ZNA

čí

Znalecký posudek je podá

Stručný popis předmětu zna

Ocenění jednotky č. 563/5 Vých

Znalec:	**Znalecka**
Adresa:	Palackéh

Zadavatel:	**EXEKUT exekuto**
Adresa:	Za Berán

OBVYKLÁ CENA

Počet stran: 18

Podle stavu ke dni: 20.02.202

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Plzeň
Adresa nemovité věci: Božkovská 563/23, 301 00 Plzeň

Místopis

Město Plzeň se nachází v Plzeňském kraji, cca 15 km západně od města Rokycany, cca 27 km východně od města Stříbro a cca 40 km severovýchodně od města Klatovy. Městem protéká řeka Úhlava, Úslava, Radbuza, Mže a Berounka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje krajská nemocnice, polikliniky a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města Plzeň v části Východní Předměstí v ulici Božkovská č.p./č.o. 563/23 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Plzeň, Plzeň železniční" se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Plzeň hlavní nádraží" se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
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 - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 5367/1 Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, vnitřní bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 3 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je celkem 10 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. V budově není výtah. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č. 563/5 se nachází v budově č.p. 563 ve 2. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místností orientované na severovýchodní a jihozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna bytu jsou plastová. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou nebo plovoucí podlahou. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádro bytu je sádrokartonové s vanou a samostatným WC. Byt je v dobrém, udržovaném stavu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	7,4 m^2
pokoj	19,4 m^2
pokoj	19,1 m^2
předsíň	4,7 m^2
koupelna s WC	4,9 m^2
užitná plocha	**55,5** m^2

Užitná plocha jednotky je 55.5 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka a kopie kupní smlouvy.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední s plynovým kotlem, který je umístěný ve 2. NP bytového domu a je společný pro jednotky č. 563/4, č. 563/5 a č. 563/6. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. 1130 stojí bytový dům s č.p. 563. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 305 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 5367/1, který je ve vlastnictví statutárního města Plzeň.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 14.2.2023 za účasti vlastníka nemovité věci (p. Jan Judl), který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
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:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 30 m^2 do 70 m^2,
- lokalita: Plzeň - Východní Předměstí.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 563/5 Východní Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	55,50 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jednotka č. 219/5 Plzeň - Východní Předměstí**
Lokalita: Mikulášská č.p. 219
Popis: Byt č. 219/5 se nachází ve městě Plzeň v části Východní Předměstí v ulici Mikulášská č.p. 219. Dům má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 10 jednotek. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 49,19 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 19.5.2022 (V-5577/2022-405)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 320 000	49,19	67 493	0,95	**64 118**

Název: **Jednotka č. 1883/5 Plzeň - Východní Předměstí**
Lokalita: Úslavská č.p. 1883
Popis: Byt č. 1883/5 se nachází ve městě Plzeň v části Východní Předměstí v ulici Úslavská č.p. 1883. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 16 jednotek. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 50,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 9.2.2022 (V-1509/2022-405)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 200 000	50,40	63 492	0,95	**60 317**

Název: **Jednotka č. 1218/201 Plzeň - Východní Předměstí**
Lokalita: Koterovská č.p. 1218
Popis: Byt o dispozici 1+1 a výměře 36,7 m² se nachází na Východním předměstí v Koterovské ulici. Byt je v 1. NP šestipodlažního řadového bytového domu s okny

orientovanými do Koterovské ulice i do vnitrobloku. Původní nájemní dům byl vystavěn v letech 1930 až 1931. Objekt je udržovaný se zánovní fasádou jak z průčelí ulice tak i z vnitrobloku. Okna v bytě jsou plastová, vchodové dveře jsou dvoukřídlé dřevěné. Byt prošel v roce 2014 rozsáhlou rekonstrukcí. Nové podlahy, kuchyňská linka, koupelna, toaleta, elektroinstalace či interiérové dveře z masiv. Vytápění kuchyně a ložnice zajišťují plynová kamna WAW, teplá voda je řešena elektrickým bojlerem. Chodba, toaleta i koupelna mají okna.

