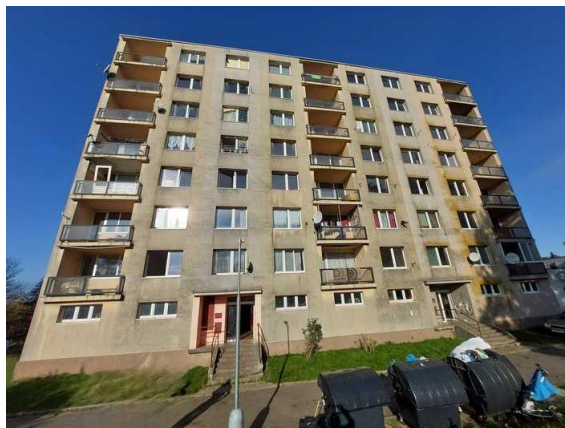


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 084738/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

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

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 1930-10-2024

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

Číslo jednací: 067 EX 1089/16-400

OBVYKLÁ CENA	740 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 22 a 17 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.10.2024

Vyhotoveno: V Praze 02.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

1.4. Prohlídka

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

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

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

Prohlášení vlastníka budovy ze dne 22.10.2004

Fotodokumentace z místního šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

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

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

Aplikační portál Marushka

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

Informace z realitních serverů a kanceláří

Informace z internetových stránek www.mapy.cz, www.cuzk.cz

Informace z portálů měst a obcí

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

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

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

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

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

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

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Obec Rovná se nachází v okrese Sokolov, kraj Karlovarský. Žije zde 347 obyvatel.

Původní obec Rovná ležela západním směrem od současné obce a rozkládala se podél silnice na Kostelní Břízu.

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

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

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

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

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

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

Obec je dopravně obsluhována autobusy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

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

Celkový popis nemovité věci

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

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

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

Podlahovou plochu jednotky přejímám z Prohlášení vlastníka budovy.

Vybavení bytu považuji za podstandardní.

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

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

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

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

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

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

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 117.

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

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

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 8/6
Adresa předmětu ocenění:	Rovná 8 356 01 Rovná
LV:	117
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Sokolov
Obec:	Rovná
Katastrální území:	Rovná u Sokolova
Počet obyvatel:	347
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 531,00 Kč/m²	

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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

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

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 8/6

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
bytová jednotka 2 + 1:	63,8 * 1,00 = 63,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	63,80 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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Byt je totálně zdemolovaný, bez vybavení, neobyvatelný.	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 54 let:

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

9

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

Nemovitá věc není součástí pozemku

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

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

Ocenění

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

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

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **253 144,86 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek na LV 67

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,609$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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

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

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

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek na LV 67 = 68 481,36 Kč

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

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

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 68 481,36 Kč

Spoluvlastnický podíl: 538 / 22 799

Hodnota spoluvlastnického podílu:

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

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 1 615,99 Kč

Bytová jednotka č. 8/6 - cena zjištěná

= 254 760,85 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

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

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 63,80 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Porovnatelná nemovitost č. 1

Lokalita: Rovná 8, okr. Sokolov

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

Listina ID:83968706010

LV: 317 k.ú.: 742147

Plocha Cena/m2

Cena

BYT:

č. 4 v budově: Rovná 8, okr. Sokolov

63 m2

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1381/2024-409

Kupní smlouva: (83968706010)

Cena transakce: 899 999 Kč

Podání: 25. 3. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o jednotce:

Užitná plocha: 63 m2

Dispozice: 3+kk

Číslo jednotky: byt č. 4, 80004

Typ jednotky: bytová jednotka

LV jednotky (KN): 317

Informace o stavbě:

Konstrukce: Panely

Dokončení stavby: 1970

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: bytový dům

Počet jednotek: 42

Počet podlaží: 8

Podlahová plocha (odhad): 2135 m2

Zastavěná plocha: 419 m2

Je výtah?: ano

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

Popis nemovitosti:

