

ZNALECKÝ POSUDEK

evidenční číslo: 15/2016

o ceně bytové jednotky č. 92/8 včetně příslušenství a podílů na společných částech bytového domu č. p. 91, 92 v obci Bukovany a na pozemku parcelní číslo 114, katastrální území Bukovany u Sokolova, okres Sokolov.



Zpracovatel posudku:

Petr Žalman
Jednoty 1488, 356 01 Sokolov
e-mail: petrzalman@centrum.cz
tel. č.: 602 167 951

Účel posudku:

stanovení ceny obvyklé

Datum, k němuž je ocenění provedeno:

24. 10. 2016

Posudek je vypracován ve 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice se sídlem Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, a 1 stejnopis je uložen v archivu znalce. Posudek má celkem 4 strany a jeho nedílnou součástí jsou tyto přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí – k bytové jednotce č. 92/8 (1 list),
2. Kopie katastrální mapy (1 list),
3. Informace z katastru nemovitostí o stavbě – bytovém domu číslo popisné 91,92, (1 list),
4. Informace z katastru nemovitostí o pozemku – parcelní číslo 114 (1 list).

I. ZNALECKÝ ÚKOL

Předmětem posudku je stanovení ceny obvyklé bytové jednotky číslo 92/8 včetně příslušenství a podílů na společných částech bytového domu číslo popisné 91, 92 v obci Bukovany a na pozemku parcelní číslo 114, katastrální území Bukovany u Sokolova, okres Sokolov. Jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 581 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov. Údaje evidované v katastru nemovitostí o bytové jednotce, budově, v níž se nachází, a o pozemku, na kterém je tato budova umístěna, jsou jako příloha nedílnou součástí tohoto posudku.

Vypracování znaleckého posudku bylo jeho zpracovateli uloženo usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice se sídlem Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, vydaným pod číslem jednací 124 EX 6688/16-57 ze dne 6. 10. 2016. Podle tohoto usnesení je znaleci uloženo ocenit uvedenou bytovou jednotku včetně příslušenství a podílů na společných částech bytového domu a na uvedeném pozemku.

Dům s posuzovanou bytovou jednotkou se nachází v obci Bukovany, v západní části Karlovarského kraje, v okrese Sokolov. Obec Bukovany má 1 568 obyvatel a je vzdálená od okresního města Sokolov 7 kilometrů západním směrem. Většinou zástavbu obce tvoří objekty k bydlení, tj. bytové a rodinné domy. Místní občanská vybavenost, tj. obchody, služby, zdravotnická a školská zařízení, a technická i dopravní infrastruktura jsou na standardní úrovni odpovídající velikosti obce. Dopravní dostupnost obce je zajištěna pravidelnými autobusovými meziměstskými spoji. Okolí obce je významně poznamenáno důsledky dlouhodobé povrchové těžby hnědého uhlí a prováděných souvisejících rekultivací.

Stav podle katastru nemovitostí:

- Posuzovaný byt číslo 92/8 se nachází v bytovém domě číslo popisné 91, 92, umístěném na pozemku parcelní číslo 114.
- Pozemek parcelní číslo 114 je v druhu pozemku evidován jako zastavěná plocha a nádvoří s celkovou výměrou 404 m².
- Vlastnické právo k bytové jednotce a k souvisejícím podílům na společných částech bytového domu a na pozemku je omezeno exekučním příkazem.

Stav zjištěný:

- Za účelem zjištění současného stavu uvedené bytové jednotky bylo výše citovaným usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., uloženo jejímu vlastníkov, aby zpracovateli posudku umožnil prohlídku bytu dne 13. 10. 2016. Tato prohlídka umožněna nebyla, a proto zpracovatel posudku provedl pouze venkovní prohlídku.
- Dům s bytovou jednotkou se nachází ve středové části zastavěného území obce. Okolí domu tvoří zástavba bytových domů a budov s obchody a službami. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží a je rozdělen na 2 části se samostatnými vchody. V každé části domu je celkem 12 bytů. Dům je napojen na veřejné rozvody pitné vody, kanalizace, zemního plynu, tepla a elektrické energie. Příjezd k domu je po asfaltové místní komunikaci. Před domem je velké parkoviště. Stáří domu je cca 50 let a jeho stavebně technický stav je dobrý.
- Podle prohlášení vlastníka budovy (dle zákona č. 72/1994 Sb.) se posuzovaný byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Typově jde o byt o velikosti 2 + 1, který tvoří tyto místnosti:

Místnost:	Výměra (m ²)
Kuchyň	8,25
Pokoj	18,10
Pokoj	15,60
Předsíň	6,08
Koupelna	2,15
WC	1,24
Celkem	51,42

Byt je vytápěn pomocí ústředního teplovodního vytápění. Příslušenství bytu tvoří sklep s podlahovou plochou o velikosti 6,78 m². Balkon byt nemá. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl k budově a pozemku o velikosti 5142/123240.

