

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8178-642/2019

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Adresa: Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby soudního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Tachovská 1351/ 7, Bolevec, Plzeň, okres Plzeň-
město

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 18.03.2019

Zpracováno ke dni: 18.03.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav,
Ing. Pavel Hrouda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.03.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny 1/5 (podílu paní Skalové Jarmila) bytové jednotky č. 1351/30 a podílu ve výši 4046/414816 na společných částech budovy Tachovská 1351/7 a pozemku parc. č. 3500, 3501 v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Bolevec pro potřeby soudního řízení (124 EX 4476/09-191)

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1351/30
Adresa předmětu ocenění:	Bolevec, Plzeň, okres Plzeň-město
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Ulice:	Tachovská 1351/7
Katastrální území:	Bolevec

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.03.2019.
Prohlídka proběhla za přítomnosti: Nesnídalová Lucia.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, znalecký posudek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Nesnídalová Lucia 11/15, Pohanka Pavel 1/15, Skalová Jarmila 1/5

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1351/30 a podíl ve výši 4046/414816 na společných částech budovy bez č.p./č.ev. a pozemku parc. č. 3500, 3501 v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Bolevec.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 12 nadzemních podlaží a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde

vybudováno obytné podkroví. Základy jsou betonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna.

Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1980.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (dvouplášťové tenké včetně parapetů).

Stěny objektu jsou podstandardního provedení, střecha domu je zastaralá, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je podstandardní a rozvody jsou zastaralé. Stav bytového domu je dobrý.

Vlastnictví bytové jednotky je spoluvlastnictví více vlastníků. Je umístěna v 9. podlaží a dispozičně se jedná o 1+1. Součástí bytové jednotky je kuchyně o výměře 12,60 m², obývací pokoj o výměře 20,40 m², WC o výměře 1,20 m², koupelna o výměře 1,60 m², chodba o výměře 4,42 m², sklepní kóje o výměře 1,00 m². Podlahová plocha činí 40,22 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 41,22 m².

Jádro v bytě je z umakartu. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na jihozápad. Koupelna disponuje klasickou vanou a na WC je klasická toaleta. Dveře v oceňované bytové jednotce jsou dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použita bodová svítidla.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, koupelna má lino a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

V bytě jsou instalovány anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové). Ohřev vody je řešen centrálně.

Byt má zastaralé stěny, okna jsou bez vad, podlahy jsou standardního provedení, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Oceňovaná bytová jednotka je ve špatném technickém stavu.

Na pozemku jsou trvalé porosty v podobě okrasných dřevin a není oplocen. Pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z

hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Jsou zde vyhrocené vztahy se sousedy a v místě je zvýšená kriminalita, jsou zde běžné krádeže.

Tabulkový popis										
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům								
	Počet nadzemních podlaží	12								
	Počet podzemních podlaží	1								
	Dům byl postaven v roce	1980								
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby								
	Rozsah rekonstrukce domu	<table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>okna</td><td>celková</td><td>2008</td></tr></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	okna	celková	2008		
	Konstrukce	Rozsah	Rok							
	okna	celková	2008							
	Základy	betonové izolované								
	Konstrukce	panelová								
	Stropy	železobetonové montované								
	Střecha	rovná								
	Krytina střechy	živičná lepenka								
	Klempířské prvky	pozinkované								
	Vnější omítky	vápenocementové								
	Vnitřní omítky	vápenocementové								
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna									
Popis stavu bytového domu	dobrý									
Vady bytového domu	okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: podstandardní prvek podlahy: bez vad vybavení: podstandardní prvek rozvody: zastaralý prvek									
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1								
	Podlaží bytové jednotky	9								

	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	bodová svítidla		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyně	12,60 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	20,40 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,20 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	1,60 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,42 m ²
		Podlahová plocha 40,22 m ²		
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 41,22 m ²		
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové		
	Topná tělesa	radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: lino chodba: laminátová plovoucí podlaha ostatní: cementový potěr		
	Popis stavu bytové jednotky	špatný		
	Rekonstrukce	2008 - okna		
	Vady bytové jednotky	zdivo: zastaralý prvek okna: bez vad rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: podstandardní prvek		
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoploceno		

	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část města
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vyhrocené vztahy se sousedy, nutnost pravidelné deratizace společných prostor. v místě je zvýšená kriminalita
Věcná břemena		
Další informace	Nemovitost ve spoluvlastnictví tří osob : Nesnídalová Lucia 11/15, Pohanka Pavel 1/15, Skalová Jarmila 1/5 Dle výpisu z KN :nařízené exekuce proti Skalová Jarmila, Pohanka Pavel	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.03.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1351/30

Bytová jednotka č. 1351/30, v katastrálním území Bolevec, obec Plzeň					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bolevec, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40.22 m ²	Špatný	Panelová	
1	U Jam, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Velmi dobrý	Panelová	použité materiály, 7.p
2	Manětínská, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Velmi dobrý	Panelová	dispozice, nové materiály, 4.p
3	Kaznějovská, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Velmi dobrý	Panelová	použité materiály, 5.p
4	Kralovická, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	dům po rekonstrukci, 3.p
5	Rabštejnská, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Dobrý	Panelová	dům po částečné rekonstrukci, 2.p

