

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064535/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 1601/1 - podíl o vel. 1/2 - v bytovém domě 1599, 1600, 1601 se spoluvlastnickým podílem o vel. 552/18428 na bytovém domě č.p. 1599, 1600, 1601 a pozemku p.č. 50/4, k.ú. Sokolov, obec Sokolov, okres Sokolov, LV 9776, 4190.

Znalec: Ing. Zuzana Pavlů
Na Výšině 125/10
360 04 Karlovy Vary
telefon: 608 972 158
e-mail: zuzana.pavlu@seznam.cz

Zadavatel: Okresní soud v Sokolově
K. H. Borovského 575
356 01 Sokolov

Číslo jednací: 18 D 882/2015-150

OBVYKLÁ CENA	370 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 28, vč. 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 6.8.2024

Vyhotoveno: V Karlových Varech 15.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně obvyklé bytové jednotky č. 1601/1 - podíl o vel. 1/2 - v bytovém domě 1599, 1600, 1601 se spoluvlastnickým podílem o vel. 552/18428 na bytovém domě č.p. 1599, 1600, 1601 a pozemku p.č. 50/4, k.ú. Sokolov, obec Sokolov, okres Sokolov, LV 9776, 4190.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé.

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

Ze strany majitelů nebyla umožněna prohlídka, z tohoto důvodu je uvažovaný horší stavebně technický stav oceňované bytové jednotky. Při místním šetření pořízena fotodokumentace pouze domu.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.8.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Cenové informace potřebné ke stanovení ceny obvyklé byly vybrány podle skutečně realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí k datu 24.7.2024, LV 9776 k.ú. Sokolov

Informace získané na www.cuzk.cz

Vlastní databáze uskutečněných prodejů

www.cenovamapa.cz

Vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2010 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb., vyhl.č. 441/2013 Sb., vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č. 488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

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

Údaje a informace zjištěné na místě.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní

v katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhl.č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen, včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, 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.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

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.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- I. dodržení právních předpisů,
- II. fyzická realizovatelnost,
- III. finanční proveditelnost,
- IV. maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako : 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Započitatelné plochy:

Metodika propočtu započitatelné plochy vychází z dlouhodobě ustálené praxe, která je sjednocená nejen napříč předními znaleckými ústavy, ale též realitními kancelářemi a bankovními domy. Jde o metodiku založenou na zkušenostech a poznatcích institucí, pohybujících se na realitním trhu, přičemž smyslem započitatelných ploch je nutnost oddělit plnohodnotné (typicky obytné) plochy od ploch sekundárních, doplňkových (např. sklepy, komory či lodžie).

Porovnávací přístup je při stanovení ceny obvyklé bytové jednotky zpravidla stěžejní, je založen na předpokladu, že odhad ceny obvyklé lze založit na současné úrovni dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí.

Porovnání bude provedeno s využitím **přímé kvantitativní analýzy**, kdy **jednotkou porovnání bude užitná podlahová plocha** – srovnávaný vzorek obsahuje nemovitosti s poměrně významnými rozdíly co do velikosti a podlahové plochy, tzn. adjustaci je vhodnější vztáhnout na započitatelnou podlahovou plochu nemovitosti, jakožto základní hodnototvorný faktor.

V rámci vlastní analýzy přímého porovnání budou sledovány tyto znaky:

Redukce pramene ceny: ukazatel zohledňuje případné cenové rozdíly, způsobené datem smluvního vztahu nebo důvěryhodností zdroje informace. Jde o statistický a sjednocující prvek. Například starší cenové údaje se doporučuje aktualizovat na současnou cenovou úroveň. V případě nabídek RK se obecně předpokládá prostor k dalšímu jednání a slevě z kupní ceny. V případě unikátních a žádaných aktiv ale může být sjednaná cena nakonec dokonce vyšší. Cenová hladina starších prodejů bude aktualizována na současnou úroveň s přihlédnutím k ukazatelům Cenového indexu bytových nemovitostí ČSÚ. Nabídky RK nebyly ve vlastní analýze použity, protože jejich uvážení by do vlastního výsledku nepřineslo další přidanou hodnotu.

Poloha/lokalita: analyzuje exkluzivitu umístění porovnávaných nemovitostí vůči hodnocené, hodnotí přístupové poměry, okolní zástavbu, význam obce vč. dostupnosti obč. vybavenosti a pracovní příležitosti v místě, dostupnost správního a společenského centra a další kladné i rušivé elementy lokality. Preferuje se používat nemovitosti blízké v rámci lokality.

