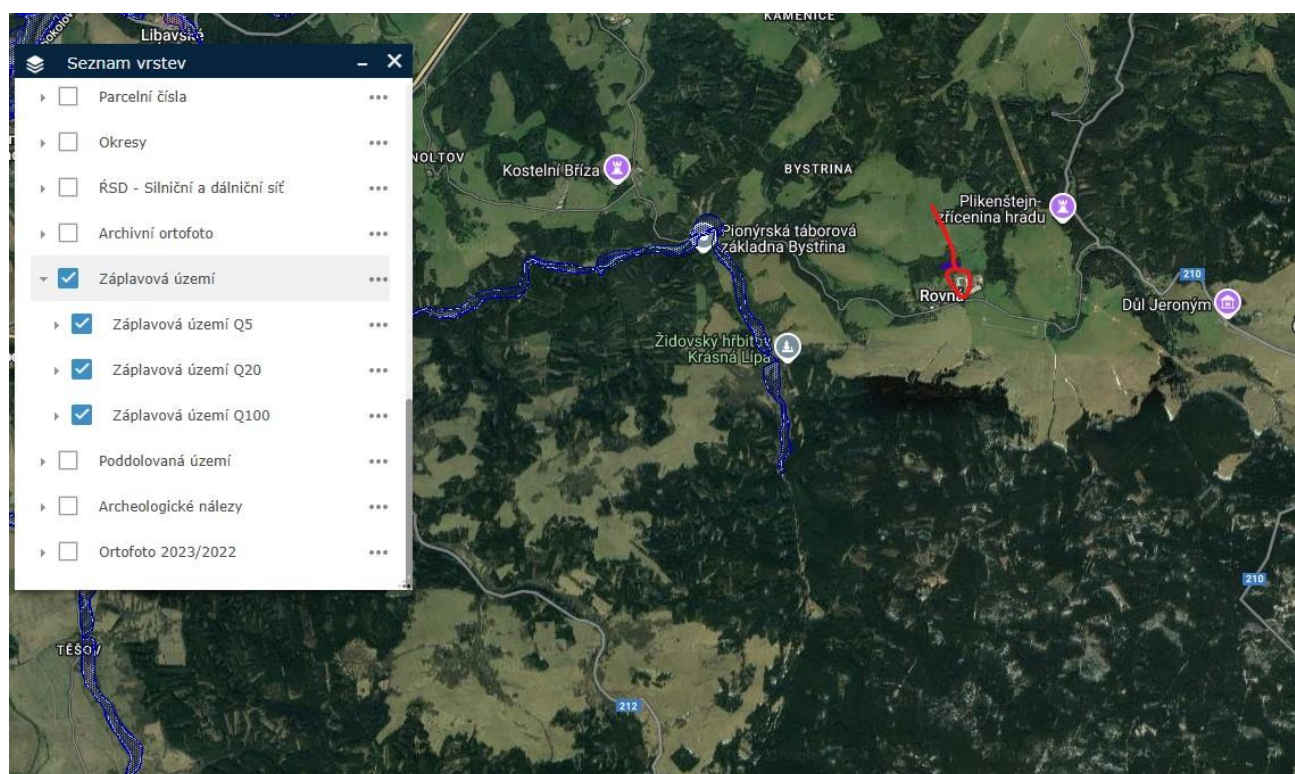
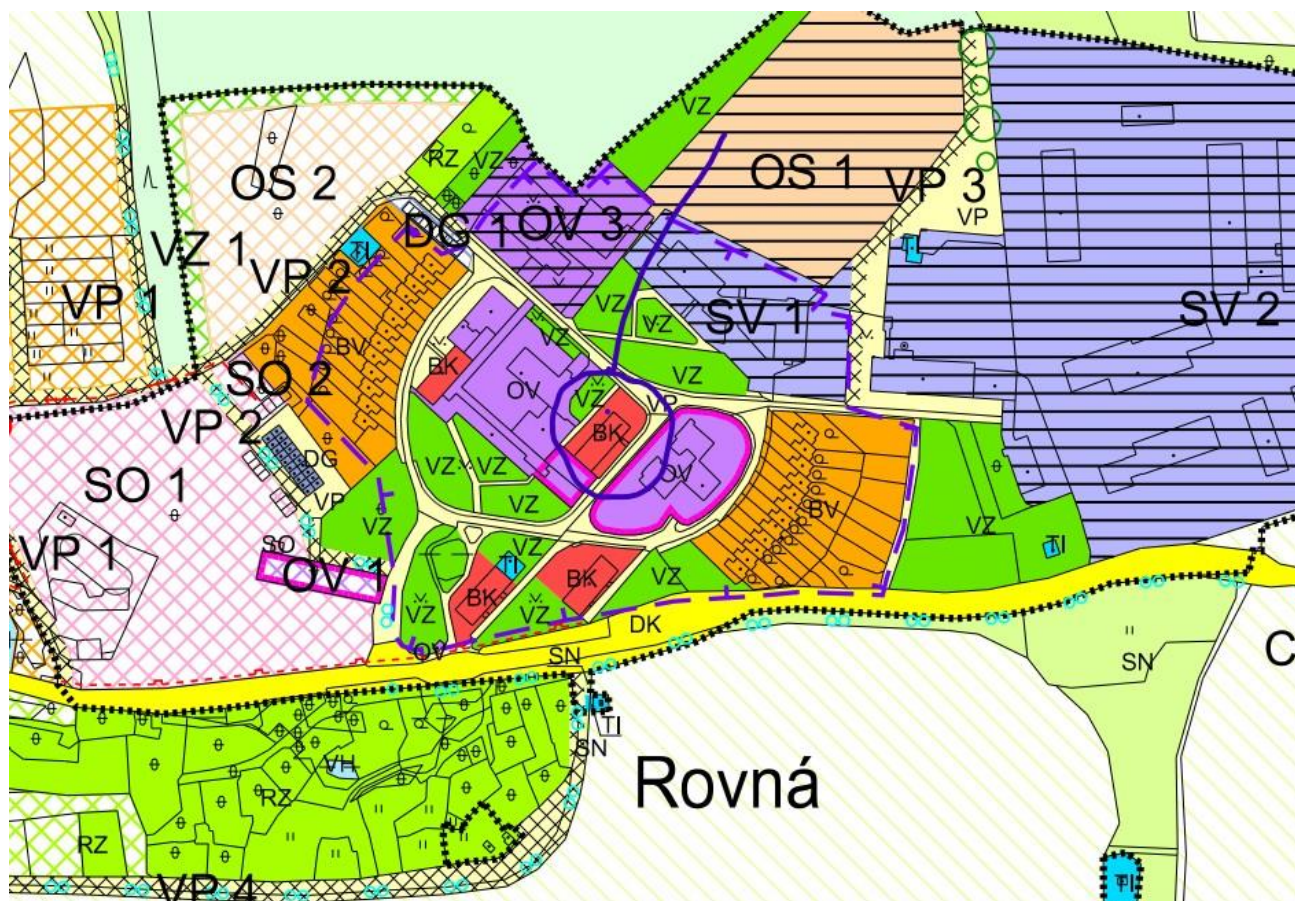
Plochy s rozdílným způsobem využití