- Podle zjištění při prohlídce bytového domu je byt standardně užíván pro účely jako pro rodinné bydlení. Dle názoru znalce je v dobrém stavebně technickém stavu.

II. OCENĚNÍ

Pro stanovení ceny obvyklé byly použity tyto podklady:

- Usnesení soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice se sídlem Masarykova 679/33, 412 Litoměřice,
- údaje z katastru nemovitostí,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- metodická a odborná stanoviska k určování obvyklé ceny pozemků a staveb (např. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., 2016),
- prohlídka domu a jeho okolí, provedená dne 13. 10. 2016,
- prohlášení vlastníka budovy ze dne 1. 8. 2011 (dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb.),
- údaje o cenách srovnatelného majetku,
- uveřejněná data Českého statistického úřadu.

Posudek je vypracován za účelem zjištění ceny obvyklé neboli tržní, která vyjadřuje hodnotu věci ke dni ocenění a která se u nemovitých věcí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, určí porovnáním s cenami obdobných věcí. Pro zjištění hodnoty posuzované bytové jednotky vycházel zpracovatel posudku z aktuálních uveřejněných nabídek na prodej srovnatelných bytových jednotek. Konkrétně byly použity tyto uveřejněné nabídky:

Realitní server SREALITY (<http://www.sreality.cz>):

- *Prodej bytu 2+1 s balkonem ve spolupodílovém vlastnictví, po částečné rekonstrukci, situovaný ve 3. patře panelového domu v centru obce, podlahová plocha 56 m², cena 245 000,- Kč (aktualizováno dne 24. 9. 2016).*
- *Prodej prostorného bytu 2+1 o celkové výměře 49 m², ve 2. patře panelového domu, na okraji obce Bukovany. Jedná se o družstevní byt se splacenou anuitou. Byt prošel rekonstrukcí, zděné jádro a plastová okna se žaluziemi po celém bytě. V pokojích jsou plovoucí podlahy, zbytek pokryt keramickou dlažbou. Do budoucna je v plánu zateplení domu, cena 320 000,- Kč (aktualizováno dne 27. 9. 2016).*

Realitní kancelář M&M reality holding a. s. (<http://www.mmreality.cz>):

- *Prodej velmi pěkného, útulného a slunného bytu 2+1, 57 m², ve 4. patře cihlového domu. Byt je po kompletní zdařilé rekonstrukci - plastová okna s vnitřními i vnějšími parapety, nová kuchyňská linka, plynový sporák s elektrickou troubou, nové interiérové dveře, obklady a vybavení koupelny, v kuchyni, chodbě, koupelně a WC dlažba, nové rozvody vody v plastu a nová elektroinstalace, cena 219 000,- Kč (aktualizováno dne 18. 10. 2016).*

Při odhadu ceny posuzované bytové jednotky zpracovatel posudku zohlednil výše uvedené cenové údaje srovnatelného majetku a rozdíly mezi jednotlivými nemovitostmi. Těmito rozdíly, které v daném případě ovlivňují reálnou cenu, jsou umístění a stavebně technický stav domů, v němž se bytové jednotky nachází. Dále bylo přihlédnuto také k tomu, že uváděné ceny zahrnují provizi realitních firem za zprostředkování prodeje (5%).

Na základě zjištěných skutečností stanovím odhadem cenu obvyklou (tržní) bytové jednotky číslo 92/8 včetně příslušenství a podílů na společných částech bytového domu číslo popisné 91, 92

a na pozemku parcelní číslo 114, vše katastrální území Bukovany u Sokolova, obec Bukovany, okres Sokolov, jako cenu ve výši

250 000,- Kč

(slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých).

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č. j. Spr 276/2013 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 53 ve znaleckém deníku.