Velikost užité plochy: korekce rozdílů užité plochy a dispozičního řešení hodnocené a porovnávané nemovitosti. Obecně lze aplikovat pravidlo, že platí nepřímá úměra mezi velikostí nemovitosti a její jednotkovou cenou. Toto pravidlo však nelze chápat dogmaticky.

Vybavení: porovnání úrovně vybavení, zejména technického zařízení budovy, vybavení kuchyně, sociálního zařízení a dalších prvků nemovitosti, majících přímý vliv na komfort užívání. Obdobně důležitý ukazatel jako viz předchozí.

Technický stav/opotřebení: porovnání charakteru a stavu prvků dlouhodobé i krátkodobé životnosti s ohledem na případné investice pro dosažení obdobného stavu s porovnatelným vzorkem. Jde o důležitý ukazatel, kterým trh sleduje případné investice na dosažení požadovaného standardu.

Pozemek: Analyzuje a porovnává velikost pozemků, jejich charakter, vybavení, venkovní úpravy a případné osázení nadstandardními trvalými porosty s vlivem na hodnotu nemovitosti. U novějších RD venkovského typu je typická výměra pozemků v intervalu cca 600–1500 m².

Další vlivy: ukazatel vyjadřuje výše nepostihnutelné vlivy s dopadem do ceny/hodnoty nemovitosti.

Klasifikace dílčích úprav/korekcí hodnotících znaků v kvantitativní metodě porovnání:

- I. do 5 % - jde o úpravu zohledňující drobné charakterové rozdíly dílčích znaků v rámci v zásadě porovnatelných nemovitostí;
- II. do 10 % - úprava významnějších rozdílů v rámci charakterově podobných nemovitostí;
- III. do 20 % - korekce zohledňující zásadní rozdíly v daném hodnotícím znaku mezi hodnocenou a srovnávanou nemovitostí;
- IV. nad 25 % - korekce vyjadřuje charakterově velmi významné odchylky, způsobené skutečností, že při porovnání byly použity charakterově velmi rozdílné typy nemovitostí (např. z důvodu omezené dostupnosti přímo porovnatelných vzorků či z důvodu existence potřeby logicky vymezit přibližný interval cenového rozpětí).

V rámci každé korekce je vhodné simultánně sledovat i hodnotový dopad do jednotkové ceny posuzované nemovitosti.

Koeficienty představující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí:

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se

horší, je menší než 1. Pro koeficient za velikost objektu zpravidla platí, že čím větší je objekt, tím nižší je jeho jednotková cena (za m²), proto pro menší objekty je zpravidla koef. menší než 1.

Započitatelná plocha dle Standardů oceňování nemovitých věcí České bankovní asociace :

obytná/hlavní místnost	100 %
místnosti se zkoseným stropem v části nad 1,3 m světlé výšky nad podlahou	100 %
místnosti se zkoseným stropem v části pod 1,3 m světlé výšky nad podlahou	0 %
galerie (platí i pro podesty a výtahy) - samostatné vnitřní - započitatelné pouze 1x	100%
schodiště - otevřené schodiště v místnosti	0 %
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží („uvnitř“ jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100 %
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50 %
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100 %
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) - max. však 20% z podl. plochy bytu	50 %
garáže a garážová stání-v budovách/patřící k jednotkám-počítají se samostatně dle počtu stání	0 %
místnosti stavebně neupravené	0 %

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

- I. výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- II. srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- III. určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- IV. úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- V. výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- VI. určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracována do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Sokolov, k.ú. Sokolov
Adresa nemovité věci: U Divadla 1601, 356 01 Sokolov

Vlastnické a evidenční údaje

Eva Keller, U Divadla 1601, 356 01 Sokolov, podíl: 1 / 2
SJM Turko Dezider a Turková Eva, U Divadla 1601, 356 01 Sokolov, LV: 861, podíl: 1 / 2

Byt
1601/1, Sokolov
Budova :
č.p. 1599, 1600, 1601
Pozemek
50/4 - zastavěná plocha a nádvoří 589 m²
spoluvlastnický podíl o velikosti 552/18428
k.ú. Sokolov, obec Sokolov a okres Sokolov

Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav je v souladu s právním stavem.

Místopis

Sokolov je město ve stejnojmenném okrese v Karlovarském kraji, 18 km západně od Karlových Varů na soutoku Ohře a Svatavy uprostřed sokolovské pánve. Jeho ráz je ovlivněn těžbou hnědého uhlí a s tím souvisejícím průmyslem.