IV. Plochy v krajině s navrženou změnou využití



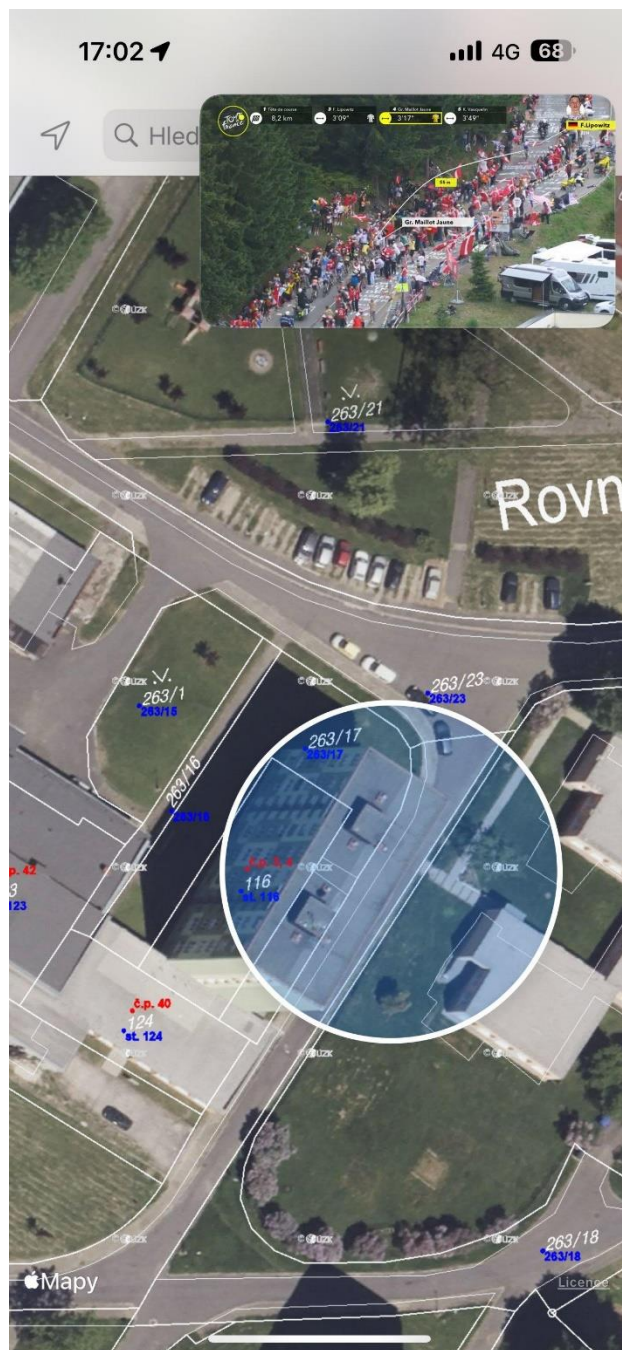