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41.500,00 Kč	0.9	37.350,00 Kč	1.00	1.00	1.30	1.00	1.05	1.00	1.3650	27.362,63 Kč
2	44.000,00 Kč	0.9	39.600,00 Kč	1.00	1.00	1.30	1.00	1.05	1.00	1.3650	29.010,99 Kč
3	39.750,00 Kč	0.9	35.775,00 Kč	1.00	1.00	1.30	1.00	1.05	1.00	1.3650	26.208,80 Kč
4	41.000,00 Kč	0.9	36.900,00 Kč	1.00	1.00	1.30	1.00	1.07	1.00	1.3910	26.527,67 Kč
5	40.000,00 Kč	0.9	36.000,00 Kč	1.00	1.00	1.20	1.00	1.03	1.00	1.2360	29.126,21 Kč
Celkem průměr											27.647,26 Kč
Minimum											26.208,80 Kč
Maximum											29.126,21 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.364,80 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											26.282,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											29.012,06 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

27.647,26 Kč/m²

*

40,22 m²

= 1.111.973 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.112.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1351/30, v katastrálním území Bolevec, obec Plzeň					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bolevec, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40.22 m ²	Špatný	Panelová	
1	U Jam, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Velmi dobrý	Panelová	použité materiály, 7.p
2	Manětínská, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Velmi dobrý	Panelová	dispozice, nové materiály, 4.p
3	Kaznějovská, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Velmi dobrý	Panelová	použité materiály, 5.p
4	Kralovická, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	dům po rekonstrukci, 3.p
5	Rabštejnská, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Dobrý	Panelová	dům po částečné rekonstrukci, 2.p

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	41.500,00	0,90	37.350,00
2	44.000,00	0,90	39.600,00
3	39.750,00	0,90	35.775,00
4	41.000,00	0,90	36.900,00
5	40.000,00	0,90	36.000,00
Maximální hodnota		39.600,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		35.775,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,1069	OK
Aritmetický průměr		37.125,00	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1351/30, v katastrálním území Bolevec, obec Plzeň						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Bolevec, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40.22 m ²	Špatný	Panelová		X
1	U Jam, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Velmi dobrý	Panelová	použité materiály, 7.p	1
2	Manětínská, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Velmi dobrý	Panelová	dispozice, nové materiály, 4.p	1
3	Kaznějovská, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Velmi dobrý	Panelová	použité materiály, 5.p	1
4	Kralovická, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	dům po rekonstrukci, 3.p	1
5	Rabštejnská, Plzeň, okres Plzeň-město	1+1, 40 m ²	Dobrý	Panelová	dům po částečné rekonstrukci, 2.p	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	41.500,00	0,90	37.350,00	1	37.350,00
2	44.000,00	0,90	39.600,00	1	39.600,00
3	39.750,00	0,90	35.775,00	1	35.775,00
4	41.000,00	0,90	36.900,00	1	36.900,00
5	40.000,00	0,90	36.000,00	1	36.000,00
Mezisoučet				5	185.625,00
<u>Celkem</u>					<u>37.125,00</u>

Základní cena: 37.125,00 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$37.125,00 * 1,0000 = \mathbf{37.125,00 \text{ Kč/m}^2}$$

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

37.125,00 Kč/m²

$$* \underline{40,22 \text{ m}^2}$$

= 1.493.167,50 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.490.000,-- Kč

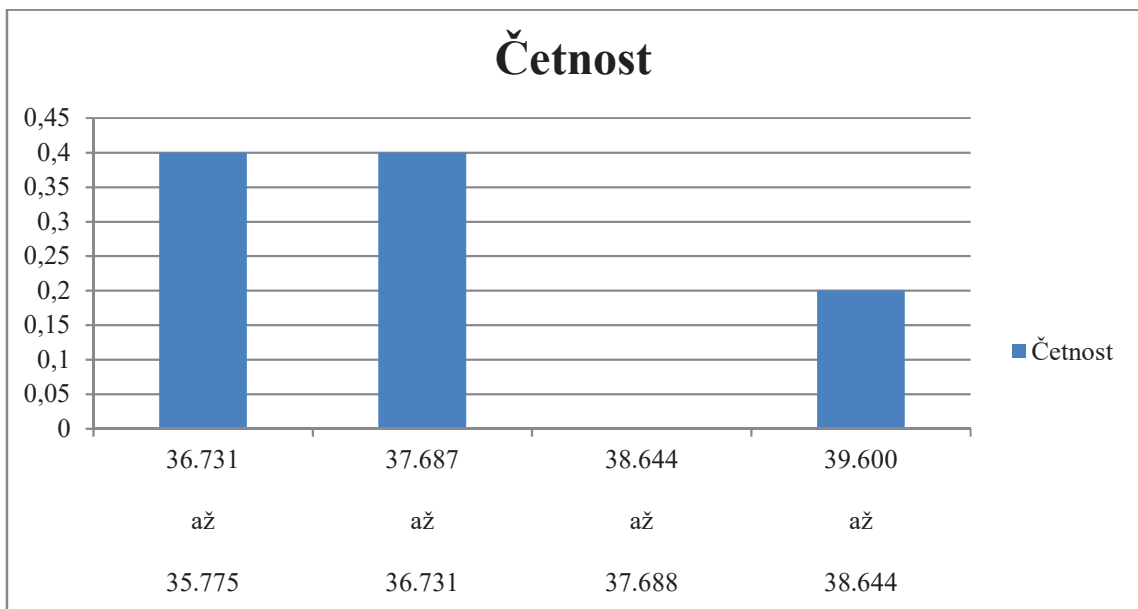
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	41.500	0,90	37.350,00
2	44.000	0,90	39.600,00
3	39.750	0,90	35.775,00
4	41.000	0,90	36.900,00
5	40.000	0,90	36.000,00
Střední hodnota			37.125,00
Medián			36.900,00
Rozdíl max-min			3.825,00
Minimum			35.775,00
Maximum			39.600,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
35.775	až	36.731	2	0.4
36.731	až	37.687	2	0.4
37.688	až	38.644	0	0
38.644	až	39.600	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **35.775,00 Kč/m²** do **37.687,49 Kč/m²**