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

Dispozice: 3 + kk

Typ stavby: panelová

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

Název: Porovnatelná nemovitost č. 2

Lokalita: Rovná 7, okr. Sokolov

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

Listina ID:84402219010

LV: 317 k.ú.: 742147

Plocha Cena/m2

Cena

BYT:

č. 1 v budově: Rovná 7, okr. Sokolov60 m2

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1913/2024-409

Kupní smlouva: (84402219010)

Cena transakce: 750 000 Kč

Podání: 19. 4. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o jednotce:

Užitná plocha: 60 m2

Dispozice: 3+kk

Číslo jednotky: byt č. 1, 70001

Typ jednotky: bytová jednotka

LV jednotky (KN): 317
 Informace o stavbě:
 Konstrukce: Panely
 Dokončení stavby: 1970
 Typ stavby: budova s č.p.
 Způsob využití: bytový dům
 Počet jednotek: 42
 Počet podlaží: 8
 Podlahová plocha (odhad): 2135 m²
 Zastavěná plocha: 419 m²
 Je výtah?: ano
 Způsob vytápění: Dálkové
 LV stavby (KN): 67
 Počet vlastníků stavby: 67

Popis nemovitosti:

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

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

Název: Porovnatelná nemovitost č. 3

Lokalita: Rovná 6, okr. Sokolov

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

Listina ID:81966334010

LV: 88 k.ú.: 742147

Plocha Cena/m²

Cena

BYT:

č. 7 v budově: Rovná 6, okr. Sokolov 63 m²

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-5490/2023-409

Kupní smlouva: (81966334010)
Cena transakce: 750 000 Kč
Podání: 23. 11. 2023
Nemovitosti na listině
Informace o jednotce:
Užitná plocha: 63 m²
Dispozice: 3+kk
Číslo jednotky: byt č. 7, 60007
Typ jednotky: bytová jednotka
LV jednotky (KN): 88
Informace o stavbě:
Konstrukce: Panely
Dokončení stavby: 1960
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: bytový dům
Počet jednotek: 42
Počet podlaží: 8
Podlahová plocha (odhad): 2140 m²
Zastavěná plocha: 420 m²
Je výtah?: ano
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 69
Počet vlastníků stavby: 39

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

Název: Porovnatelná nemovitost č. 4

Lokalita: Rovná 8, okr. Sokolov

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

Listina ID:84051441010

LV: 318 k.ú.: 742147

Plocha Cena/m²

BYT:

Cena

č. 20 v budově: Rovná 8, okr. Sokolov

38 m²

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1489/2024-409
 Kupní smlouva: (84051441010)
 Cena transakce: 499 999 Kč
 Podání: 28. 3. 2024
 Nemovitosti na listině
 Informace o jednotce:
 Užitná plocha: 38 m²
 Dispozice: 2+kk
 Číslo jednotky: byt č. 20, 80020
 Typ jednotky: bytová jednotka
 LV jednotky (KN): 318
 Informace o stavbě:
 Konstrukce: Panely
 Dokončení stavby: 1970
 Typ stavby: budova s č.p.
 Způsob využití: bytový dům
 Počet jednotek: 42
 Počet podlaží: 8
 Podlahová plocha (odhad): 2135 m²
 Zastavěná plocha: 419 m²
 Je výtah?: ano
 Způsob vytápění: Dálkové
 LV stavby (KN): 67
 Počet vlastníků stavby: 67

Popis nemovitosti:

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

Užitná plocha: 38,00 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě komparativní analýzy.

Všechny porovnávané nemovitosti jsou skutečně realizovanými prodeji.

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

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Vážená jednotková cena	11 626 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	63,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	741 739 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

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

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

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

slovy: Dvě stě padesát čtyři tisíc sedm set šedesát Kč

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

Rekapitulace ocenění na tržních principech

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

Porovnávací hodnota	741 739 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	740 000 Kč
slovy: Sedm set čtyřicet tisíc Kč	

Silné stránky

Základní občanská vybavenost v místě, dostatek zeleně v okolí.