Užitná plocha: 36,71 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 25.4.2022 (V-4569/2022-405)

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 080 000	36,71	83 901	0,72	**60 409**

Název: **Jednotka č. 468/8 Plzeň - Východní Předměstí**

Lokalita: Houškova č.p. 468

Popis: Byt o dispozici 3+1 ve 2.patře (3.NP) rekonstruovaného, bytového domu v Plzni – Slovanech. Jedná se o rohový dům v ul. Houškova a ul. Sladkovského. Byt má velmi dobrou dispozici, kdy z předsíně je samostatný vstup do všech pokojů, tedy do ložnice, dětského pokoje, obývacího pokoje a koupelny s toaletou. Z obývacího pokoje je vstup do plně vybavené kuchyně (myčka, horkovzdušná trouba, lednice, indukční varná deska) spolu s prostorným jídelním koutem. Vytápění bytu je řešeno dálkovým způsobem. Ohřev TUV pomocí elektrického boileru. V roce 2018 se v bytě měnily laminátové podlahy a rekonstruovala se kuchyně.

Užitná plocha: 69,21 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 27.7.2022 (V-8184/2022-405)

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,97
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 450 000	69,21	64 297	1,00	**64 297**

Minimální jednotková porovnávací cena	60 317 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	62 285 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 297 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**62 285 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	55,50 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**3 456 818 Kč**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 tísni. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota,

je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 563/5 Východní Předměstí 3 456 818,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 456 818 Kč**

Silné stránky

- byt v dobrém, udržovaném stavu,
- dostupnost MHD a OV,
- klidná lokalita.

Obvyklá cena

3 456 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistapadesátšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 563/5 (byt) v budově Východní Předměstí č.p. 563 (bytový dům, LV 37950) na pozemku parc. č. 1130 (LV 37950) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1130 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 555/5951 v kat. území Plzeň, obec Plzeň, část obce Východní Předměstí, okres Plzeň-město, zapsáno na LV 38242.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.456.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 563/5 (byt) v budově Východní Předměstí č.p. 563 (bytový dům, LV 37950) na pozemku parc. č. 1130 (LV 37950) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1130 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 555/5951 v kat. území Plzeň, obec Plzeň, část obce Východní Předměstí, okres Plzeň-město, zapsáno na LV 38242.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nebylo zjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.456.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

OBVYKLÁ CENA	**3 456 000 Kč**
slovy: Třimilionyčtyřistapadesátšesttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 38242	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 37950	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schematické znázornění	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 001280/2023 evidence posudků.