* 40,22 m²

od **1.438.870,50 Kč** do **1.515.790,85 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.440.000,-- Kč** do **1.520.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody	1.112.000,-- Kč
II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM	1.490.000,-- Kč
II. b) Výsledek dle metodiky MFČR	od 1.440.000,-- Kč do 1.520.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

1.112.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednostodvanácttisíc korun

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/5 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění pouze pětínového podílu na rezidenčním objektu. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 25%. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/5 na předmětných nemovitých věcech stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

166.800 Kč

Slovy: jednošedesátšesttisíc osmset korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Pavel Hrouda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.03.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8178-642/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1351/30
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1351, 1352
Katastrální území:	Bolevec [722120]
Číslo LV:	6565
Podíl na společných částech:	4046/414816

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nesnídalová Lucia Bc., Blatenská 728/7, Lobzy, 32600 Plzeň	11/15
Pohanka Pavel, Rakovnická 1126, 38801 Blatná	1/15
Skalová Jarmila, Štefánikova 1163/12, 74221 Kopřivnice	1/5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pohanka Pavel
Nařízení exekuce - Skalová Jarmila
Zahájení exekuce - Pohanka Pavel
Zahájení exekuce - Skalová Jarmila

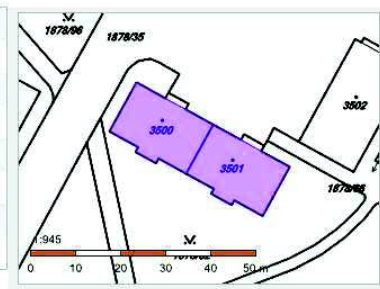
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-1092/2019](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1351, 1352
Obec:	Plzeň (5547911)
Část obce:	Bolevec (1221221)
Katastrální území:	Bolevec (7221201)
Číslo LV:	3133
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3500, 3501
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