V Sokolově dne 24. 10. 2016



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2016 14:35:07

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6688/16 pro JUDr. Ondřej Mareš

res: CZ0413 Sokolov

Obec: 560316 Bukovany

emí: 615889 Bukovany u Sokolova

List vlastnictví: 581

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

stník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
tnické právo		
šelák František, č.p. 92, 35755 Bukovany		

ovitosti

ky

lnotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	byt		byt.z.	5142/123240

zveno v:

Budova Bukovany, č.p. 91, 92, byt.dům, LV 449

na parcele 114, LV 449

Parcela 114

zastavěná plocha a nádvoří

404m2

iná práva - Bez zápisu

vezení vlastnického práva

ztahu

nění pro

Povinnost k

jení exekuce

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

Včelák František, č.p. 92, 35755 Bukovany, RČ/IČO:
770805/2242

Z-2437/2016-409

na Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice 124
EX-6688/2016 -15 ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2016. Zápis
proveden dne 26.05.2016; uloženo na prac. Sokolov

Z-2437/2016-409

sející zápisy

xekeční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 92/8

Z-2438/2016-409

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice 124
EX-6688/2016 -20 ze dne 23.05.2016. Právní moc ke dni 06.06.2016. Právní
účinky zápisu ke dni 23.05.2016. Zápis proveden dne 26.05.2016; uloženo na
prac. Sokolov

Z-2438/2016-409

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Litoměřice 124 EX-6688/2016 -41 ze dne 11.07.2016. Právní účinky zápisu ke
dni 12.07.2016. Zápis proveden dne 15.07.2016; uloženo na prac. Sokolov

Z-3192/2016-409

jení exekuce

řešený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák, Zahradní 328, 357 33 Lohet

Včelák František, č.p. 92, 35755 Bukovany, RČ/IČO:
770805/2242

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2016 14:35:07

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560316 Bukovany

Kat.území: 615889 Bukovany u Sokolova

List vlastnictví: 581

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-2804/2016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Sokolov 325/2016 12 ze dne 09.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.06.2016. Zápis proveden dne 16.06.2016; uloženo na prac. Sokolov

Z-2804/2016-

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 92/8

Z-2730/2016

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Sokolov 325/2016 -14 ze dne 09.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2016. Zápis proveden dne 20.06.2016; uloženo na prac. Sokolov

Z-2730/2016-

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 01.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.12.2011.

V-4911/2011

Pro: Včelák František, č.p. 92, 35755 Bukovany

RČ/IČO: 7706

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

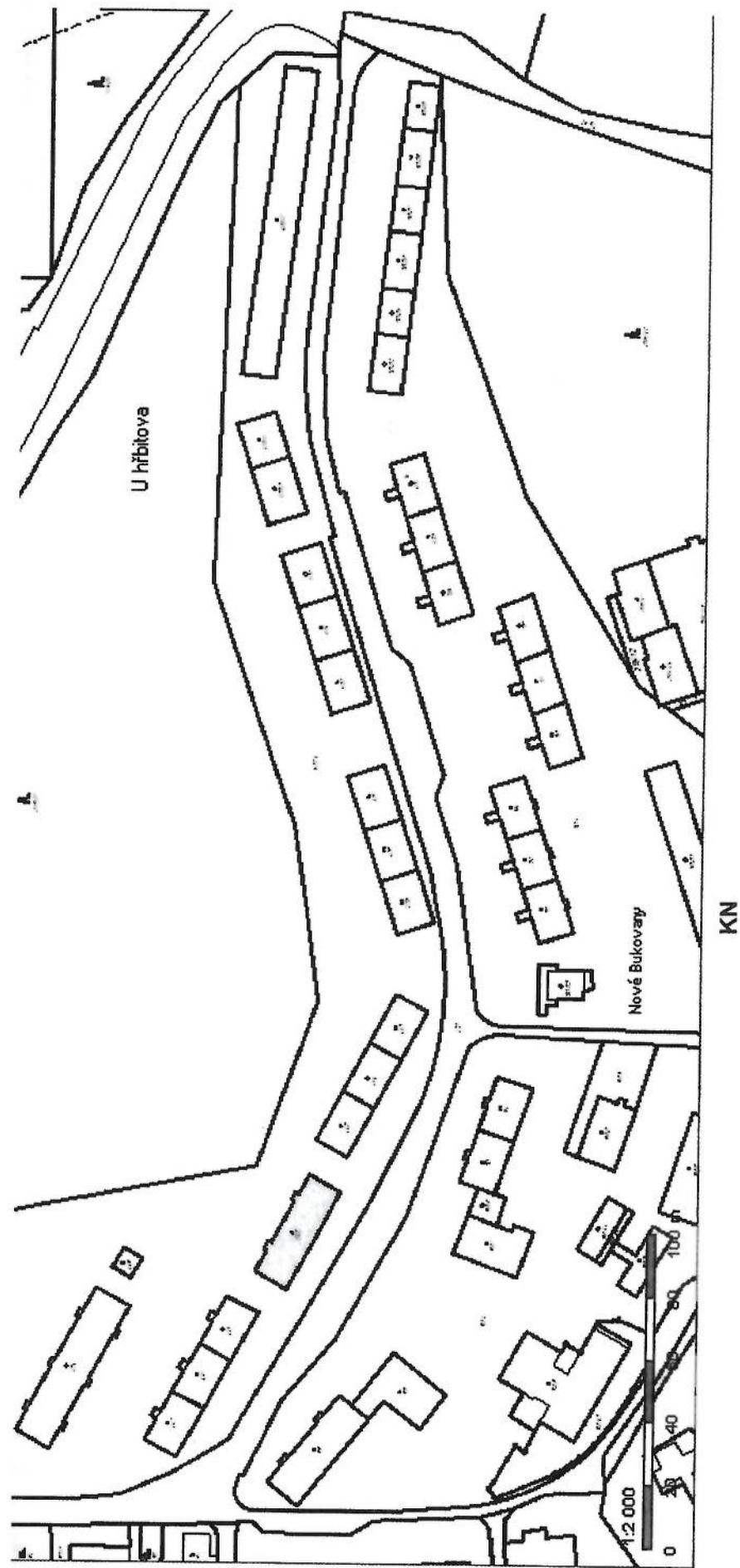
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na př. výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.10.2016 14:45:.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápořádě (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytýčování hranic pozemků v terénu.