Město disponuje úplnou občanskou vybaveností.

Bytový dům je umístěný v ulici U Divadla, po její levé straně směrem od křižovatky s ulicí Nádražní. Byl postavený v 50. letech v proluce stávajících zděných bytových domů, některé s nebytovými prostory v 1.NP, a objektů občanské vybavenosti. Dříve bylo v ulici sídlo katastrálního úřadu. V blízkosti je vlakové i autobusové nádraží.

Z důvodu vyšší koncentrace nepříznivých občanů se jedná o méně vyhledanou lokalitu ve městě.

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:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

26/1 ostatní komunikace, vlastník : Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601
Sokolov

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům je postavený jako vnitřní řadový, o 3 sekcích, plně podsklepený, má 4 nadzemní podlaží, je zastřešený sedlovou střechou. V 1.PP jsou společné prostory a sklepy, na další podlažích vždy 3 bytové jednotky. Ve společných prostorách jsou vyměněná okna za plastová, osazené novější vchodové dveře. Vytápění a ohřev TUV je řešené v každém bytě individuálně.

Byl postavený jako zděný v 50. letech minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, elektro a plyn.

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: Omezení vlastnických práv - viz příložený list vlastnictví č. 861 k datu 13.3.2024.

Ostatní rizika: nejsou

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka 1601/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka 1601/1
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka 1601/1

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno přímé porovnání. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka Sokolov 1601/1 - podíl o vel. 1/2
Adresa předmětu ocenění:	U Divadla 1601 356 01 Sokolov
LV:	9776
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Sokolov
Obec:	Sokolov
Katastrální území:	Sokolov
Počet obyvatel:	22 227
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,531,00 \text{ Kč/m}^2$	

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality -	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	0,00
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 - V okolních bytech nepřizpůsobiví občané.	I	-0,30
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Pro obec Sokolov byla průměrná nezaměstnanost za poslední sledované období 6,2% pro Karlovarský kraj 4,3%	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,750}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,866}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,750}$$

1. Bytová jednotka 1601/1

1.1. byt

Bytová jednotka č.1 o vel. je umístěna v 1.NP zděného bytového domu. Průměrný stavebně technický stav, dřevěná okna. Vybavení bytu je pouze předpokládané.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Sokolov
Stáří stavby:	69 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	26 594,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	5,30 *	1,00 =	5,30 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
koupelna:	2,08 *	1,00 =	2,08 m ²
pokoj:	20,22 *	1,00 =	20,22 m ²
pokoj:	13,49 *	1,00 =	13,49 m ²
kuchyně:	8,55 *	1,00 =	8,55 m ²
sklep:	4,80 *	0,80 =	3,84 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	54,38 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 69 let:

$$s = 1 - 0,005 * 69 = \mathbf{0,655}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,655 = \mathbf{0,451}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,750$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 26\,594,- \text{ Kč/m}^2 * 0,451 = 11\,993,89 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,38 \text{ m}^2 * 11\,993,89 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,750 = 489\,170,80 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 489 170,80 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,750$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,750 = 0,728$

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	1 531,-	0,728		1 114,57	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	50/4	589	1 114,57	656 481,73

Stavební pozemek - celkem	589	<u>656 481,73</u>
Pozemek - cena zjištěná celkem	=	656 481,73 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemek	=	<u>656 481,73 Kč</u>
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	656 481,73 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	489 170,80 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Cena zjištěná pozemku: 656 481,73 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 552 / 18 428		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
656 481,73 Kč * 552 / 18 428 = 19 664,53 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	<u>19 664,53 Kč</u>
Bytová jednotka 1601/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	508 835,33 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>1 / 2</u>
Bytová jednotka 1601/1 - cena zjištěná	=	254 417,67 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka 1601/1

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č.1 o vel. je umístěna v 1.NP zděného bytového domu. Průměrný stavebně technický stav, dřevěná okna. Vybavení bytu je pouze předpokládáné.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodba	Obytné prostory	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²
WC	Obytné prostory	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,08 m ²	1,00	2,08 m ²
pokoj	Obytné prostory	20,22 m ²	1,00	20,22 m ²
pokoj	Obytné prostory	13,49 m ²	1,00	13,49 m ²
kuchyň	Obytné prostory	8,55 m ²	1,00	8,55 m ²
sklep	Obytné prostory	4,80 m ²	0,50	2,40 m ²
Celková podlahová plocha		55,34 m²		52,94 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	keramické
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	stěrka
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké plné i částečně prosklené
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	dřevěné vlasy, koberce, PVC
15. Vytápění	asi lokální
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	el. boiler
22. Vybavení kuchyní	starší kuchyňská linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, WC
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	zvonky
26. Instalační pref. jádra	částečně panelové, částečně umakartové