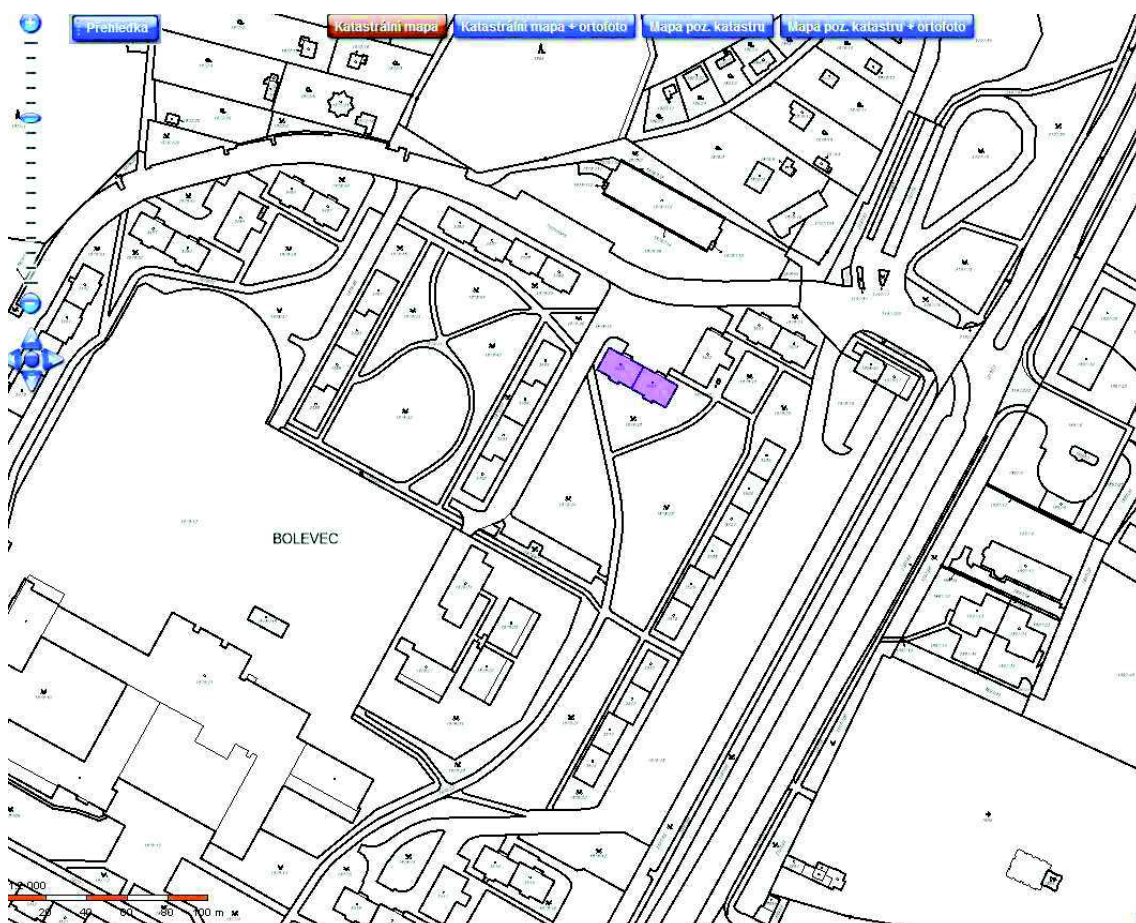
Vymezené jednotky

[1351/1, 1351/2, 1351/3, 1351/4, 1351/5, 1351/6, 1351/7, 1351/8, 1351/9, 1351/10, 1351/11, 1351/12, 1351/13, 1351/14, 1351/15, 1351/16, 1351/17, 1351/18, 1351/19, 1351/20, 1351/21, 1351/22, 1351/23, 1351/24, 1351/25, 1351/26, 1351/27, 1351/28, 1351/29, 1351/30, 1351/31, 1351/32, 1351/33, 1351/34, 1351/35, 1351/36, 1352/1, 1352/2, 1352/3, 1352/4, 1352/5, 1352/6, 1352/7, 1352/8, 1352/9, 1352/10, 1352/11, 1352/12, 1352/13, 1352/14, 1352/15, 1352/16, 1352/17, 1352/18, 1352/19, 1352/20, 1352/21, 1352/22, 1352/23, 1352/24, 1352/25, 1352/26, 1352/27, 1352/28, 1352/29, 1352/30, 1352/31, 1352/32, 1352/33, 1352/34, 1352/35, 1352/36](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Andrlík Pavel a Andrlíková Zdeňka, Tachovská 1351/7, Bolevec, 32300 Plzeň	131/7152
Arnet Jaroslav, Tachovská 1352/9, Bolevec, 32300 Plzeň	1895/103704
SJM Bálek Petr a Bálková Lucie, Tachovská 1351/7, Bolevec, 32300 Plzeň	7598/414816
SJM Baxa Radek a Baxová Alena, č. p. 27, 34543 Srbsce	225/34568
Bodlák Jiří, Bezovka 423, 33003 Chrást	225/34568
Brada Vojtěch, Tachovská 1351/7, Bolevec, 32300 Plzeň	225/34568
Caničová Vlada, Tachovská 1352/9, Bolevec, 32300 Plzeň	7598/414816
Chaloupková Ivana, Tachovská 1352/9, Bolevec, 32300 Plzeň	7598/414816



Číslo řízení:	Z-1092/2019
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město
Datum přijetí:	08.02.2019 13:00
Stav řízení:	Obeslání účastníků řízení

Rízení se týká nemovitosti v k.ú. Bolevec (722120)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Skalová Jarmila	Povinný
Jenerál Marek Jenerál Marek, Mgr. - soudní exekutor	Soudní exekutor

Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	11.02.2019
Zaplombování	11.02.2019
Výzva k doplnění	13.02.2019

Předměty řízení

Typ předmětu řízení

Poznámka

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město. Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.03.2019 12:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičů a katastrálů, Pod sídlištěm 1820/9, Kobylky, 18211 Praha 8
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasíláte přímo na ajlich@mapa.cz

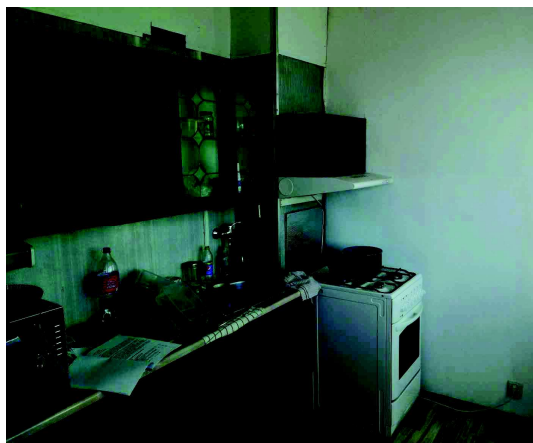
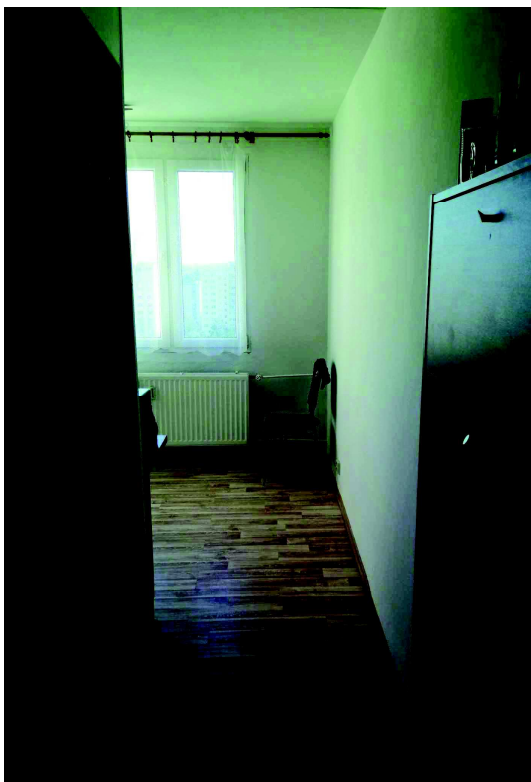
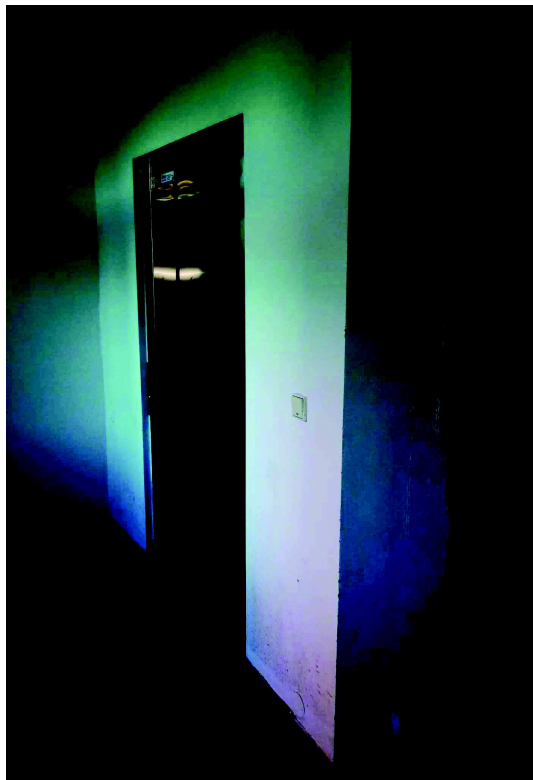
Verze aplikace: 5.5.5 build 0