č. p. 91, 92
Bukovany [560316]
 ze: Bukovany [15881]
 lní území: Bukovany u Sokolova [615889]
 : 449
 tojí na pozemku: p. č. 114
 by: budova s číslem popisným
 využití: bytový dům

2, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10, 92/11.

ké právo	Podíl
tnát Ladislav a Biernátová Jitka, č. p. 22, 35755 Bukovany	1747/41080
á Alena, č. p. 117, 35755 Bukovany	597/20540
Ladislav a Ciková Zdenka, č. p. 91, 35755 Bukovany	5251/123240
ká Jana, č. p. 91, 35755 Bukovany	1747/82160
ký Štěpán, č. p. 91, 35755 Bukovany	1747/82160
Jaroslava, č. p. 92, 35755 Bukovany	1747/41080
hner Pavel a GÜthnerová Ludmila, č. p. 92, 35755 Bukovany	8833/123240
Lubomír, č. p. 92, 35755 Bukovany	5261/123240
Lubomír, č. p. 91, 35755 Bukovany	607/10270
liřina, č. p. 92, 35755 Bukovany	857/20540
ová Marie, č. p. 91, 35755 Bukovany	7061/123240
í, č. p. 91, 35755 Bukovany	597/20540
kovany, č. p. 47, 35755 Bukovany	75/4108
ová Anna, č. p. 92, 35755 Bukovany	75/4108
Václav, č. p. 91, 35755 Bukovany	833/30810
oman, č. p. 91, 35755 Bukovany	1747/41080
her Milan a Sacherová Monika, č. p. 91, 35755 Bukovany	2267/41080
lek František a Sládková Růžena, č. p. 91, 35755 Bukovany	5251/123240
pek Miroslav a Stropková Alena, č. p. 92, 35755 Bukovany	55/948
Radek, č. p. 92, 35755 Bukovany	5251/123240
rantišek, č. p. 92, 35755 Bukovany	857/20540
tek Jiří a Vojtková Jaroslava, č. p. 92, 35755 Bukovany	6811/123240
f Josef a Volfová Emilie, č. p. 91, 35755 Bukovany	2267/41080
tr, č. p. 71, 35131 Libá	1747/82160

Zumrová Marie, č. p. 92, 35755 Bukovany

1747/82160

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.10.2016 11:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Včelák František, č. p. 92, 35755 Bukovany

SJM Vojtek Jiří a Vojtková Jaroslava, č. p. 92, 35755 Bukovany

SJM Volf Josef a Volfová Emilie, č. p. 91, 35755 Bukovany

Zumr Petr, č. p. 71, 35131 Libá

Zumrová Marie, č. p. 92, 35755 Bukovany

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Vznik společenství vlastníků prokázán

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Karlova
pracoviště Sokolov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.10.2016 11:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.