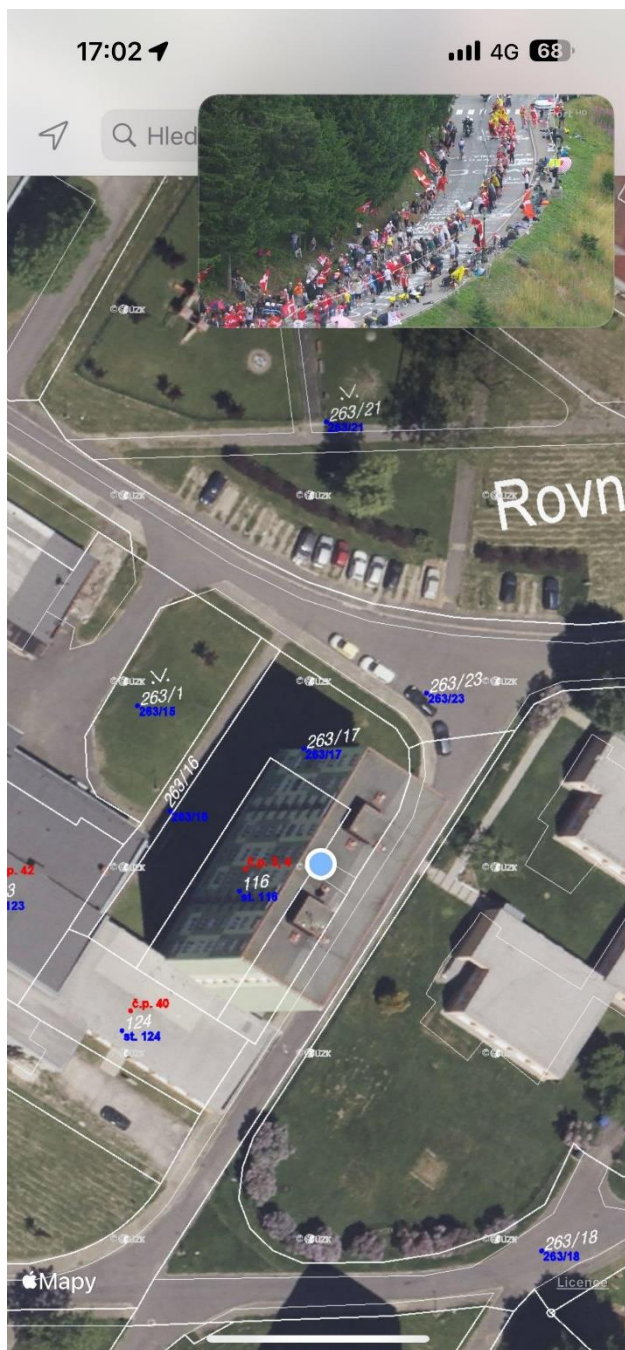
Takto  v legendě označené územní prvky jsou také veřejnou infrastrukturou.