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	52,94
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 117 600
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	31
Opotřebení	%	69,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	Kč	328 228

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka 1601/1

Oceňovaná nemovitá věc

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu použitá v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace. K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % plocha sklepa mimo byt

Užitná plocha:	52,94 m ²
-----------------------	----------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	srovnatelná nemovitá věc č.		
Lokalita:	U Divadla 1599, Sokolov		
Popis:	Bytová jednotka č.12 o vel. 2+kk ve 4.NP stejného bytového domu. V bytě provedena částečná modernizace - plastová okna, nové el. přímotopy, v koupelně novější vana, umyvadlo, keramické obklady a dlažba, vyměněné vnitřní dveře, běžná kuchyňská linka s plynovým sporákem, ohřev TUV el. boilerem.		
Podlaží:	4.NP		
Dispozice:	2+kk		
Typ stavby:	stejný bytový dům		
Užitná plocha:	46,60 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 4.7.2024, V-3319/2024-409	1,00		
K2 Velikosti objektu - menší	0,95		
K3 Poloha - stejná	1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90		
K5 Celkový stav - lepší	0,90		
K6 Vliv podlaží - 4.NP	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
920 000 Kč	0,77	708 400 Kč	

Název:	srovnatelná nemovitá věc č.2		
Lokalita:	U Divadla 1600, Sokolov		
Popis:	Bytová jednotka č.7 o vel. 2+1 ve 3.NP stejného bytového domu. V bytě plastová okna, jinak bez dalších úprav		

Podlaží:	3.NP		
Dispozice:	2+1.		
Typ stavby:	stejný bytový dům		
Užitná plocha:	53,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 8.11.2023, V-5188/2023-409	1,00		
K2 Velikosti objektu - stejná	1,00		
K3 Poloha - stejná	1,00		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00		
K5 Celkový stav - lepší	0,98		
K6 Vliv podlaží - 3.NP	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
715 000 Kč	0,98	700 700 Kč	



Název:	srovnatelná nemovitá věc č.3		
Lokalita:	Heyrovského 1589, Sokolov		
Popis:	Bytová jednotka č. 12 o vel. 2+1 ve 4.NP zatepleného zděného bytového domu. V bytě plastová okna, jinak v původním stavu, kuchyňská linka demontovaná.		
Podlaží:	4.NP		
Dispozice:	2+1		
Typ stavby:	zateplený zděný bytový dům		
Užitná plocha:	51,50 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 27.5.2024, V-2559/2024-703	1,00		
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00		
K3 Poloha - lepší	0,90		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00		
K5 Celkový stav - dům má novou fasádu	0,95		
K6 Vliv podlaží - 4.NP	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
950 000 Kč	0,86	817 000 Kč	



Minimální jednotková porovnávací cena	700 700 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	742 033 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	817 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		742 033 Kč/ks
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota		371 017 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka 1601/1	254 417,70 Kč
1.1. Oceňovaný byt	244 585,40 Kč
1.2. Pozemek	9 832,26 Kč
	= 254 417,70 Kč

Zjištěná cena - celkem: **254 417,70 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **254 420,- Kč**

slovy: dvě stě padesát čtyři tisíc čtyři sta dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	254 420 Kč
--	-------------------

slovy: dvě stě padesát čtyři tisíc čtyři sta dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka 1601/1	328 228,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka 1601/1	371 016,50 Kč

Porovnávací hodnota	371 017 Kč
Věcná hodnota	328 228 Kč

Obvyklá cena	370 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: tři sta sedmdesát tisíc Kč

Silné stránky

- + v dosahu potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + možnost parkování u domu

Slabé stránky

- nejméně žádaná poloha ve městě
- vyšší opotřebení bytu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen obdobných bytových jednotek ve městě Sokolov. Objekt z roku 1955 je v průměrném stavebně technickém stavu, technický stav bytové jednotky je neudržovaný. Lokalita je méně vyhledávaná, v docházkové vzdálenosti je

centrum města i kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu. Stávající obvyklá cena byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním a lze ji uvažovat kolem 370 000,- Kč.