Slabé stránky

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

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

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

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

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

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

Odpověď na odbornou otázku:

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

Obvyklá cena

740 000 Kč

slovy: Sedm set čtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	6
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1
Obsílka	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 99/2024.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

V Praze 02.11.2024

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 084738/2024

počet stran A4 v příloze:

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

LV 117

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2024 08:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 108916 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560618 Rovná

Kat.území: 742147 Rovná u Sokolova

List vlastnictví: 117

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

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

B Nemovitosti

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

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 8/6

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

V-358/2023-409

Pořadí k 25.01.2023 06:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

V-358/2023-409

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2024 08:15:02

Typ vztahu

na prac. Sokolov

V-358/2023-409

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Sivák Lukáš, č.p. 8, 35601 Rovná, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 1089/16-10 ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2016 17:20:06. Zápis proveden dne 11.02.2016; uloženo na prac. Praha

Z-5793/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 8/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067EX-1089/2016 17 ze dne 09.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2016 17:16:04. Zápis proveden dne 15.02.2016; uloženo na prac. Sokolov

Z-729/2016-409

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Sivák Lukáš, č.p. 8, 35601 Rovná, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 5207/2016-9 k 27 EXE-2209/2016 13 ze dne 30.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2016 19:43:00. Zápis proveden dne 07.06.2016; uloženo na prac. Praha

Z-25384/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 8/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 144 EX-5207/2016 21 ze dne 24.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2016 19:29:50. Zápis proveden dne 27.06.2016; uloženo na prac. Sokolov

Z-3023/2016-409

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2024 08:15:02

Obec: 560618 Rovná

List vlastnictví: 117

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

Typ vztahu

okamžiku 22.03.2022 16:53:41. Zápis proveden dne 24.03.2022; uloženo na prac.
Sokolov

Z-1043/2022-409

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Sivák Lukáš, č.p. 8, 35601 Rovná, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.
 Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-5610/2022 - 12 ze dne 22.07.2022. Právní účinky
 zápisu k okamžiku 25.07.2022 13:00:06. Zápis proveden dne 26.07.2022; uloženo
 na prac. Klatovy

1

Z-16550/2022-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 8/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120EX-5610/2022 23 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 19:44:49. Zápis proveden dne 27.07.2022; uloženo na prac. Sokolov

Z-2662/2022-409

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Sivák Lukáš, č.p. 8, 35601 Rovná, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04394/2023 -009 ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 13:35:04. Zápis proveden dne 22.09.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-3925/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 8/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074EX-04394/2023 014 ze dne 19.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 13:55:15. Zápis proveden dne 25.09.2023; uloženo na prac. Sokolov

Z-3855/2023-409

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728, 301 00 Plzeň.

Povinnost k

Sivák Lukáš, č.p. 8, 35601 Rovná, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-sever
121EX-1211/2024 8 ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2024
15:30:34. Zápis proveden dne 22.04.2024; uloženo na prac. Sokolov

Z-1752/2024-409

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

strana 5

LV 67

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2024 08:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 108916 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560618 Rovná

Kat.území: 742147 Rovná u Sokolova

List vlastnictví: 67

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Spravovaný svěřenský fond

Šumwald, soukromý svěřenský fond		638/22799
----------------------------------	--	-----------

Vlastnické právo

Bartoš Juraj, č.p. 7, 35601 Rovná		216/22799
-----------------------------------	--	-----------

Bendík Alexander, č.p. 8, 35601 Rovná		54/3257
---------------------------------------	--	---------

Bittmann Petr, Dětská 2587/212, Strašnice, 10000 Praha 10		54/3257
---	--	---------

Buchtová Božena, č.p. 7, 35601 Rovná		1392/22799
--------------------------------------	--	------------

Čermák Marek, Gen. Svobody 386, 36235 Abertamy		1433/22799
--	--	------------

Česká republika		638/22799
-----------------	--	-----------

Fišer Petr Bc., Milady Horákové 534/59, Holešovice, 17000 Praha 7		216/22799
---	--	-----------

Hager Robby, Nedbalova 1646/23, 35201 Aš		54/3257
--	--	---------

Harčárová Aneta, Milady Horákové 534/59, Holešovice, 17000 Praha 7		2979/22799
--	--	------------

Hlyva Volodymyr, Kyjaka 15/A, 803 81 Dubljany, Ukrajina		638/22799
---	--	-----------

Hora Lukáš Ing. MBA, č.p. 108, 27401 Královice		54/3257
--	--	---------

Hošek Josef, č.p. 7, 35601 Rovná		216/22799
----------------------------------	--	-----------

Jirkovský Martin, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary		597/22799
---	--	-----------

Křiváček Karel, č.p. 8, 35601 Rovná		633/22799
-------------------------------------	--	-----------

Kukulová Ester, Bašteckého 2554/5, Stodůlky, 15500 Praha 5		597/45598
--	--	-----------

Kutějová Jelena Mgr., Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek		638/22799
--	--	-----------

Litričin Dragan, č.p. 7, 35601 Rovná		216/22799
--------------------------------------	--	-----------

Malý Bedřich, č.p. 8, 35601 Rovná		633/22799
-----------------------------------	--	-----------

Mánek Lukáš, Českovice 388, 67801 Blansko		1446/22799
---	--	------------

Obec Rovná, č.p. 40, 35601 Rovná		633/22799
----------------------------------	--	-----------

Ondruška Daniel, Pod Lečí 585, Lipence, 15531 Praha 5		597/45598
---	--	-----------

Pechenkina Vera, 3. Frunzenskaja 1/131, Moskva, Rusko		795/22799
---	--	-----------

Riško Štefan, č.p. 8, 35601 Rovná		633/22799
-----------------------------------	--	-----------

Rota Ivan Mgr. LL.M., MBA, Tovární 724, 35735 Chodov		795/22799
--	--	-----------

Sharif Naser, č.p. 7, 35601 Rovná		216/22799
-----------------------------------	--	-----------

Sivák Lukáš, č.p. 8, 35601 Rovná		638/22799
----------------------------------	--	-----------

SJM Slabý Aleš Ing. a Slabá Libuše, Za Branou 268, 59451 Křižanov		597/22799
---	--	-----------

Slepčíková Zlatica, č.p. 8, 35601 Rovná		633/22799
---	--	-----------

STAVDEN s.r.o. v likvidaci, Chotěšovská 680/1, Letňany, 19000 Praha 9		216/22799
---	--	-----------

suckmybigbanana s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10		1235/22799
--	--	------------

Voldřich Kristián MSc., Hořelické náměstí 1263/2, 25219 Rudná		795/22799
---	--	-----------

Vyskočil Jiří, č.p. 32, 53343 Rohovládova Bělá		54/3257
--	--	---------

Žáček Jiří, č.p. 7, 35601 Rovná		597/22799
---------------------------------	--	-----------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

strana 1

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

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

- 31 -

Kopie katastrální mapy ze dne 2.11.2024

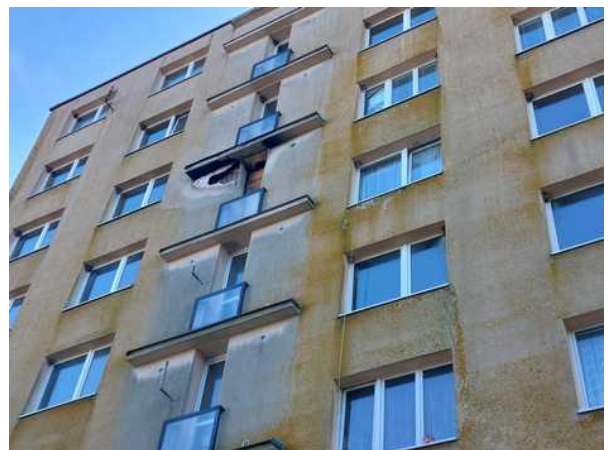


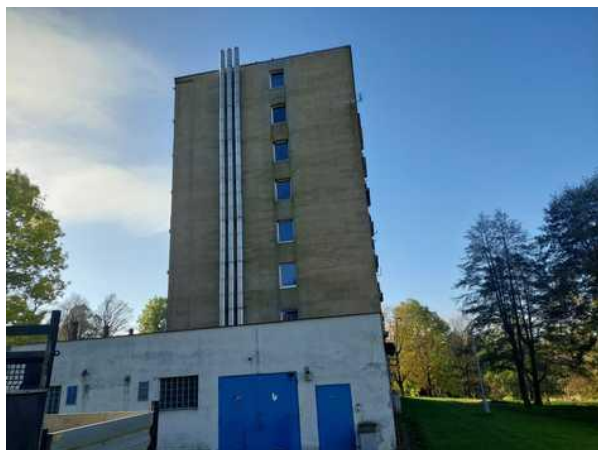
Pozemek p.č. st. 120 v k.ú. č. 742147

Ortofotomapa

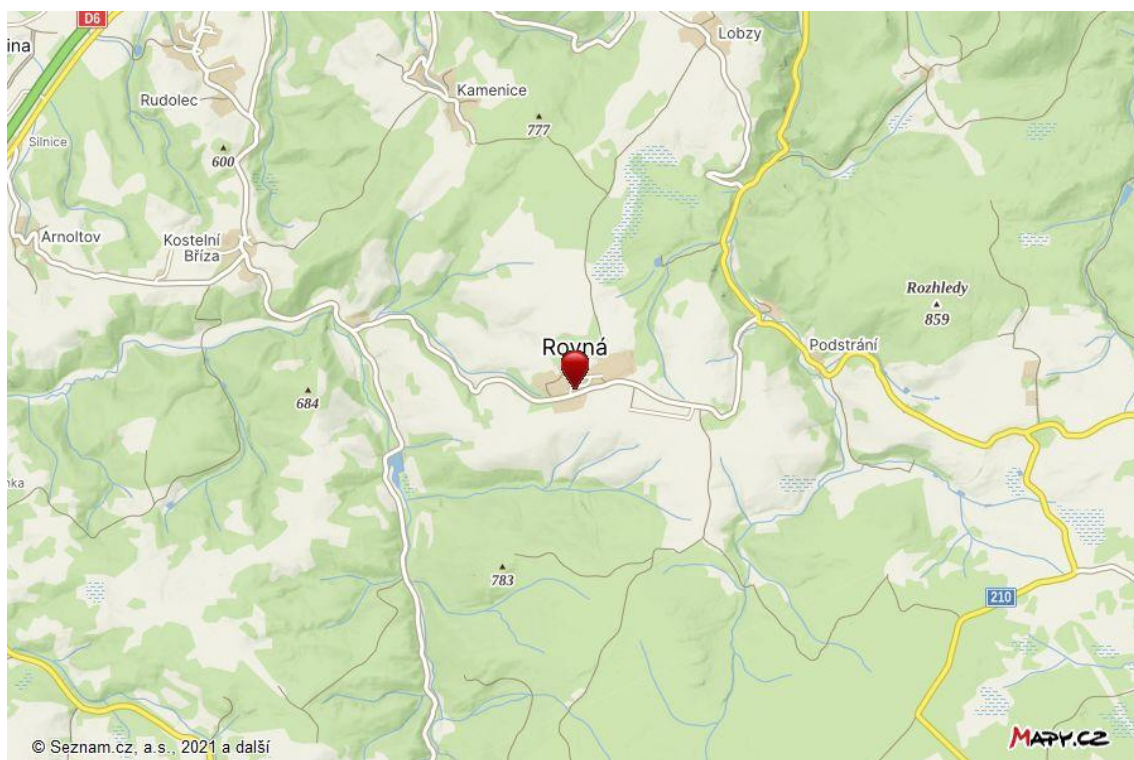
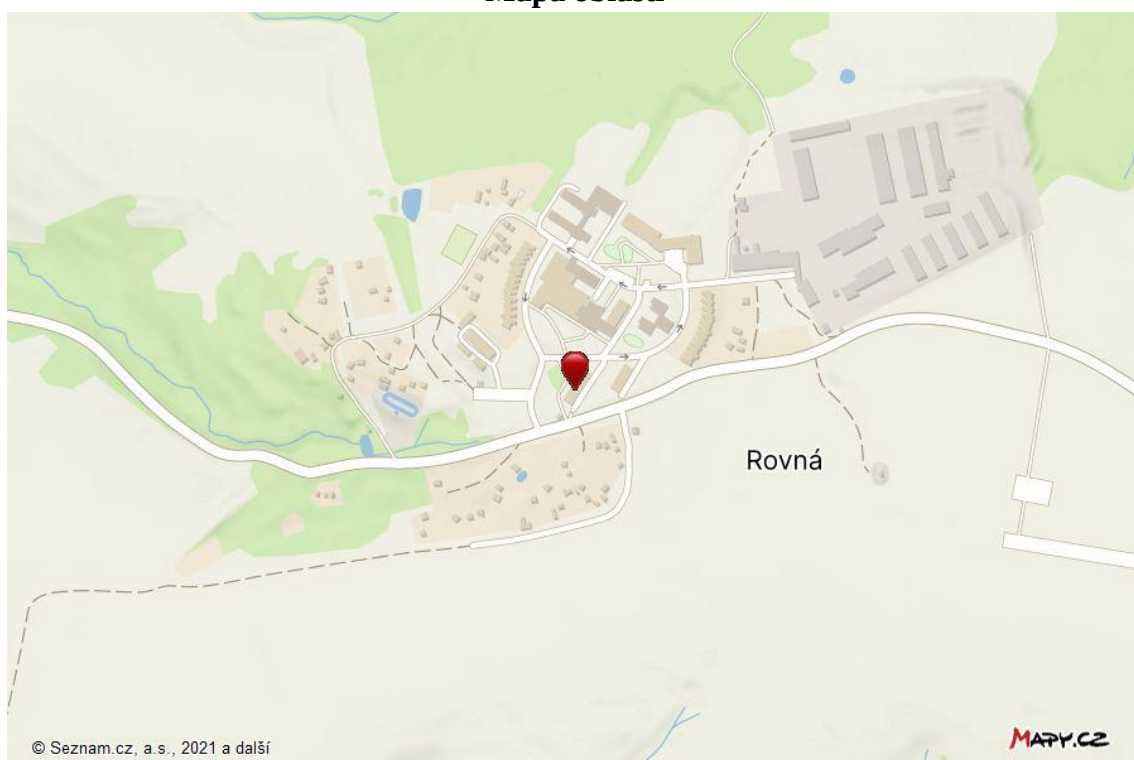


Fotodokumentace





Mapa oblasti



Obsílka

190 03 Praha 93

RR 89552570 5 CZ

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

07.10.24 231 488 0.010kg 120.00
UX,DZ,DE

RR895525705CZ

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

D+1

Zásilka uložena dne 9.10.2024

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

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

DODEJKA

Uložit 10 dní!

Adresát: LUKAŠ SIVÁK
41 ROVNA č.p. 8
356 01 ROVNA

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

8/10
2/10

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

☐ nepřijato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedené adrese neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit ☐ ANO ☐ NE

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

RECY