I. PŘÍLOHY

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

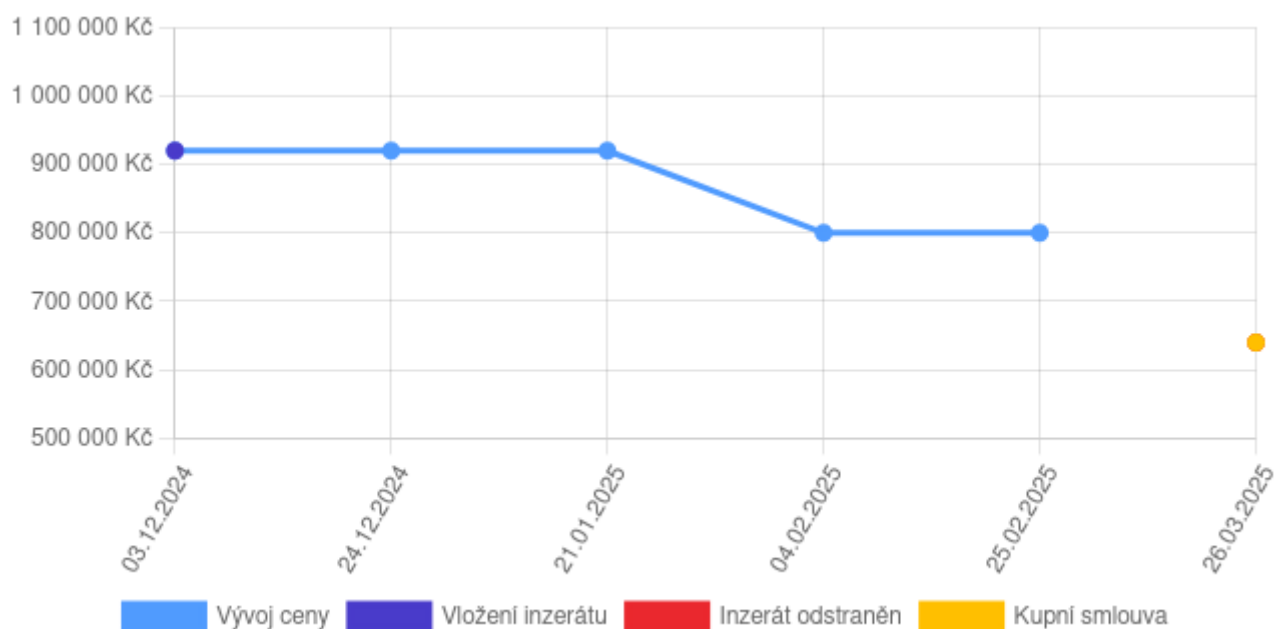
Lokalita	Rovná č.p. 8, okres Sokolov	Cena dle KS	640 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.03.2025	Číslo řízení	V-1524/2025-409
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	7
Lodžie	Ano	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	60 m ²
Podlahová plocha	60 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Elektrokotel	Podlaží bytu	6
Poloha nemovitosti	Sídliště	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Exkluzivní nabídka bytu 2+1 v lokalitě Rovná u Sokolova-podlahová plocha 60m2-výborná investiční příležitost-nízké náklady v Evidenčním listě-krásný výhled

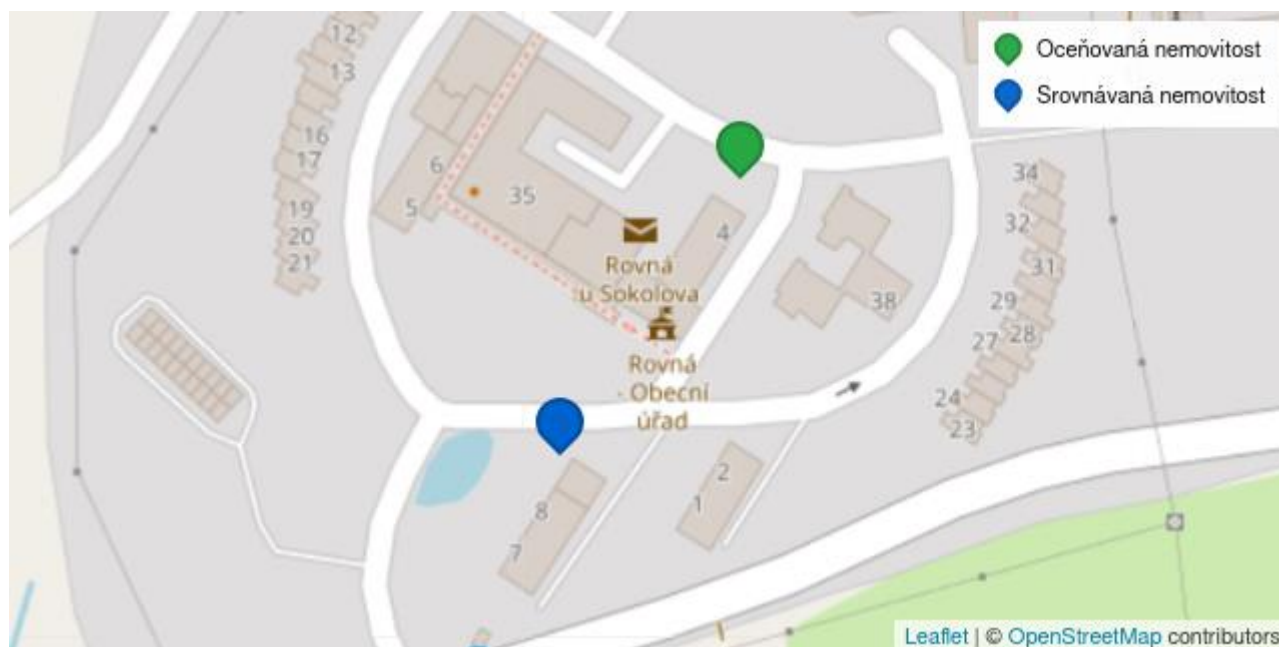
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

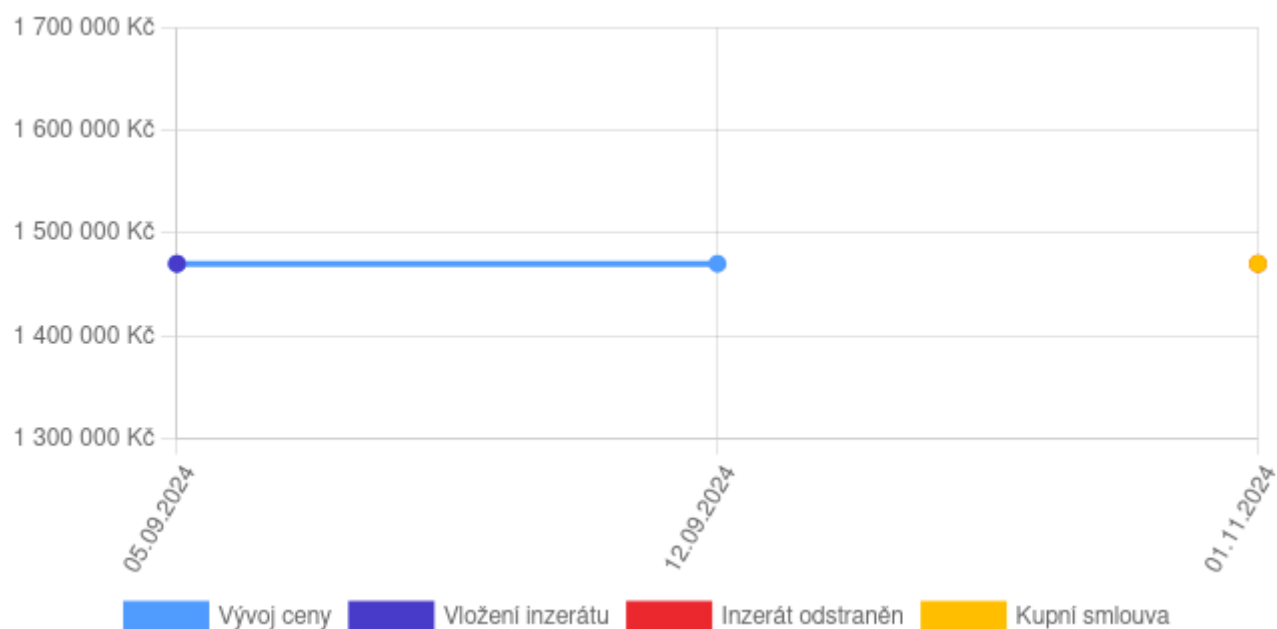
Lokalita	Dolní Žandov č.p. 312, okres Cheb	Cena dle KS	1 470 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.11.2024	Číslo řízení	V-6312/2024-402
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	4
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	65 m ²
Podlahová plocha	65 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus

Nabízíme Vám prodej bytu 3+1 ve druhém nadzemním podlaží panelového domu bez výtahu v obci Dolní Žandov. Jednotka je dispozičně rozdělena na obývací s ložnicí (na JZ stranu), dva pokoje, kuchyňský kout a původní koupelnu s WC. Panelový dům je revitalizovaný, zateplený, má renovované společné prostory, střechu. Parkoviště je u domu. Z Dolního Žandova je velmi dobrá dostupnost do Mariánských Lázní i Chebu. Byt je připravený k nastěhování. Nové podlahy a kuchyňská linka. V obci je základní i mateřská škola a celková občanská vybavenost.