Výřez z územního plánu



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

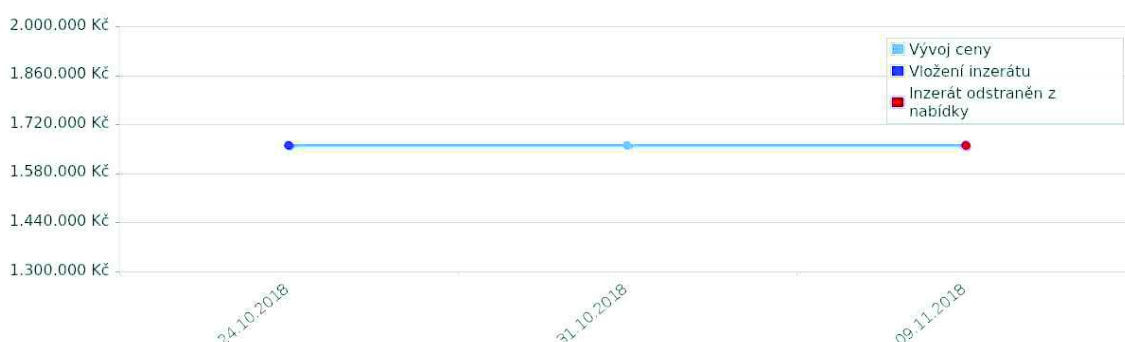


Prodej, Byt, 40 m², U Jam, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 1.660.000 Kč

Adresa: U Jam, Plzeň, okres Plzeň-město

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



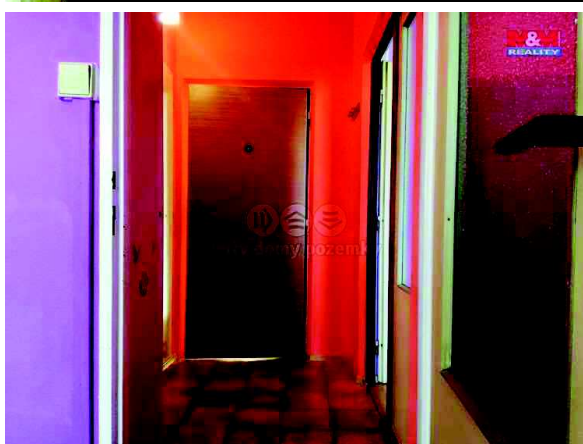
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	U Jam, Plzeň, okres Plzeň-město	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	1 660 000 Kč	Podlahová plocha	40
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	40
Dispozice	1+1		

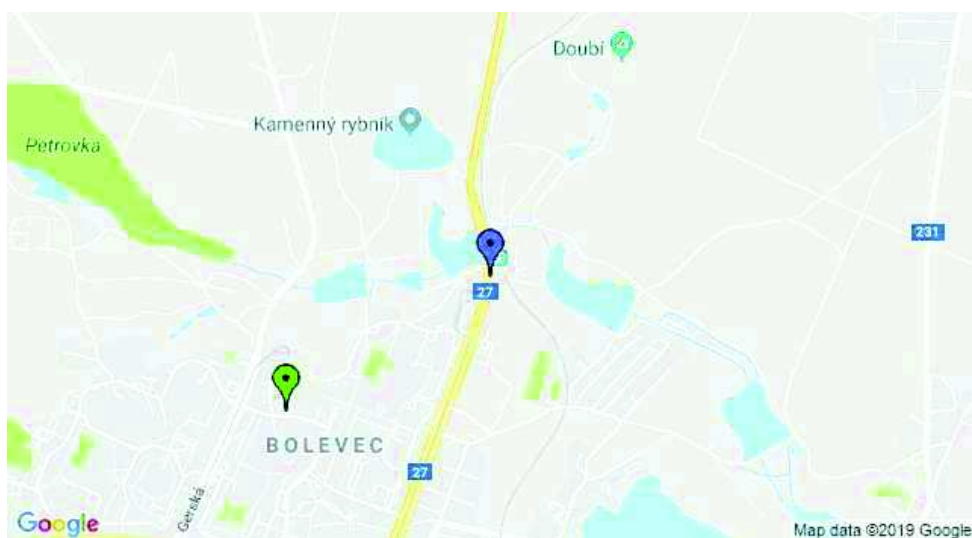
Slovní popis

Prodej bytu v okrajové části Plzni - Bolevci. Byt se nachází v sedmém patře panelového domu a je po částečné rekonstrukci. V bytě jsou plastová okna, plovoucí podlahy a kuchyňská linka. Koupelna má zděné jádro. V blízkém okolí se nachází les a Bolevecké rybníky. Veškeré služby jako mateřská škola, lékař, základní škola, nebo banka jsou v dosahu. Z MHD lze využít tramvaj, nebo autobus. S financováním rádi pomůžeme. Vážným zájemcům doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



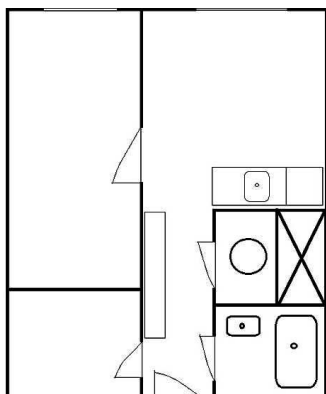
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 40 m², Manětínská, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 1.760.000 Kč