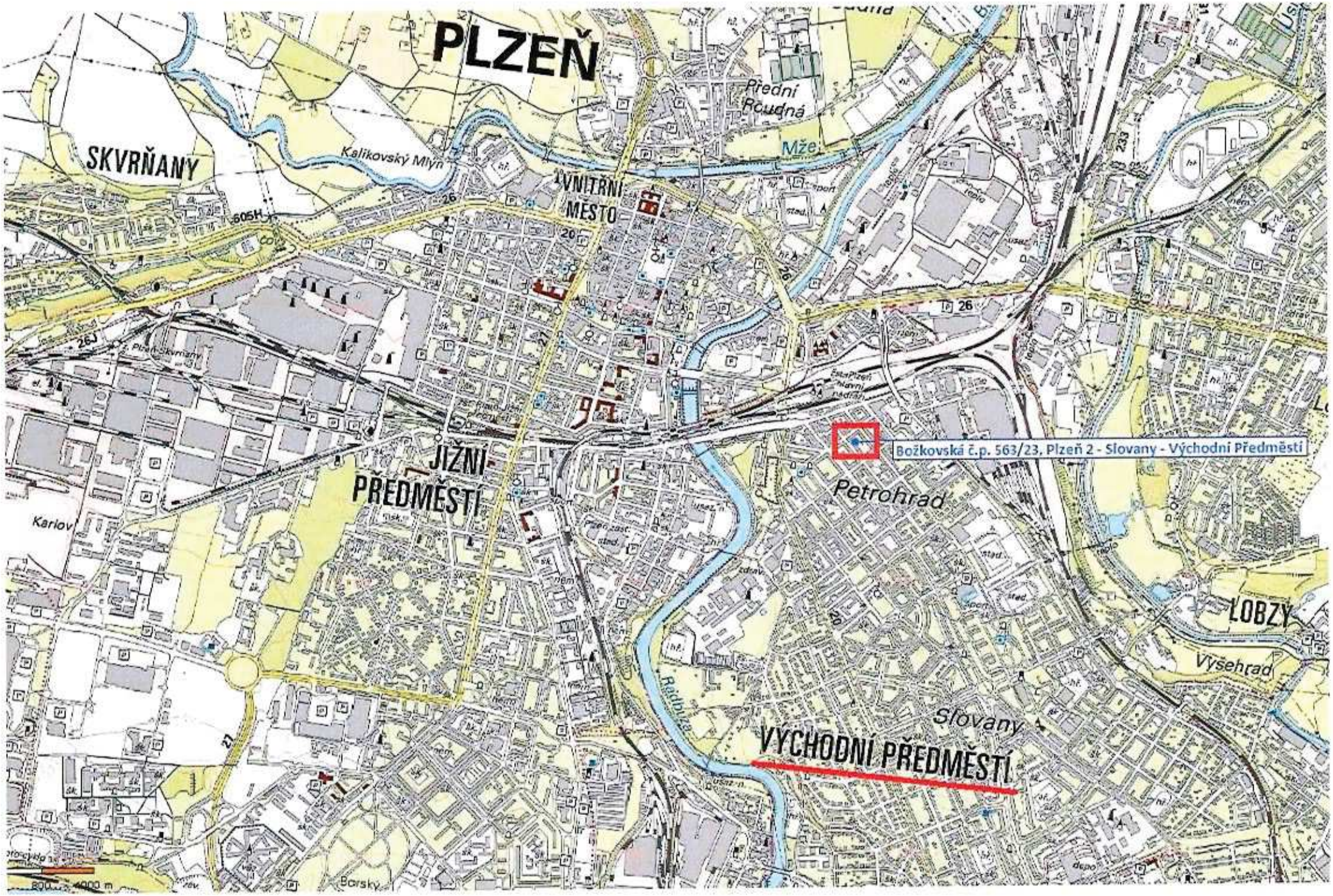
V Praze 20.02.2023

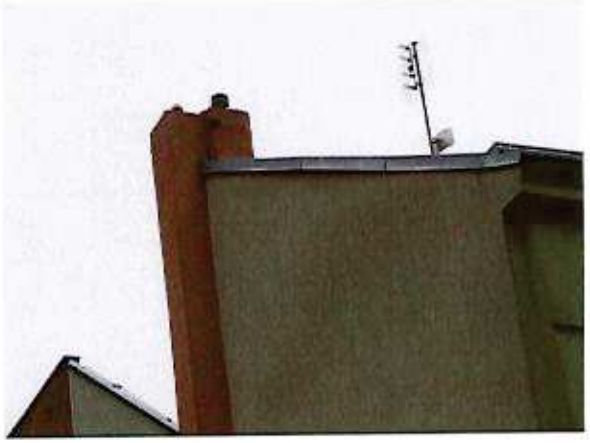
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

1069
5375
1137
1138
1134
1110
1113
1142
1135
1133
1049
1139
1141
1132
1126
1131
1140
5376
1143
1144
1130
1127
1125/1
1128
1147
1145
1152
1125/2
1151
1146
1129
1153
1118
1148
1124
1150
1154
1159
5367/1
Božkovská
1123
1119
1149
1155/3
1155/2
1158
1160
1122
1120
1157
1155/1
1161
1167
1121
5374
140
KN_Plzeň
15
20
25 m