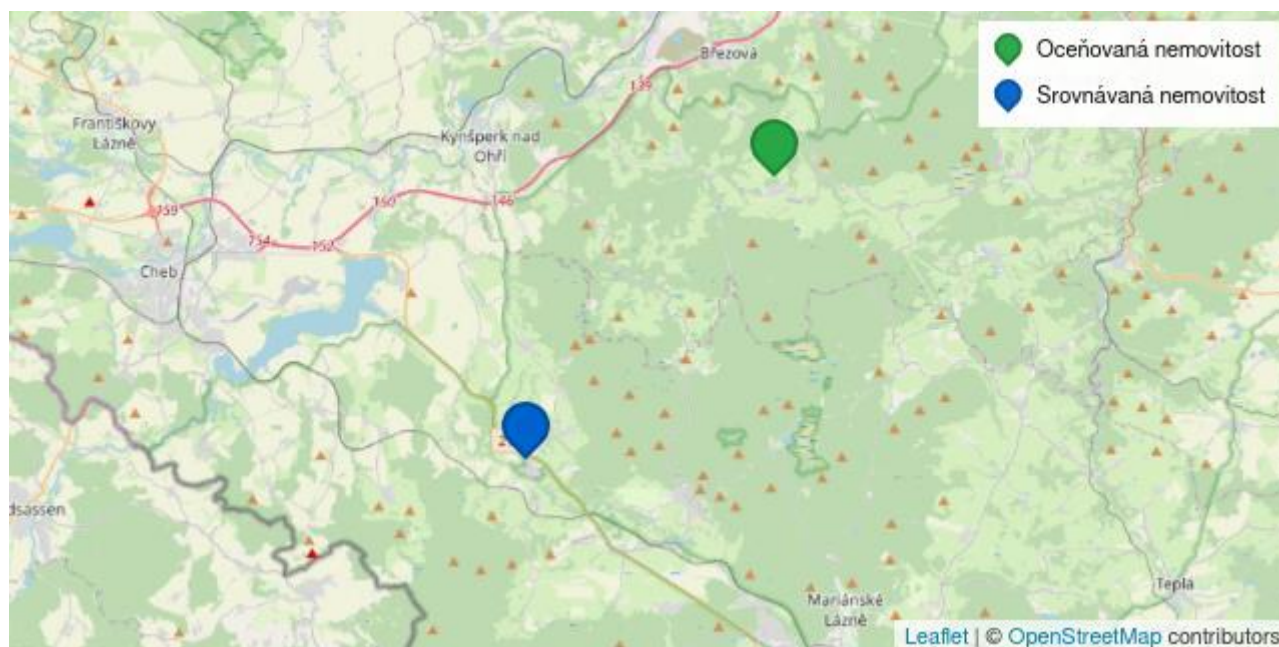
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

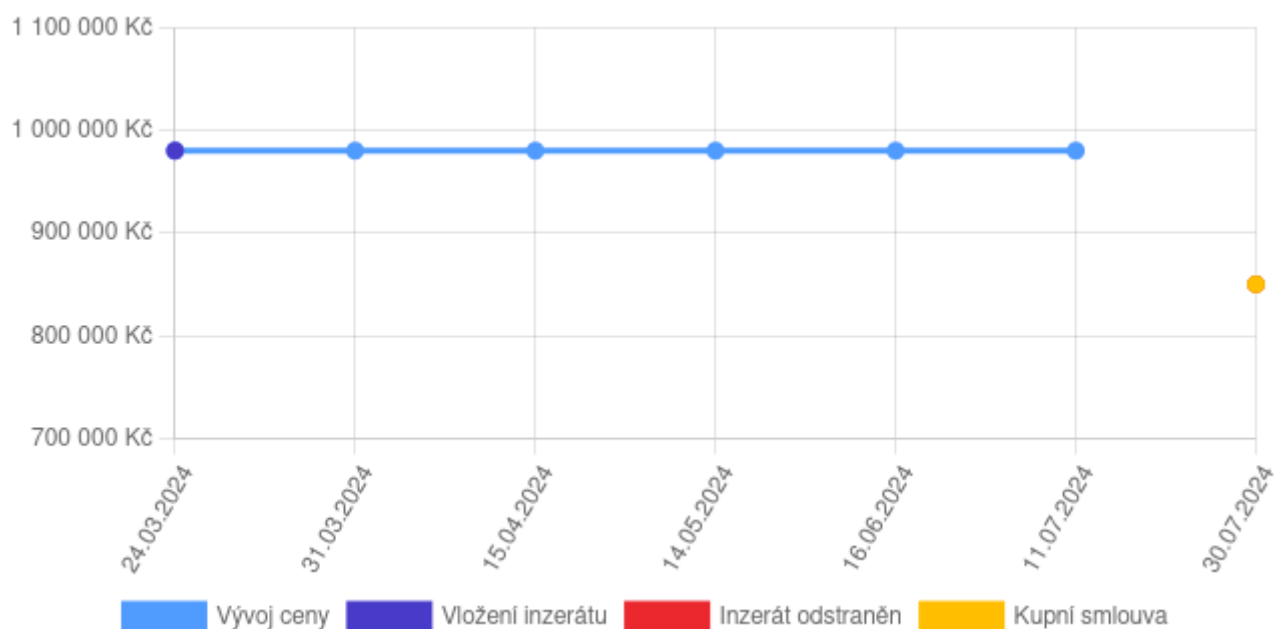
Lokalita	Citice č.p. 199, okres Sokolov	Cena dle KS	850 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.07.2024	Číslo řízení	V-3712/2024-409
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	60 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	3	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

Nabízím k prodeji byt 2+1 o výměře 60 m², v osobním vlastnictví. Tato bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží, čtyřpodlažního panelového domu bez výtahu. Podlahy v pokojích jsou s původními rekonstruovanými dřevěnými parketami. Okna jsou nová plastová a kuchyňská linka je novější včetně části vybavení. Vytápění bytu je ústředním dálkovým topením. K bytu náleží sklep. Fasáda domu je zateplená. Průkaz energetické náročnosti zatím nebyl dodán, proto uvádím třídu „G“.

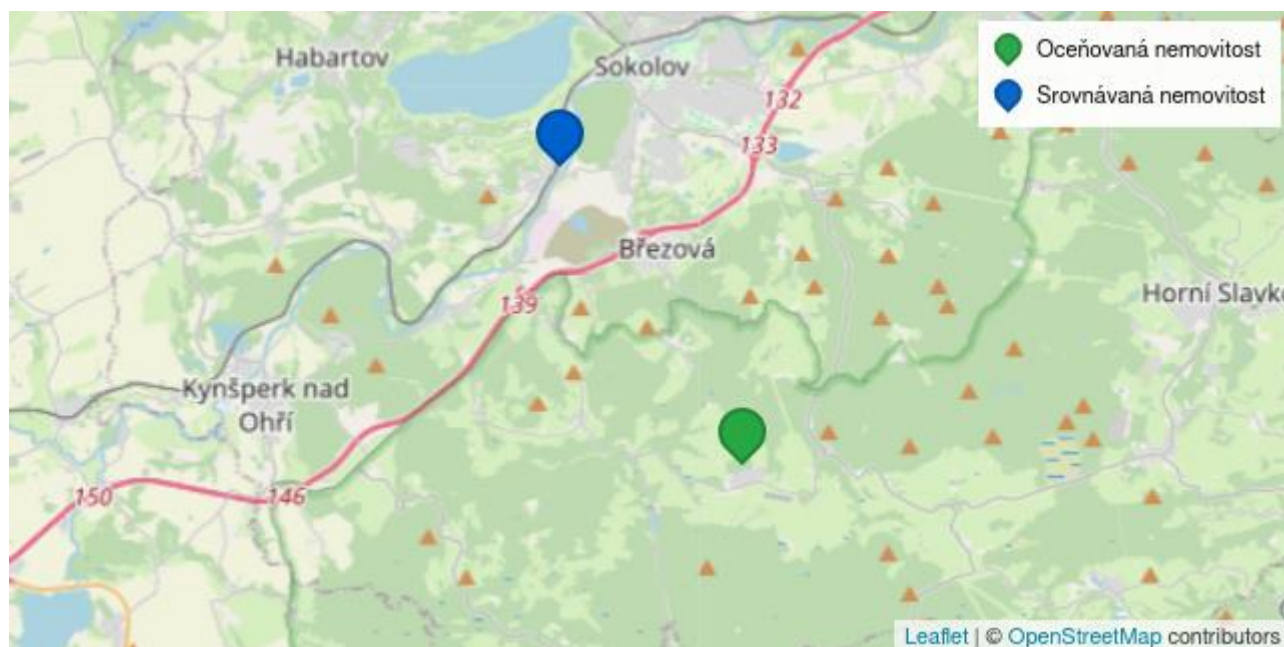
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

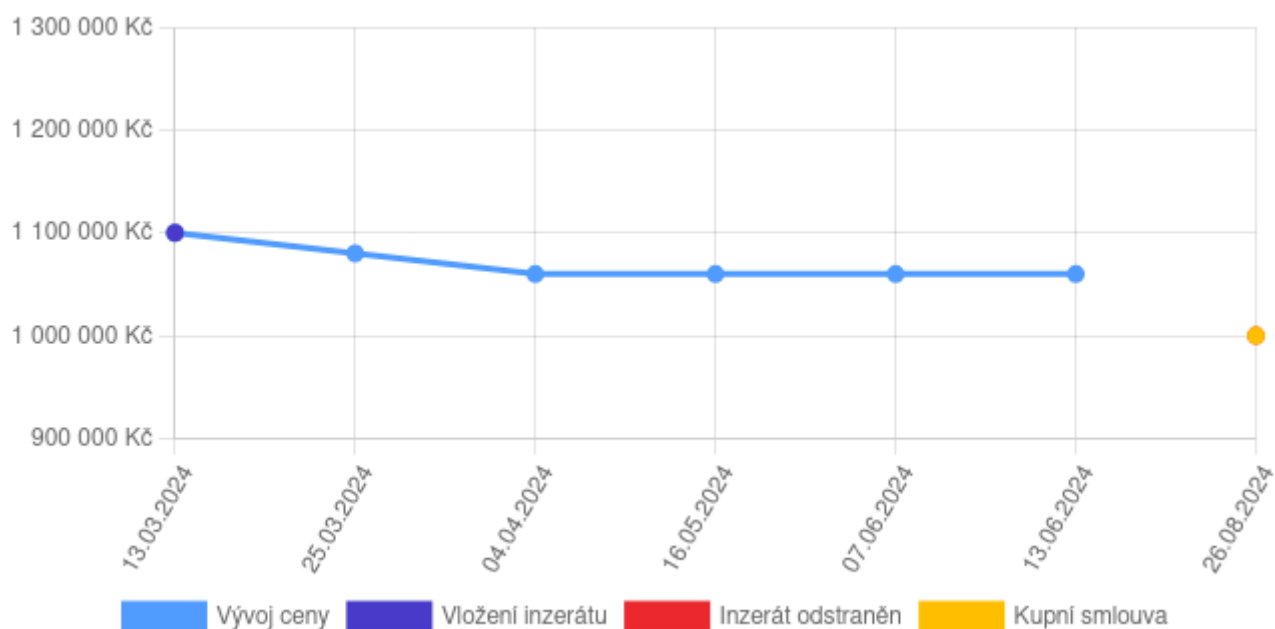
Lokalita	Raisova č.p. 79, Habartov, okres Sokolov	Cena dle KS	1 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.08.2024	Číslo řízení	V-4163/2024-409
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	4
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	58 m ²	Podlahová plocha	56 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

Nabízíme k prodeji prostorný byt 2+1 o užitné ploše 58 m², který se nachází ve vyhledávané a klidné části Habartova, ulice Raisova, ve 2. nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu. Byt je po předešlé rekonstrukci - disponuje plastovými okny, v koupelně naleznete pohodlnou rohovou vanu a samostatné wc. Pokoje jsou průchozí s možností úpravy pro oddělení. Kuchyň poskytuje dostatek prostoru pro vaše kulinářské umění. V blízkém okolí bytu je vynikající občanská vybavenost a nechybí ani možnost parkování. Tento byt představuje ideální volbu pro jednotlivce, páry nebo malou rodinu, kteří hledají klidné bydlení s veškerým komfortem.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