Adresa: Manětínská, Plzeň, okres Plzeň-město

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Manětínská, Plzeň, okres Plzeň-město	Dispozice	1+1
Cena	1 760 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	40

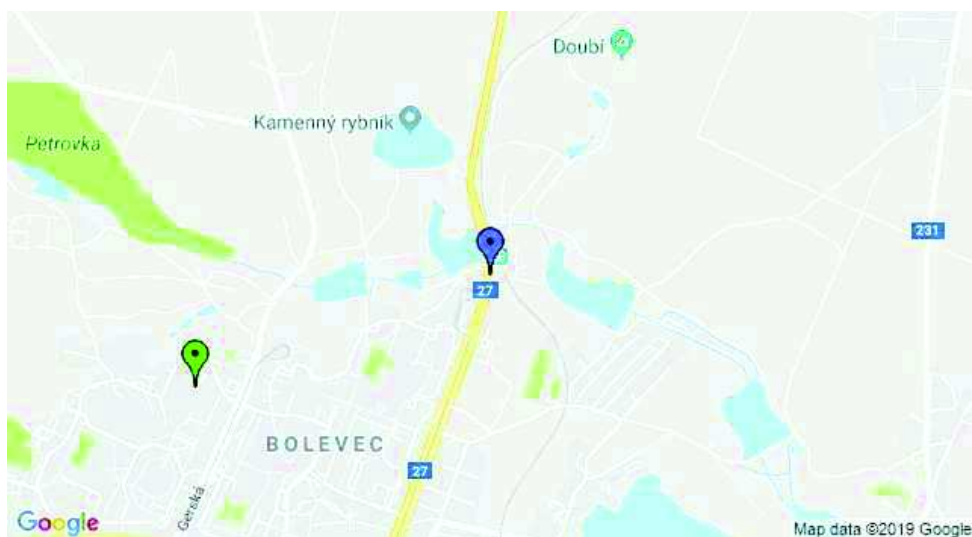
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji velice vkusně předělaný byt 1+1, který je nyní díky přepažení dispozičně 2+1 s balkonem v mezi patře. Byt se nachází v pátém podlaží revitalizovaného panelového domu v Manětínské ulici v Plzni. Byt se prodává vybavený dle fotografií, které z důvodu ochrany soukromí zašleme na vyžádání koncovým zájemcům na email. Veškeré vybavení bytu je staré max. 2 roky. Topení i voda je ústřední dálkové. V bytě je přípojka společné TV antény a internetu. Parkování možné před domem. PENB -G - díky nedodání. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, MHD, obchodní centrum, sportovní vyžití v blízkém parku a nedaleké Bolevecké rybníky. Byt je volný po domluvě ihned. Pro bližší informace volejte na níže uvedené telefonní číslo. Prohlídku bytu Vám vřele doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



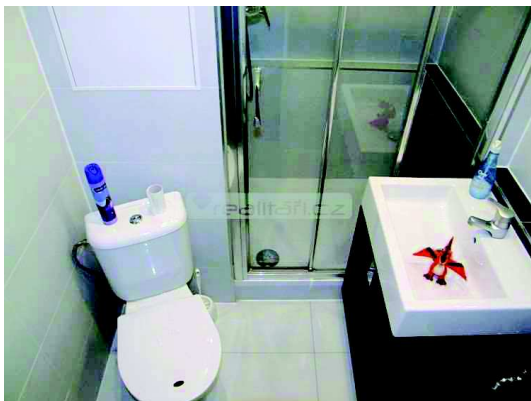
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 40 m², Kaznějovská, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 1.590.000 Kč

Adresa: Kaznějovská, Plzeň, okres Plzeň-město

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kaznějovská, Plzeň, okres Plzeň-město	Dispozice	1+1
Cena	1 590 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	40