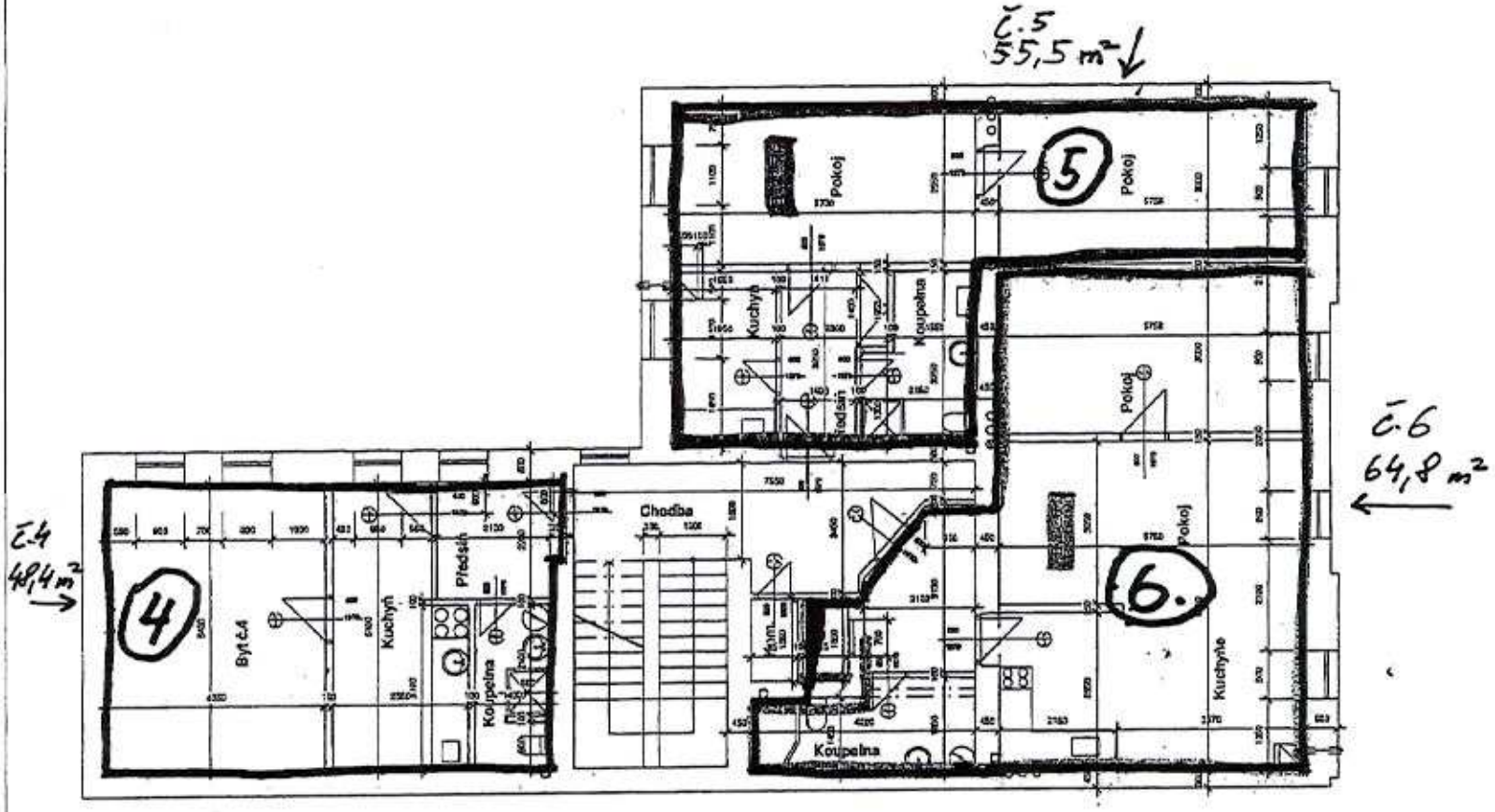
Orto


PLZEŇ
SKVRŇANY
Kalikovský Mlýn
Přední Roudná
Mže
VNITŘNÍ MĚSTO
JIŽNÍ PŘEDMĚSTÍ
Petrohrad
Božkovská č.p. 563/23, Plzeň 2 - Slovany - Východní Předměstí
LOBZY
Vyšehrad
Slovany
VÝCHODNÍ PŘEDMĚSTÍ
Radbuza
Karlov
Borský



563

23
BRZKOVSKÁ ULICE
563



Oprava a stav. úpravy domu Božkovská 23, Plzeň	MĚŘÍTKO: 1:50
II.Nadzemní podlaží	ČÍSLO VÝKRESU: 2