V ceně obvyklé nejsou zohledněna omezení vlastnických práv.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr porovnávacích nemovitostí byl proveden na základě parametrů bytových jednotek. Pro určení ceny obvyklé předmětných nemovitostí byla použita porovnávací metoda se zohledněním cenotvorných prvků - zděný bytový dům, poloha ve stejné obci s konfliktními skupinami v okolí. Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

1. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, vlastní databáze.
2. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
3. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla zpracována v programu firmy Pluto - olt
4. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé.
5. Na základě interpretace výsledků analýzy byl určena obvyklá cena nemovitostí

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně obvyklé bytové jednotky č. 1601/1 - podíl o vel. 1/2 v bytovém domě 1599, 1600, 1601 se spoluvlastnickým podílem o vel. 552/18428 na bytovém domě č.p. 1599, 1600, 1601 a pozemku p.č. 50/4, k.ú. Sokolov, obec Sokolov, okres Sokolov, LV 9776, 4190.

Obvyklá cena

370 000 Kč

slovy: tři sta sedmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená cena obvyklá je na základě tří uskutečněných prodejů bytových jednotek ve zděném bytovém domě ve stejné obci.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9776 k datu 24.7.2024.	6
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalkyně nepřizvala konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 2024....

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.6.2008 č.j. Spr 312/2008, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064535/2024.

V Karlových Varech 15.8.2024

Ing. Zuzana Pavlů
Na Výšině 125/10
360 04 Karlovy Vary

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 064535/2024

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9776 k datu 24.7.2024.	6
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9776 k datu 24.7.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2024 13:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 18 D 882/2015 pro Notář Semanik Viktor, Mgr.

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560286 Sokolov

Kat.území: 752223 Sokolov

List vlastnictví: 9776

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Keller Eva, U Divadla 1601, 35601 Sokolov	765119/8797	1/2
SJM Turko Dezider a Turková Eva, U Divadla 1601, 35601 Sokolov	590627/6541 535120/360	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky			Typ	Podíl na
Č.p./			jednotky	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany		domu a pozemku
1601/1	byt		byt.z.	552/18428
Vymezeno v:				
Budova	Sokolov, č.p. 1599, 1600, 1601, byt.dům, LV 4190			
	na parcele	50/4, LV 4190		
Parcela	50/4	zastavěná plocha a nádvoří		589m2

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2, k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 18.000,- Kč, včetně příslušenství, nákladů soudního řízení a nákladů oprávněného a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Sokolově č.j. 28EXE 3809/2011-12 ze dne 16.12.2011.

Oprávnění pro

No Stress Invest s.r.o., Erbenova 280/66, Vítkovice,
70300 Ostrava, RČ/IČO: 24670731

Povinnost k

Turko Dezider a Turková Eva, U Divadla 1601, 35601
Sokolov, RČ/IČO: 590627/6541 535120/360
Jednotka: 1601/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 6 025EX-22296/2011 9 ze dne 06.02.2012. Právní moc ke
dni 13.02.2012.

Z-2282/2012-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2, k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 10.000,- Kč, včetně příslušenství, nákladů soudního řízení a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Sokolově č.j. 30EXE-2664/2011-10 ze dne 27.09.2011.

Oprávnění pro

Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66,
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751

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 1

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2024 13:55:02

Obec: 560286 Sokolov

List vlastnictví: 9776

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Turko Dezider a Turková Eva, U Divadla 1601, 35601
Sokolov, RČ/IČO: 590627/6541 535120/360
Jednotka: 1601/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-východ 081EX-23953/2011 015HeD ze dne 07.10.2011.
Z-13063/2011-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2, k zajištění vymáhané pohledávky ve výši
1.528,- Kč, včetně příslušenství, nákladů soudního (nalézacího) řízení a nákladů
oprávněného.

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance
Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
63998530

Povinnost k

Turko Dezider a Turková Eva, U Divadla 1601, 35601
Sokolov, RČ/IČO: 590627/6541 535120/360
Jednotka: 1601/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Chomutov 135EX-2385/2013 11 ze dne 03.06.2013.
Z-6126/2013-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2, k zajištění vymáhané pohledávky ve výši
5.986,82,- Kč, včetně příslušenství, nákladů nalézacího řízení.

Oprávnění pro

Prim Inova GmbH, id.č.02040369, Industriestrasse 51,
6312 Steinhausen, Švýcarsko

Povinnost k

Turko Dezider a Turková Eva, U Divadla 1601, 35601
Sokolov, RČ/IČO: 590627/6541 535120/360
Jednotka: 1601/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov 103EX-29375/2013 16 ze dne 15.08.2013.
Z-10321/2013-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2, k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 6.813,20 Kč, včetně příslušenství.

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Keller Eva, U Divadla 1601, 35601 Sokolov, RČ/IČO:
765119/8797
Jednotka: 1601/1

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

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560286 Sokolov
Kat.území: 752223 Sokolov List vlastnictví: 9776

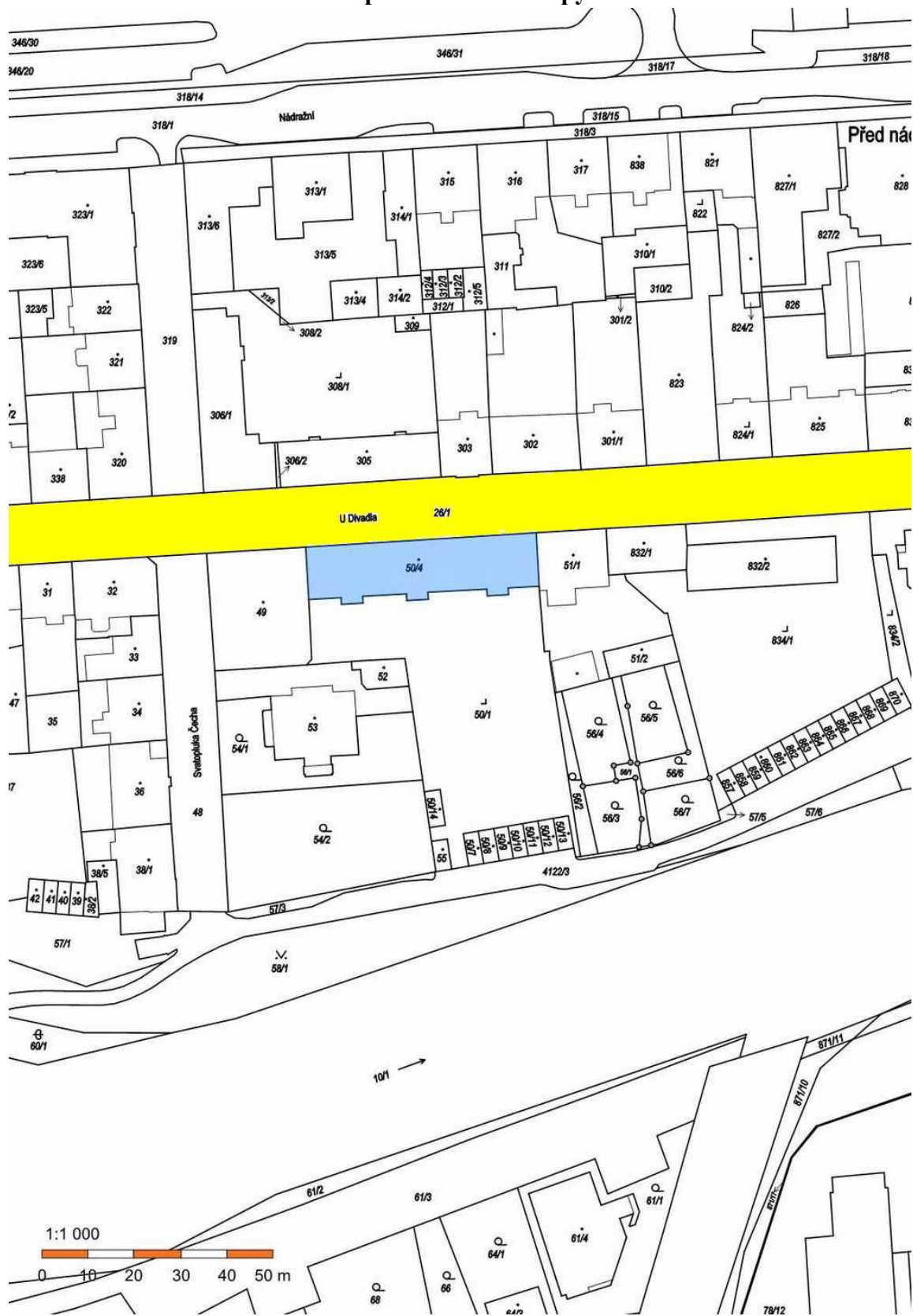
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 24.07.2024 14:01:01

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

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

Kopie katastrální mapy



modře - oceňovaný pozemek, žlutě - přístupový pozemek

Mapa oblasti