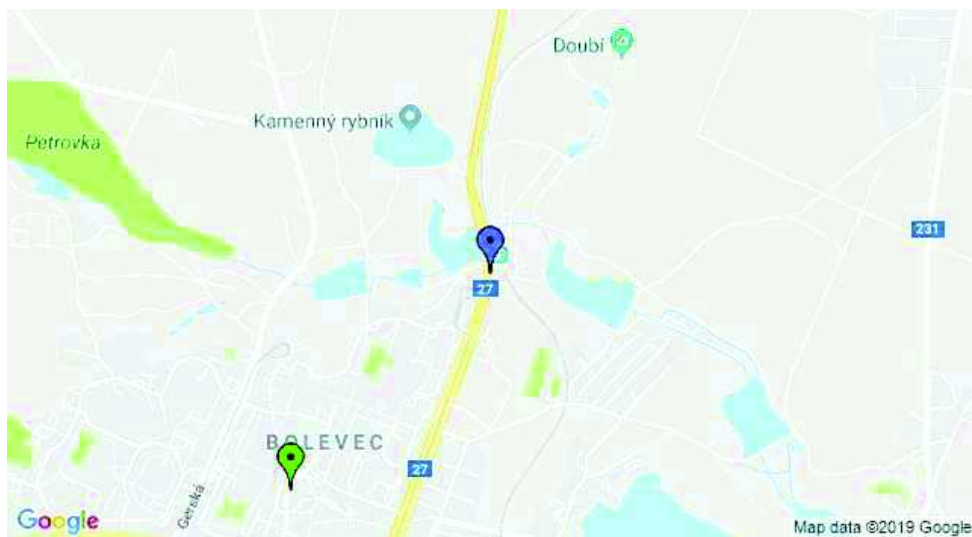
Slovní popis

Prodej zrekonstruovaného bytu 1+1 v Kaznějovské ulici, v Plzni vhodný jako investiční příležitost. Nabízíme pěkný zrekonstruovaný byt 1+1 v Plzni. Byt je v osobním vlastnictví a je umístěn v 5. patře panelového domu v Kaznějovské ulici. Výměra bytu je 40 m². Byt je po rekonstrukci bytového jádra, je zde nová kuchyňská linka a podlahy. Parkování je možné u domu. Občanská vybavenost je v blízkosti. Byt je v současnosti pronajat. Nájemné činí 8.500,- Kč + úhrada veškerých energií a poplatků (včetně fondu oprav). Preferujeme koupi od investora se zachováním nájmu. Pokud máte zájem o prohlídku bytu, kontaktujte mě na tel. 606 633 941 od 9.00 hod do 18.00 hod.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

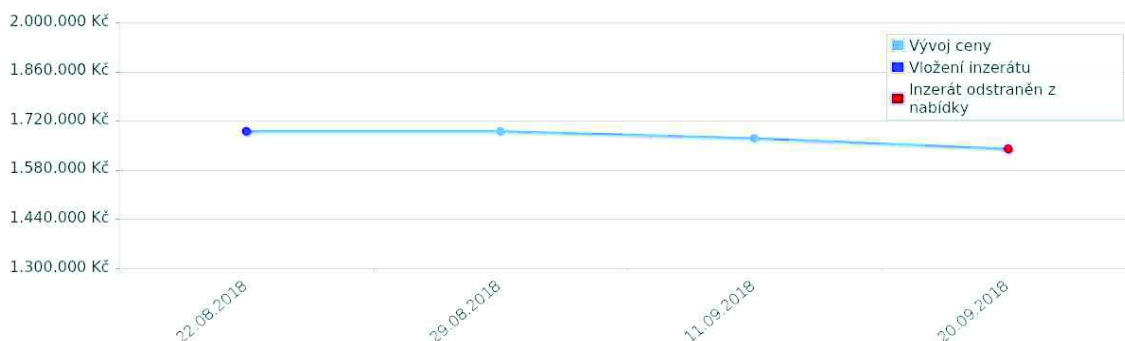


Prodej, Byt, 40 m², Kralovická, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 1.640.000 Kč

Adresa: Kralovická, Plzeň, okres Plzeň-město

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



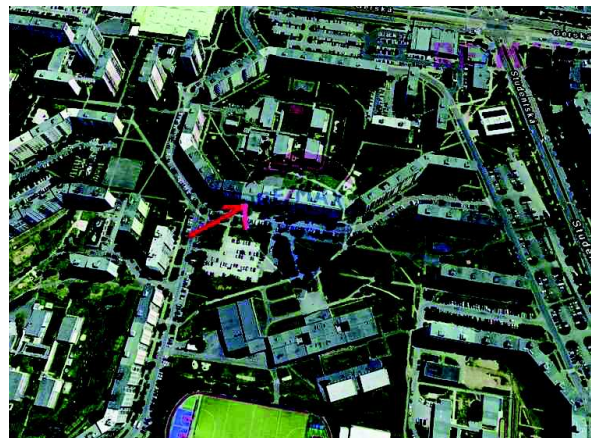
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kralovická, Plzeň, okres Plzeň-město	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	1 640 000 Kč	Podlahová plocha	40
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	40
Dispozice	1+1		

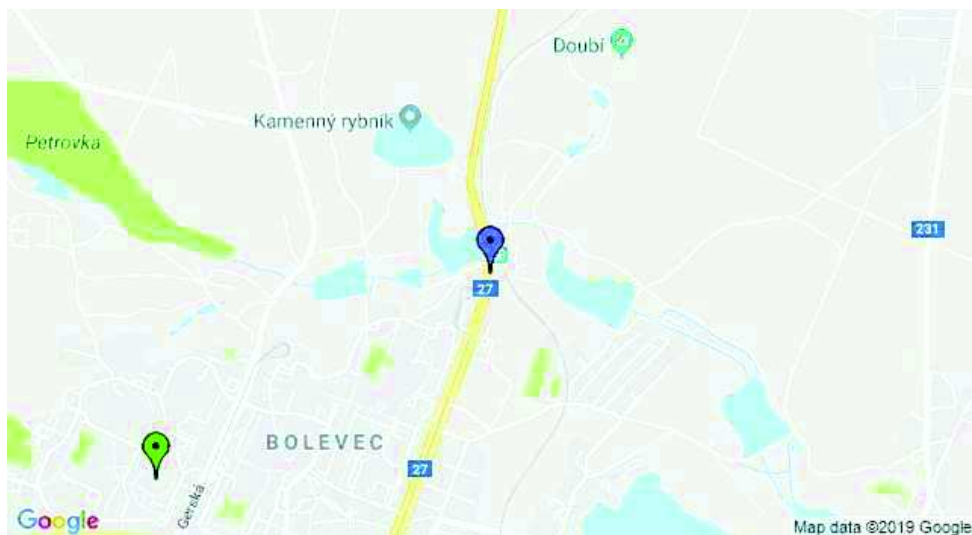
Slovní popis

Nabízíme ke koupi prostorný byt 1+1 ve 3.patře bytového domu v Kralovické ulici. Dům má novou fasádu, je zateplený, jsou zde plastová okna. Byt dispozice 1+1 je rozdělen na vstupní chodbu, prostorný pokoj, kuchyni s kuch.linkou a koupelnu se sprchovým koutem a wc. Byt prošel rekonstrukcí, bytové jádro je zděné, nová kuch.linka, nová koupelna a nový rozvod elektřiny. Měs. poplatek do FO je 900,-Kč, celková režie vč.elektřiny a plynu, topení, služeb a tuv je cca 2900,-Kč. V těsné blízkosti se nachází mateřská a základní škola, nedaleko dále zastávka mhd, nákupní centrum atd. Byt je ihned k dispozici

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

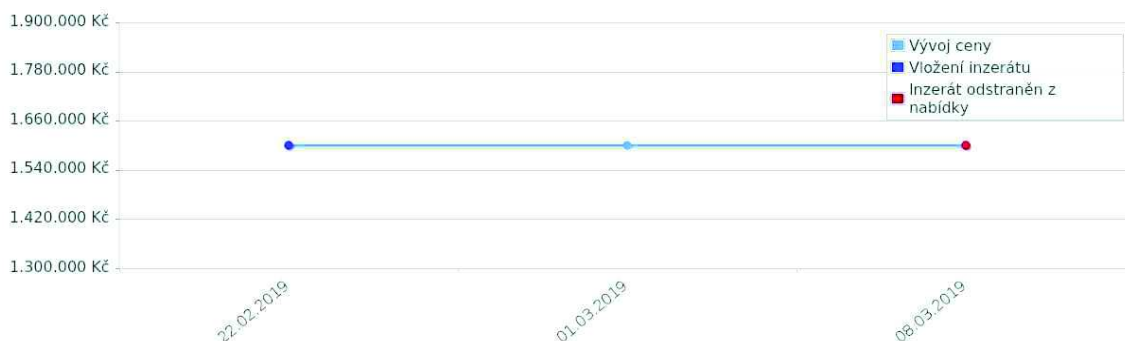


Prodej, Byt, 40 m², Rabštejnská, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 1.600.000 Kč

Adresa: Rabštejnská, Plzeň, okres Plzeň-město

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



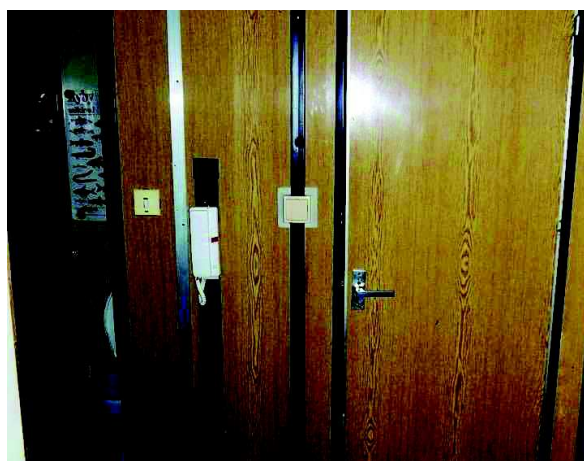
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Rabštejnská, Plzeň, okres Plzeň-město	Dispozice	1+1
Cena	1 600 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	40

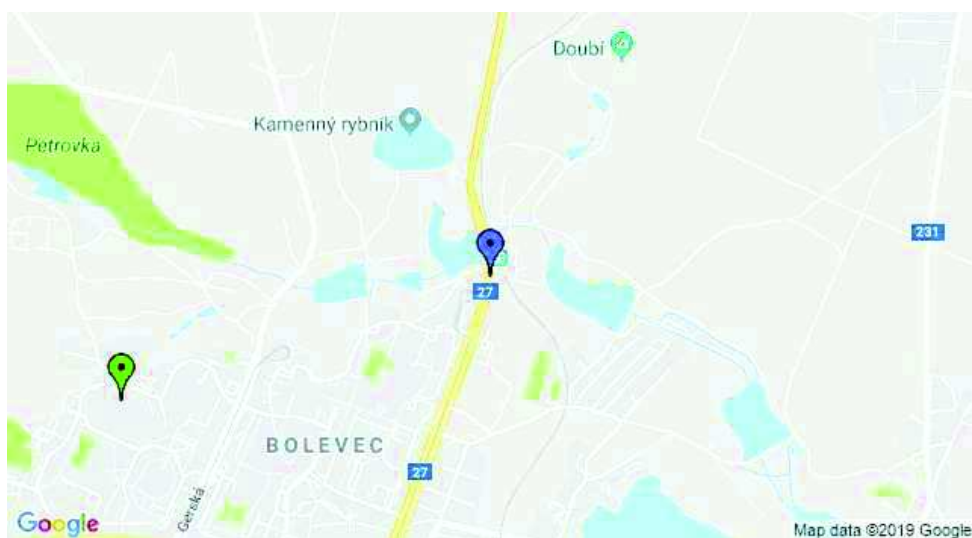
Slovní popis

Prodej - Byt 1+1 Plzeň - Bolevec. Naše společnost Vám nabízí exkluzivně k prodeji bytovou jednotku 1+1 v osobním vlastnictví o celkové podlahové ploše 40 m² v Plzni, ulice Rabštejnská. Byt se nachází v 2. patře panelového domu. Dům prošel částečnou rekonstrukcí – nový výtah, plastová okna, rozvody vody, vchodové dveře a zvonky. Byt je v původním, ale velmi dobře udržovaném stavu, koupelnové jádro je umakartové, na podlahách je lino. K bytu náleží sklepní kóje, možno využívat místnost v suterénu pro uskladnění kočárků nebo kol. Klidná lokalita, veškerá občanská vybavenost v okolí. V případě Vašeho zájmu Vám zajistíme nejvýhodnější financování na míru zdarma. Vřele doporučuji.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost