

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036105/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2908/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň-město
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	17.05.2024
Zpracováno ke dni:	17.05.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 782/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 237/10000 na společných částech budovy č.p. 782/21 a pozemku parc. č. p.č. 834/31 v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Doubravka na listu vlastnictví č. 7892.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 782/18
Adresa předmětu ocenění:	Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň- město
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Ulice:	Ke Kukačce
Katastrální území:	Doubravka

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.05.2024. Byla provedena pouze obhlídka nemovitosti. Zpracovatel nebyl vpuštěn do bytu. Zpracovatel dostal informace od souseda a správce domu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hovorková Lenka, Ke Kukačce 782/21, Plzeň 31200

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 782/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 237/10000 na společných částech budovy č.p. 782/21 a pozemku parc. č. p.č. 834/31 v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Doubravka na listu vlastnictví č. 7892.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 10 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven přibližně v roce 1980. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 5. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1. Předpokládanou podlahovou plochu bytu a jeho stav zjistil zpracovatel od souseda a ověřil u člena SVJ pana Kučery. Zároveň zpracovatel kontaktoval paní Křížovou ze správcovské firmy Prodomia a vyžádal si informace k bytové jednotce. Zpracovatel nemohl ověřit osobně vybavení a rozměry bytu, proto se skutečnost může odchylovat od zde uvedených faktů. Poskytnuté údaje považuje však za důvěryhodné a dostatečné pro vypracování znaleckého ocenění.

5.NP		
Příslušenství	Sklepní kóje	1,20 m ²
Příslušenství	Lodžie	2,86 m ²
Ostatní prostory	Místnost	53,00 m ²
Podlahová plocha		53,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		57,06 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Kuchyňské vybavení tvoří nejspíše kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Interiérové dveře jsou zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	10
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	zateplení a fasáda 2012
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý

	Vady bytového domu	
--	--------------------	--

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	5		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Popis místností a rozměry v m ²	5.NP		
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,20 m ²
		Příslušenství	Lodžie	2,86 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	53,00 m ²
		Podlahová plocha		53,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		57,06 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v bytě	centrální			
Popis stavu bytové jednotky	dobrý			
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy		
	Poloha v obci	východní okraj obce		
	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 bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	zpracovatel nemohl ověřit osobně vybavení a rozměry bytu, proto se skutečnost může odchylovat od zde uvedených faktů. Ocenění je provedeno na základě obhlídky nemovitosti.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.05.2024 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. 2:

„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 prodeji 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 oblíby. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - lokalita výborně dostupná do centra města Plzně	III	0,11
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 obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,222}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,130}$$

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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - příjemné bydlení, umístění kousek od ulice Rokycanské - hlavní tah na Prahu	III	0,07

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,381}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,277}$$

1. Bytová jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeň – oblast 2
Stáří stavby:	44 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 403,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytový podlahový prostor:	53 * 1,00 =	53,00 m ²
Sklepní kóje:	1,2 * 0,10 =	0,12 m ²
Lodžie:	2,8 * 0,10 =	0,28 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>53,40 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,780}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,780 = \mathbf{0,780}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,130}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,130}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 60\,403,- \text{ Kč/m}^2 * 0,780 = 47\,114,34 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,40 \text{ m}^2 * 47\,114,34 \text{ Kč/m}^2 * 1,130 * 1,130 = 3\,212\,560,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 212 560,06 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,130}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,130}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,130 * 1,000 * 1,130 = 1,277$$

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	6 473,-	1,277		8 266,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek pod domem	834/31	371	8 266,02	3 066 693,42
Stavební pozemek - celkem			371		3 066 693,42
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	3 066 693,42 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	237 / 10 000
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	72 680,63 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka	3 212 560,- Kč
2. Pozemek	72 681,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 3 285 241,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 285 000,- Kč

slovy: tři miliony dvě stě osmdesát pět tisíc Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 782/18

Bytová jednotka č. 782/18, Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň-město	53 m ²	panelová	dobry	bez prohlídky, 5.NP s lodžii a sklepní kóji, pravděpodobně původní stav	
1	Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň-město	53 m ²	panelová	před rekonstrukcí	1.NP s výtahem, lodžii a sklepní kóji, výhled přímo do zeleně, původní stav	
2	Ke Kukačce, Plzeň, okres Plzeň-město	53 m ²	panelová	dobry	4.NP s výtahem, sklepní kóji a lodžii, dům po revitalizaci, byt původní	
3	Ke Špitálskému lesu č.p. 988/10, Plzeň, okres Plzeň-město	55 m ²	panelová	dobry	6.NP s výtahem (pod střechou, balkón, sklepní kóje, krásný výhled	
4	Táborská č.p. 1990/34, Plzeň, okres Plzeň-město	55 m ²	panelová	dobry	6.NP se sklepem, krásný výhled, světlý byt	
5	U Lomů č.p. 1985/11, Plzeň, okres Plzeň-město	48 m ²	cihlová	dobry	3.NP bez výtahu a balkónu, se sklepní kóji, neprůchozí pokoje	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	58 207,55 Kč	1	58 207,55 Kč	1	1	1	0.97	0.99	1	0.9603	60 613,92 Kč
2	61 320,75 Kč	0.9	55 188,68 Kč	1	1	1.02	1	1.01	1	1.0302	53 570,84 Kč
3	59 818,18 Kč	1	59 818,18 Kč	1	0.99	1.01	1	1.02	1	1.019898	58 651,14 Kč
4	61 041,82 Kč	1	61 041,82 Kč	1.03	0.99	1	1.01	1.01	1	1.04019597	58 683,00 Kč
5	56 208,33 Kč	1	56 208,33 Kč	1.01	1.02	1.1	0.99	0.93	1	1.043355654	53 872,65 Kč
Celkem průměr										57 078,30 Kč	
Minimum										53 570,84 Kč	
Maximum										60 613,92 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3 167,33 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										53 910,97 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										60 245,64 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

57 078,30 Kč/m²

* 53 m²

= 3 025 150 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 025 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 782/18, Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň- město	53 m ²	panelová	dobry	bez prohlídky, 5.NP s lodžií a sklepní kóji, pravděpodobně původní stav	
1	Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň- město	53 m ²	panelová	před rekonstrukcí	1.NP s výtahem, lodžií a sklepní kóji, výhled přímo do zeleně, původní stav	
2	Ke Kukačce, Plzeň, okres Plzeň-město	53 m ²	panelová	dobry	4.NP s výtahem, sklepní kóji a lodžií, dům po revitalizaci, byt původní	
3	Ke Špitálskému lesu č.p. 988/10, Plzeň, okres Plzeň-město	55 m ²	panelová	dobry	6.NP s výtahem (pod střechou, balkón, sklepní kóje, krásný výhled	
4	Táborská č.p. 1990/34, Plzeň, okres Plzeň- město	55 m ²	panelová	dobry	6.NP se sklepem, krásný výhled, světly byt	
5	U Lomů č.p. 1985/11, Plzeň, okres Plzeň- město	48 m ²	cihlová	dobry	3.NP bez výtahu a balkónu, se sklepní kóji, neprůchozí pokoje	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	58 207,55 Kč	1	58 207,55 Kč
2	61 320,75 Kč	0.9	55 188,68 Kč
3	59 818,18 Kč	1	59 818,18 Kč
4	61 041,82 Kč	1	61 041,82 Kč
5	56 208,33 Kč	1	56 208,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	55 188,68 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	61 041,82 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.11
Střední hodnota			58 092,91 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 782/18, Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň- město	53 m ²	panelová	dobry	bez prohlídky, 5.NP s lodžií a sklepní kóji, pravděpodobně původní stav	
1	Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň- město	53 m ²	panelová	před rekonstrukcí	1.NP s výtahem, lodžií a sklepní kóji, výhled přímo do zeleně, původní stav	
2	Ke Kukačce, Plzeň, okres Plzeň-město	53 m ²	panelová	dobry	4.NP s výtahem, sklepní kóji a lodžií, dům po revitalizaci, byt původní	
3	Ke Špitálskému lesu č.p. 988/10, Plzeň, okres Plzeň-město	55 m ²	panelová	dobry	6.NP s výtahem (pod střechou, balkón, sklepní kóje, krásný výhled	
4	Táborská č.p. 1990/34, Plzeň, okres Plzeň- město	55 m ²	panelová	dobry	6.NP se sklepem, krásný výhled, světly byt	
5	U Lomů č.p. 1985/11, Plzeň, okres Plzeň- město	48 m ²	cihlová	dobry	3.NP bez výtahu a balkónu, se sklepní kóji, neprůchozí pokoje	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	58 207,55 Kč	1	58 207,55 Kč
2	61 320,75 Kč	0.9	55 188,68 Kč
3	59 818,18 Kč	1	59 818,18 Kč
4	61 041,82 Kč	1	61 041,82 Kč
5	56 208,33 Kč	1	56 208,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	55 188,68 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

3 285 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 025 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 079 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 925 000 Kč do 3 235 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně stagnují, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 782/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 237/10000 na společných částech budovy č.p. 782/21 a pozemku parc. č. p.č. 834/31 v obci Plzeň, okres Plzeň-město, katastrální území Doubravka na listu vlastnictví č. 7892.

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 určena po zaokrouhlení na

3.025.000,- Kč

Slovy: třímiliónydvacetpěttisickorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing.
Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.06.2024

.....
Ing. Pavel Hrouda

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 036105/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z el. verze KN, fotodokumentace, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z el. verze KN

Informace o jednotce

Číslo jednotky	782/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 782
Katastrální území:	Doubravka [722677]
Číslo LV:	7892
Podíl na společných částech:	237/10000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hovorková Lenka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva


Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hovorková Lenka

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-3067/2024](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město](#) 

Informace o jednotce

Číslo jednotky	782/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 782
Katastrální území:	Doubravka [722677]
Číslo LV:	7892
Podíl na společných částech:	237/10000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hovorková Lenka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hovorková Lenka

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-3067/2024](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město](#) 

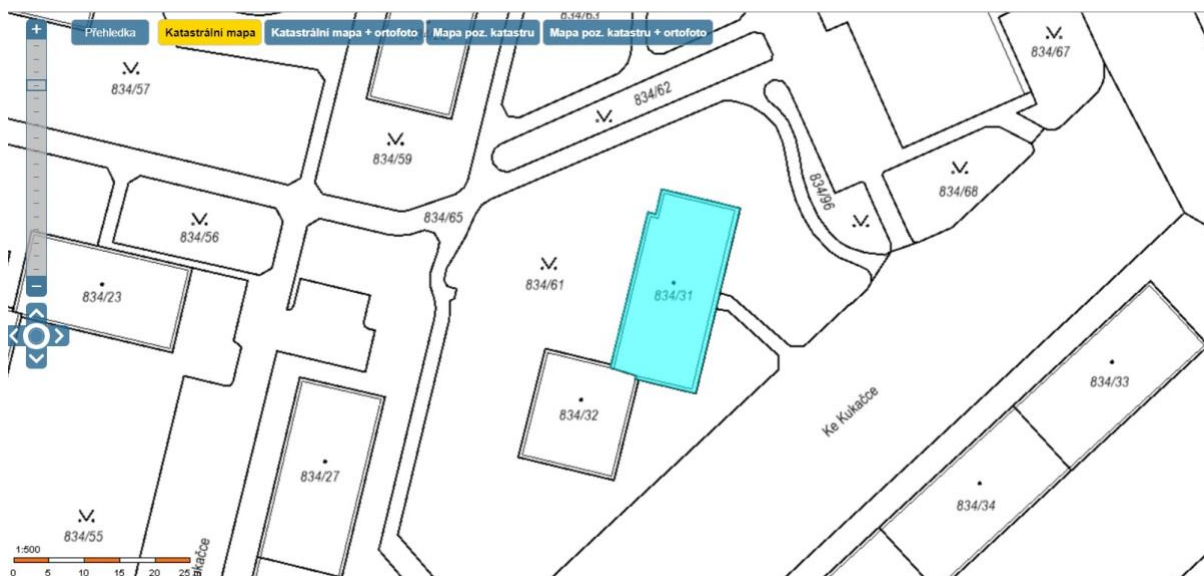
Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	7767
Katastrální území:	Doubravka [722677]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blecha Bohumil, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	264/10000
Bouček Karel, Kralovická 1456/53, Bolevec, 32300 Pízeň	132/10000
Burešová Iva, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	281/10000
Buřichová Radka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	215/10000
Chleborádová Miloslava, Zahradní 767/8, Východní Předměstí, 32600 Pízeň	43/8000
Chmelařová Zuzana, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	281/10000
Černá Hana, Nad Úslavou 1121/20, Lobzy, 31200 Pízeň	281/60000
Dvořáková Alena, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	43/2000
Haníková Iveta, Bubovice 70, 26272 Volenice	281/60000
Havlíčková Olga, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	215/10000
Hejn Pavel, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	264/10000
Hovorková Lenka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	237/10000
Hrbek Petr, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	237/10000
Hubková Klára, Línská 76, 33027 Vejprnice	281/10000
Hučko Anhelína Mychajlivna, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	215/20000
Kaprál Jiří Ing., Na výsluní 491, Zruč, 33008 Zruč-Senec	224/10000
Koban Vasil, Kollárova 316/17, Jižní Předměstí, 30100 Pízeň	237/20000
Kobanová Hana, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	237/20000
Kolář Miroslav Ing., Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	281/10000
Kostečková Jana, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	237/10000
SJM Kovářik Otokar a Kovářiková Zdeňka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	264/10000
Kovářiková Vladimíra, Lesní 54, Nová Huť, 33002 Dýšina	264/10000
SJM Kučera Jaromír a Kučerová Božena, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	237/10000
SJM Kučera Vladimír Ing. a Kučerová Martina DIS., Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	264/10000
SJM Lehký Milan a Lehká Jiřina, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	43/2000
Martínková Bohunka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	33/1250
SJM Menčík Miroslav a Menčíková Libuše, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	281/10000
Nesnídal Petr Bc., Skřetova 1133/23, Jižní Předměstí, 30100 Pízeň	54/10000
MCP Nguyen Hoang Bao a Đo Thi Sâu, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň	237/10000



Pašek Slavomil, Kbelnice 6, 33601 Letiny	151/20000
Pašková Monika, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	151/20000
SJM Potůček Jan Bc. a Potůčková Brabcová Jitka	215/10000
<i>Potůček Jan Bc., Sedláčkova 247/20, Vnitřní Město, 30100 Plzeň</i>	
<i>Potůčková Brabcová Jitka, Popelníková 709/19, Doubravka, 31200 Plzeň</i>	
Regent Bořek, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	237/10000
Rubei Roman Josypovyč, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	215/20000
Růžičková Nina, Waltrova 978/4, Skvrňany, 31800 Plzeň	281/10000
Řihánková Kateřina, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	281/10000
Szabóová Zdeňka, Josefa Knihy 115, Střed, 33701 Rokycany	132/10000
Šormová Ivana, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	383/10000
Šrámek Miloslav, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	215/10000
Štýbr Václav, Ke Sv. Jiří 1184/21, Doubravka, 31200 Plzeň	43/2000
Tichý Jaromír Bc., Chválenická 1706/3, Východní Předměstí, 32600 Plzeň	264/10000
Tolarová Veronika MUDr., Velenická 202/60, Božkov, 32600 Plzeň	237/10000
Tříška Pavel, Břeclavská 993/10, Severní Předměstí, 32300 Plzeň	43/8000
Tříšková Marie, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	43/4000
Turková Eva, Předměstí 1005, 34101 Horažďovice	281/15000
Vodičková Miroslava, Hodonínská 1047/51, Severní Předměstí, 32300 Plzeň	237/10000
Vršecká Hana, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	132/10000
Vršecký Petr, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	132/10000
Žáčková Božena, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	281/10000

Pozemky

Parcelní číslo

[834/31](#)

Stavby

Číslo

[Lobzy č. p. 782](#), na pozemku p. č. [834/31](#)

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město](#)



Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 782
Obec:	Pízeň [554791]
Část obce:	Lobzy [490300]
Katastrální území:	Doubravka [722677]
Číslo LV:	7767
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 834/31
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



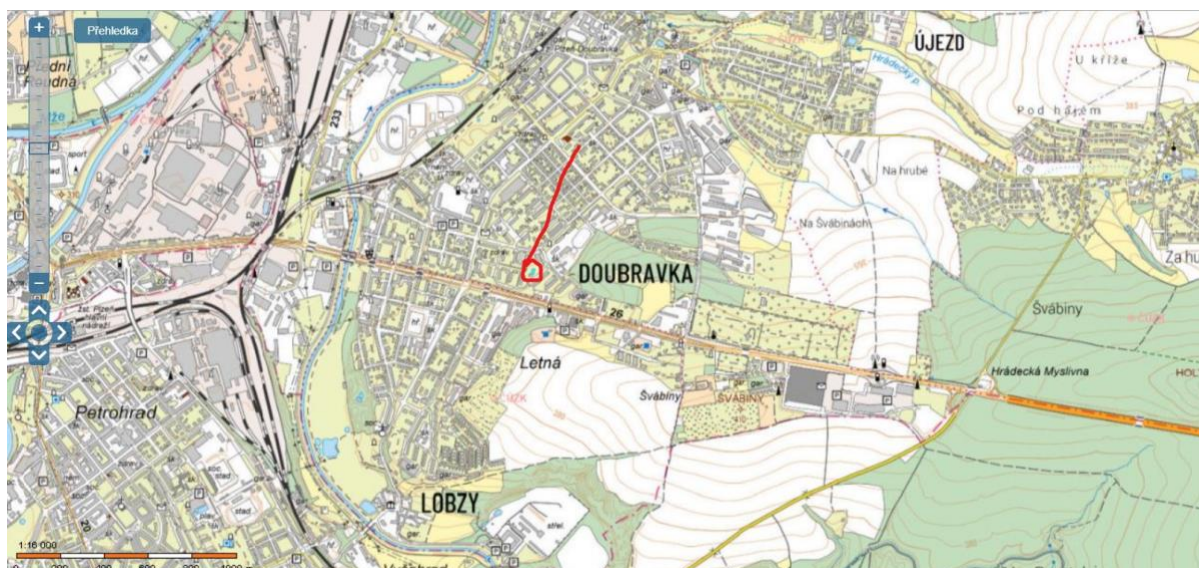
Vymezené jednotky

[782/1](#), [782/2](#), [782/3](#), [782/4](#), [782/5](#), [782/6](#), [782/7](#), [782/8](#), [782/9](#), [782/10](#), [782/11](#), [782/12](#), [782/13](#), [782/14](#), [782/15](#), [782/16](#), [782/17](#), [782/18](#), [782/19](#), [782/20](#), [782/21](#), [782/22](#), [782/23](#), [782/24](#), [782/25](#), [782/26](#), [782/27](#), [782/28](#), [782/29](#), [782/30](#), [782/31](#), [782/32](#), [782/33](#), [782/34](#), [782/35](#), [782/36](#), [782/37](#), [782/38](#), [782/39](#), [782/40](#), [782/41](#), [782/42](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blecha Bohumil, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň Jednotka: 782/32	264/10000
Bouček Karel, Kralovická 1456/53, Bolevec, 32300 Pízeň Jednotka: 782/8	132/10000
Burešová Iva, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň Jednotka: 782/9	281/10000
Buřičová Radka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň Jednotka: 782/39	215/10000
Chleborádová Miloslava, Zahradní 767/8, Východní Předměstí, 32600 Pízeň Jednotka: 782/19	43/8000
Chmelařová Zuzana, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň Jednotka: 782/5	281/10000
Černá Hana, Nad Úslavou 1121/20, Lobzy, 31200 Pízeň Jednotka: 782/25	281/60000
Dvořáková Alena, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň Jednotka: 782/35	43/2000
Haníková Iveta, Bubovice 70, 26272 Volenice Jednotka: 782/25	281/60000
Havlíčková Olga, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň Jednotka: 782/7	215/10000
Hein Pavel, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň Jednotka: 782/24	264/10000
Hovorková Lenka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Pízeň Jednotka: 782/18	237/10000



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	834/31
Obec:	Plzeň [554791]
Katastrální území:	Doubravka [722677]
Číslo LV:	7767
Výměra [m ²]:	371
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 782



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blecha Bohumil, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	264/10000
Bouček Karel, Kralovická 1456/53, Bolevec, 32300 Plzeň	132/10000
Burešová Iva, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	281/10000
Buřičová Radka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	215/10000
Chleborádová Miloslava, Zahradní 767/8, Východní Předměstí, 32600 Plzeň	43/8000
Chmelařová Zuzana, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	281/10000
Černá Hana, Nad Úslavou 1121/20, Lobzy, 31200 Plzeň	281/60000
Dvořáková Alena, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	43/2000
Haníková Iveta, Bubovice 70, 26272 Volenice	281/60000
Havlíčková Olga, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	215/10000
Hein Pavel, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	264/10000
Hovorková Lenka, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	237/10000
Hrbek Petr, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	237/10000
Hubková Klára, Línská 76, 33027 Vejprnice	281/10000
Hučko Anhelína Mychajlivna, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	215/20000
Kaprál Jiří Ing., Na výsluní 491, Zruč, 33008 Zruč-Senec	224/10000
Koban Vasil, Kollárova 316/17, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	237/20000
Kobanová Hana, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	237/20000
Kolář Miroslav Ing., Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	281/10000
Kostečková Jana, Ke Kukačce 782/21, Lobzy, 31200 Plzeň	237/10000

Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území Můj katastr

Informace o řízení

Číslo řízení:	Z-3067/2024
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město
Datum přijetí:	20.04.2024 06:40
Stav řízení:	Probíhá zpracování

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Doubravka (722677)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Hovorková Lenka	Povinný
JUDr. Jícha Lukáš	Soudní exekutor

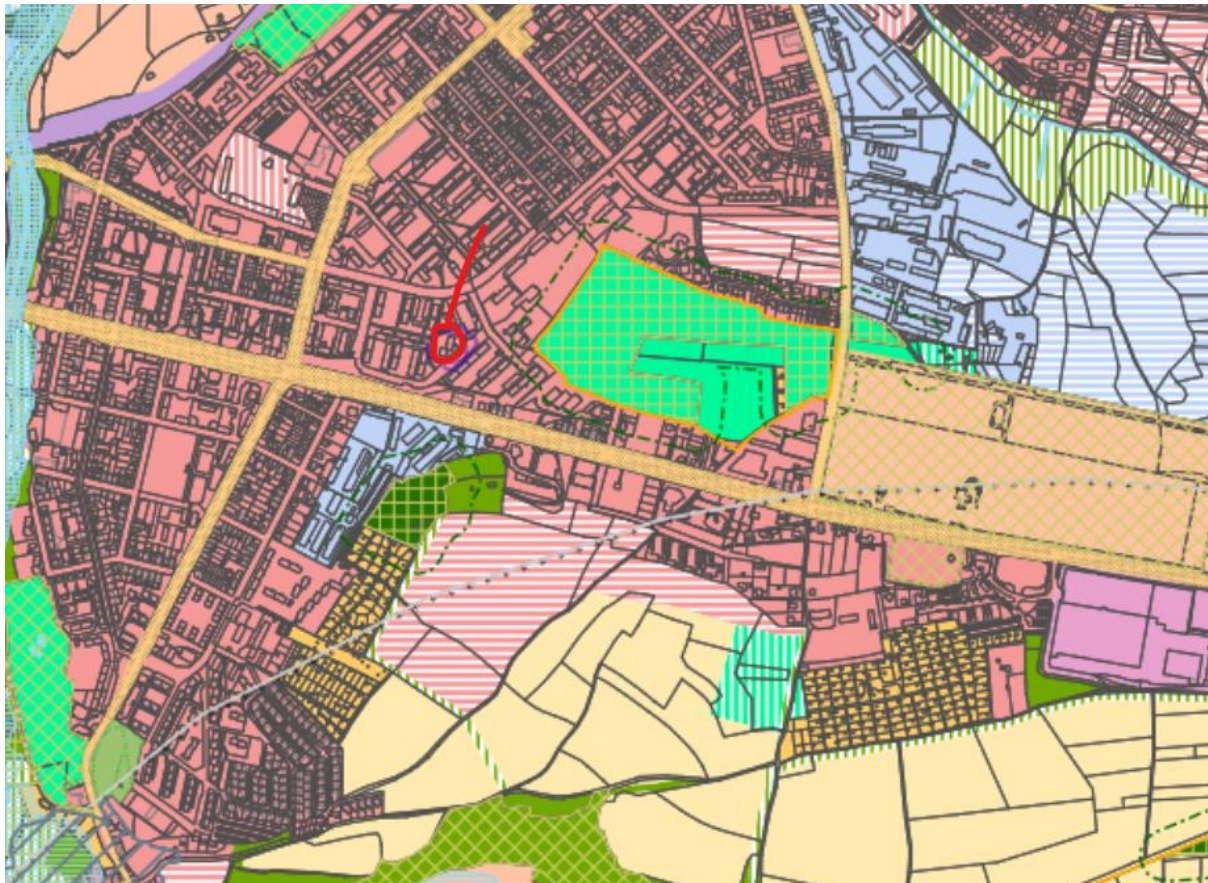
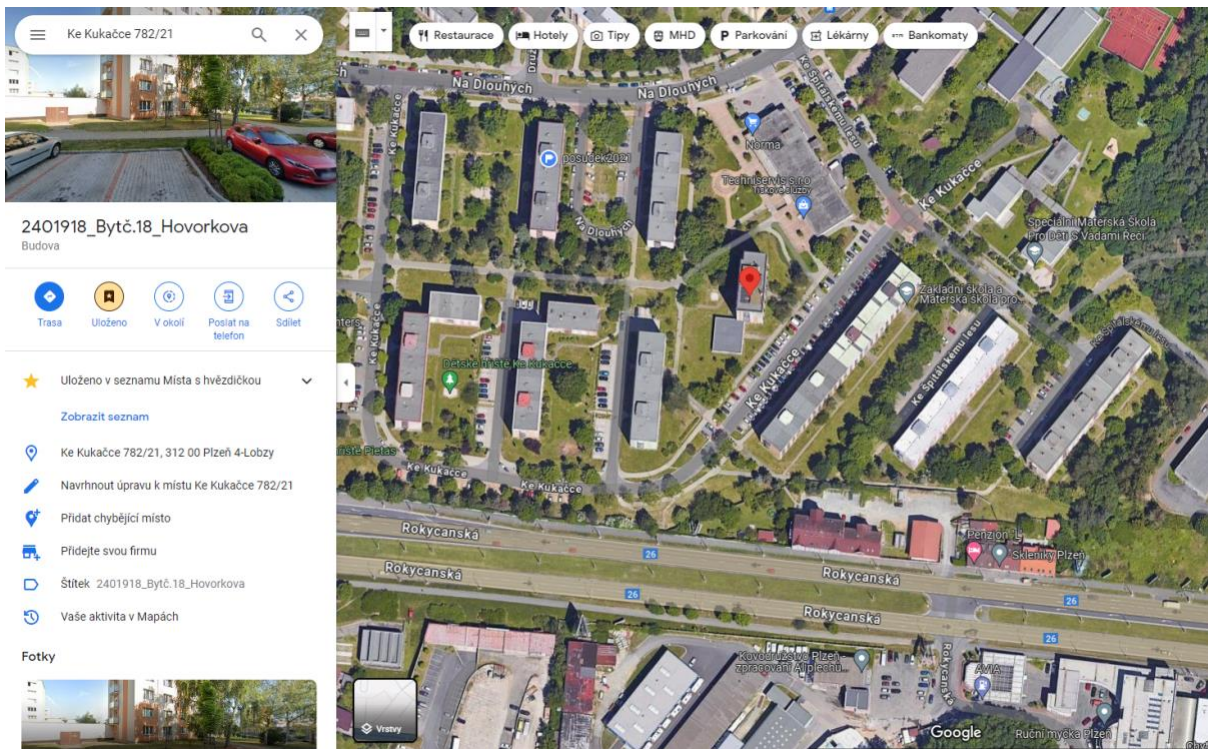
Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	22.04.2024
Zaplombování	22.04.2024

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.



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

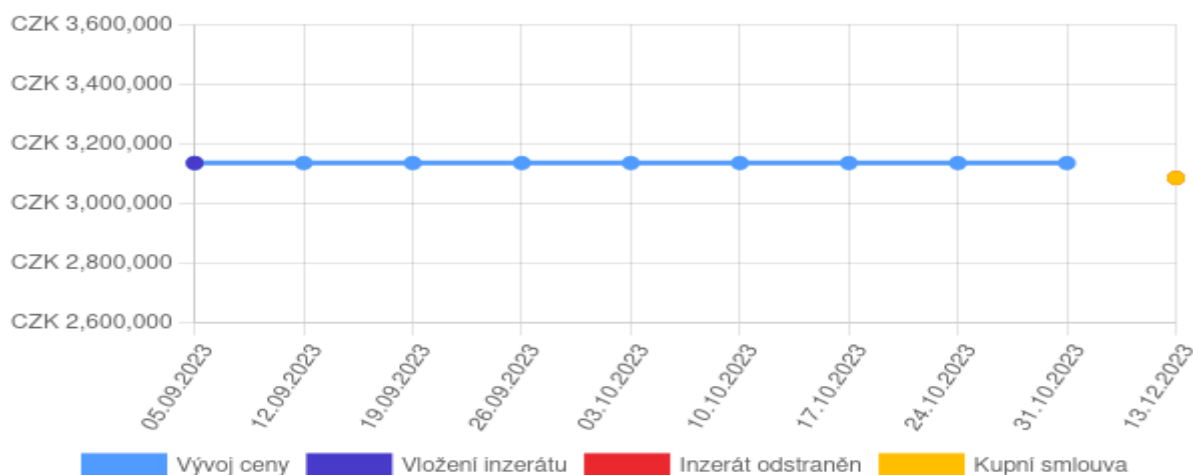


Byt, 53 m², Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 3 085 000 Kč

Lokalita: Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň-město

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



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

Lokalita	Ke Kukačce č.p. 782/21, Plzeň, okres Plzeň-město	Cena dle KS	3 085 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.12.2023	Číslo řízení	V-11481/2023-405
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	vč. provize RK
Konstrukce	Panelová	Plocha pozemku	58 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Užitná plocha	53 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet NP domu	9
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

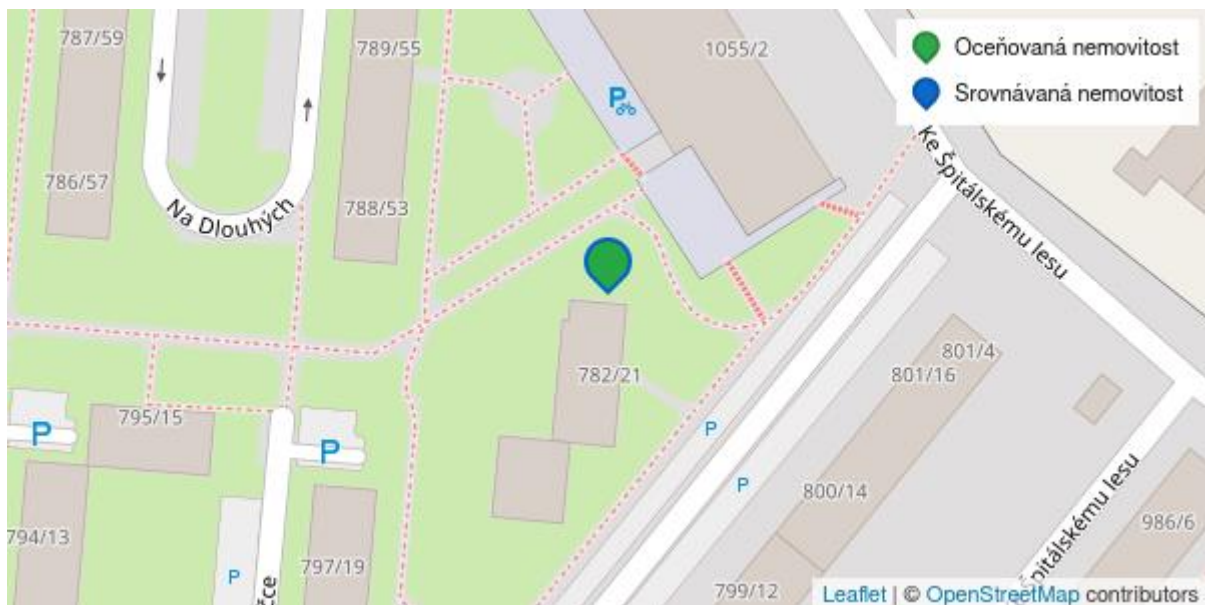
Předmětem prodeje je byt s dispozicí 2+1 o výměře 58 m² včetně lodžie v přízemí panelového domu v Plzni v Lobzích, ulice Ke Kukačce. Dominantou celého bytu je obývací pokoj se vstupem na lodžii o velikosti 4 m², kde je možné trávit chvíle odpočinku. Z lodžie je výhled do zeleně před domem. V bytě se dále nachází samostatný pokoj, který lze využít jako ložnici či dětský pokoj. V kuchyni je ponechána kuchyňská linka s plynovým sporákem a elektrickou troubou, digestoří. Koupelna s vanou, zde možnost připojit pračku. Toaleta je samostatně. Ve vstupní předsíni je dostatek místa pro věšák, komody, zrcadlo atd. Podlahy v bytě jsou dřevěné parkety, PVC, dlažba. Okna jsou plastová s vnitřními žaluziemi. Teplo a ohřev vody zajišťuje systém dálkové

dodávky z teplárny. K bytu náleží sklepní kóje umístěná v suterénu domu. V domě je zrekonstruovaný výtah. Parkování je možné před domem a v přilehlých ulicích.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

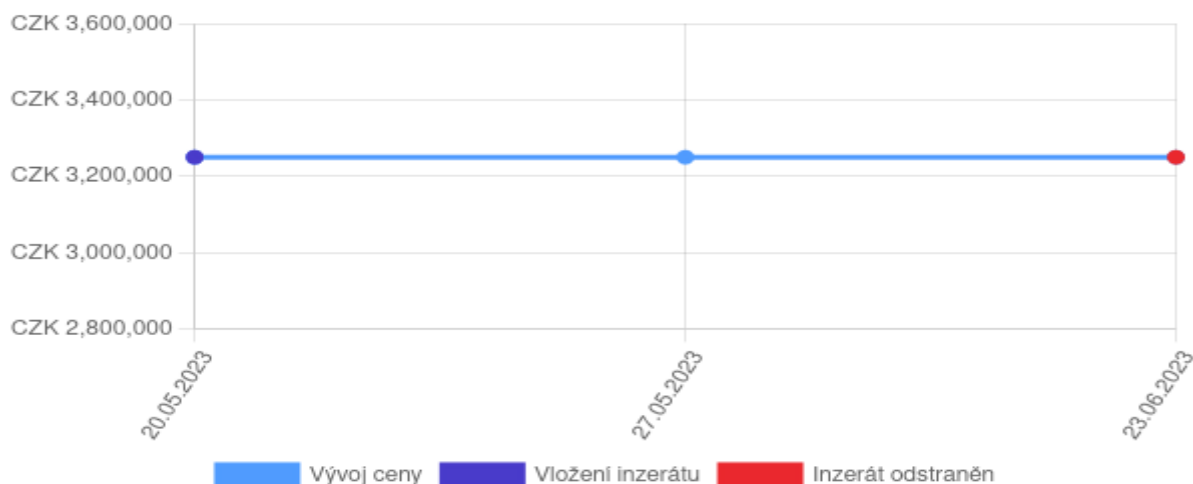


Byt, 53 m², Ke Kukačce, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 3 250 000 Kč

Lokalita: Ke Kukačce, Plzeň, okres Plzeň-město

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



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

Lokalita	Ke Kukačce, Plzeň, okres Plzeň-město	Cena	3 250 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	3
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	53 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet NP domu	6		

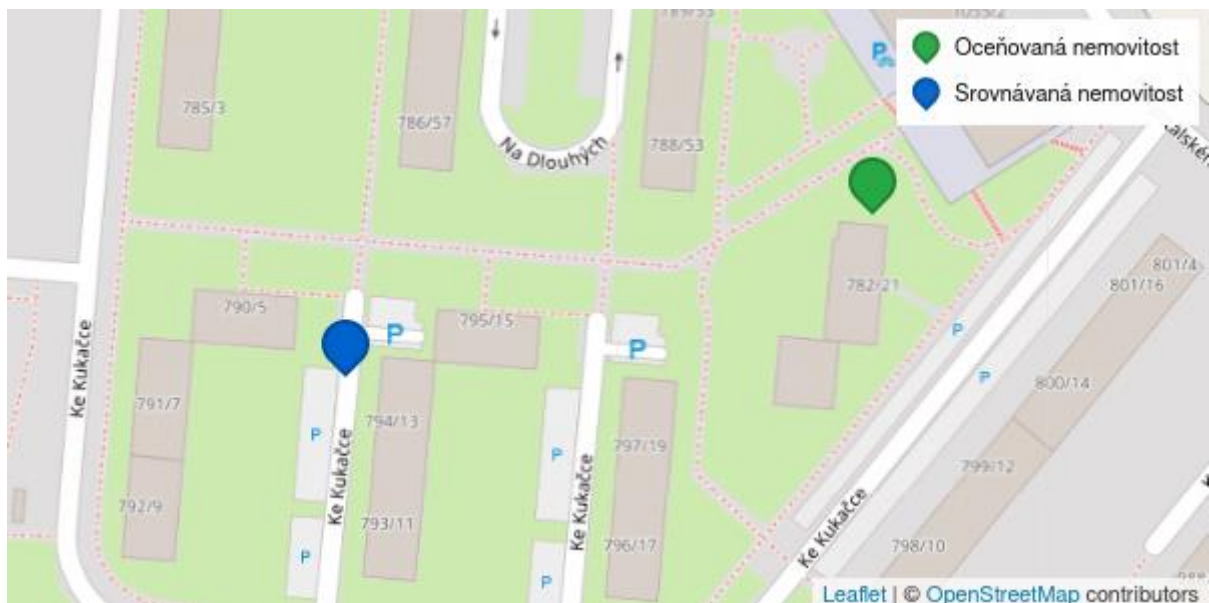
Revitalizovaný dům má novou střechu, zateplenou fasádu, rozvody vody, plastová okna včetně vchodu do domu. K bytu ve čtvrtém patře disponujícím 58m² náleží 1 sklep v přízemí domu. Vytápění je řešeno dálkově. Byt je připraven ihned k nastěhování a vybízí k případné rekonstrukci dle budoucího majitele. V okolí můžete využít mnoho sportovních aktivit, Obchodní centrum Rokycanská a další kulturní a dětské příležitosti. Přírodu a odpočinek s parky najdeme v přilehlém okolí. Dálnice D5 je vzdálena pouhých 6km. Plná občanská vybavenost

je samozřejmostí včetně autobusového, trolejbusového a vlakového spojení. V případě zájmu je možné poskytnout vizualizace k úpravám bytu a doporučené financování. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

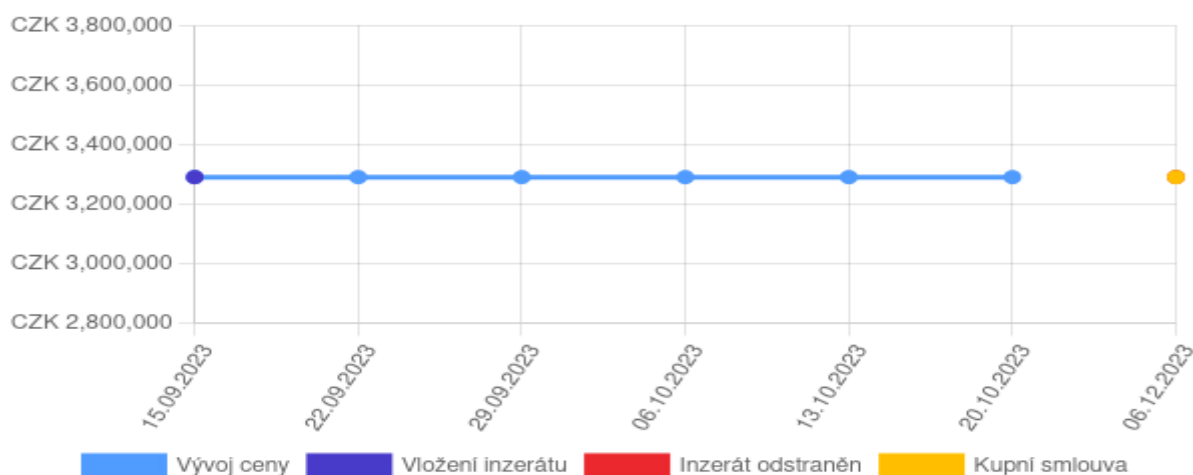


Byt, 55 m², Ke Špitálskému lesu č.p. 988/10, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 3 290 000 Kč

Lokalita: Ke Špitálskému lesu č.p. 988/10, Plzeň, okres Plzeň-město

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



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

Lokalita	Ke Špitálskému lesu	Cena dle KS	3 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.12.2023	Číslo řízení	V-11210/2023-405
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena je včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	6	Užitná plocha	55 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Počet NP domu	6		

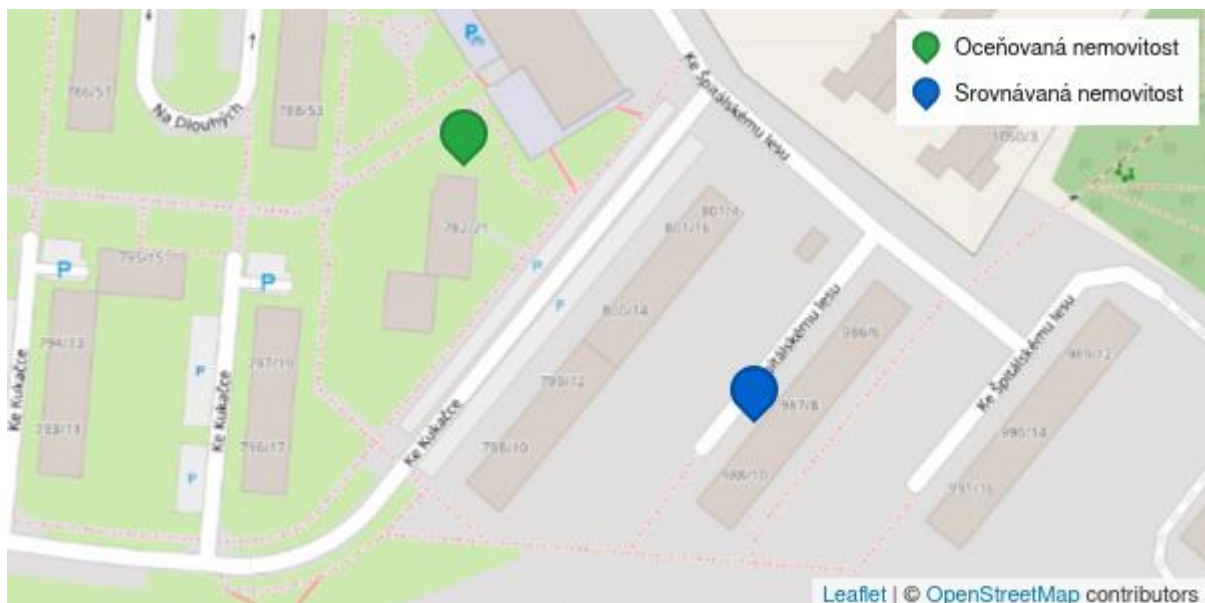
Byt o dispozici 2+1 je veliký 56,51 m², a náleží k němu také sklep o velikosti 1,1 m², který je situovaný v 1. NP. Okna v bytě jsou orientována na severovýchod a na jihozápad. Byt se nachází v 6. NP ze 6. V domě je výtah. Přístup do domu a k výtahu je bezbariérový. Byt je sice v původním, ale v pěkném stavu. Lze se rovnou nastěhovat, byt pronajmout, anebo jej zrekonstruovat dle svých představ. Byt sestává z chodby s vestavěnou skříní a vestavěnými policemi, z prostorného obývacího pokoje, z ložnice, z kuchyně (s velmi pěknou kuchyňskou linkou). V kuchyni je též vestavěná skřín a sporák na plyn. V bytové jednotce je dále koupelna s vanou a umyvadlem, a samostatná toaleta. V obou obytných pokojích je podlaha tvořena dřevěnými parketami a v ostatních místnostech (chodba, kuchyně, koupelna a toaleta) je dlažba. Vhodnost bytu: Investice: Tento byt je skvělou investiční příležitostí. Lze jej rovnou pronajmout, a získat stabilní příjem z nájemného. Bydlení: Je také ideální pro mladý pár či rodinu hledající svůj vlastní domov. Panelový dům prošel rekonstrukcí, má vyměněná okna za plastová s izolačním dvojsklem a fasáda je nově zateplena a opatřena novou fasádní omítkou. Lokalita: Okolí: Panelový dům se nachází v klidné části města s dobrou dostupností veškeré občanské vybavenosti. V

bezprostřední blízkosti bytu se nachází obchod NORMA. Výhled z bytu nabízí vedle výhledu na město Plzeň přímý kontakt s přírodou a zelení, což je ideální pro milovníky přírody a relaxace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

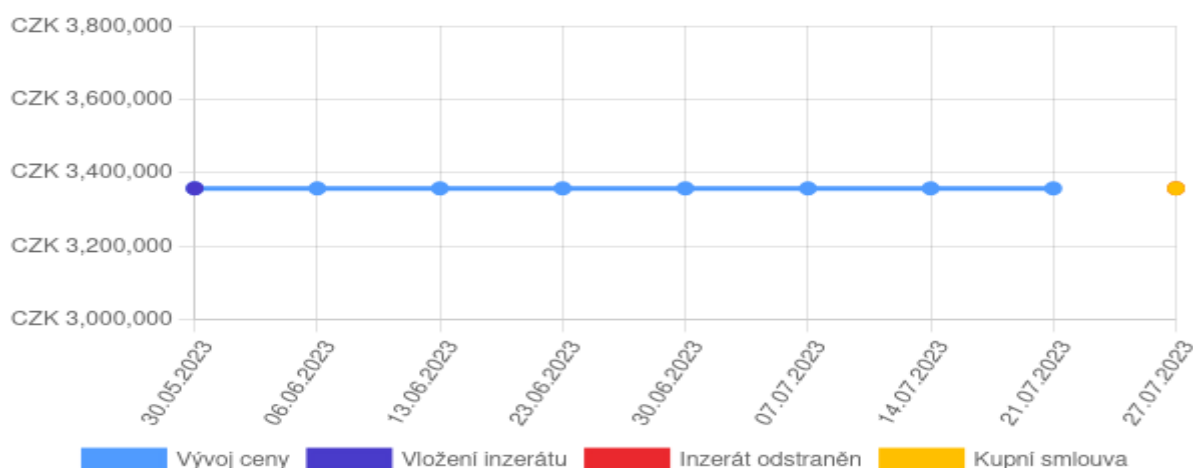


Byt, 55 m², Táborská č.p. 1990/34, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 3 357 300 Kč

Lokalita: Táborská č.p. 1990/34, Plzeň, okres Plzeň-město

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

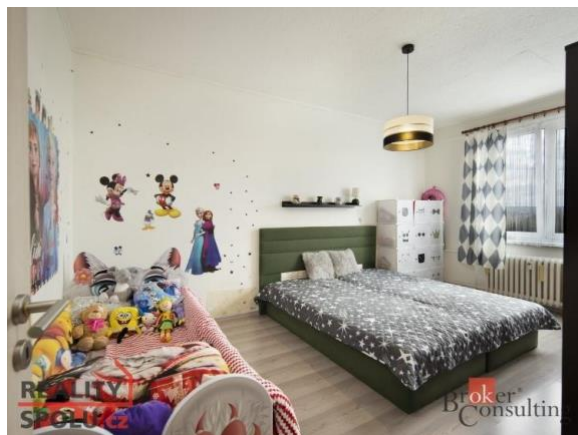
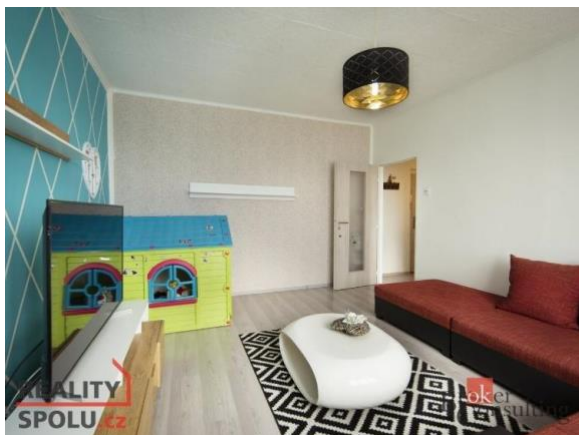


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

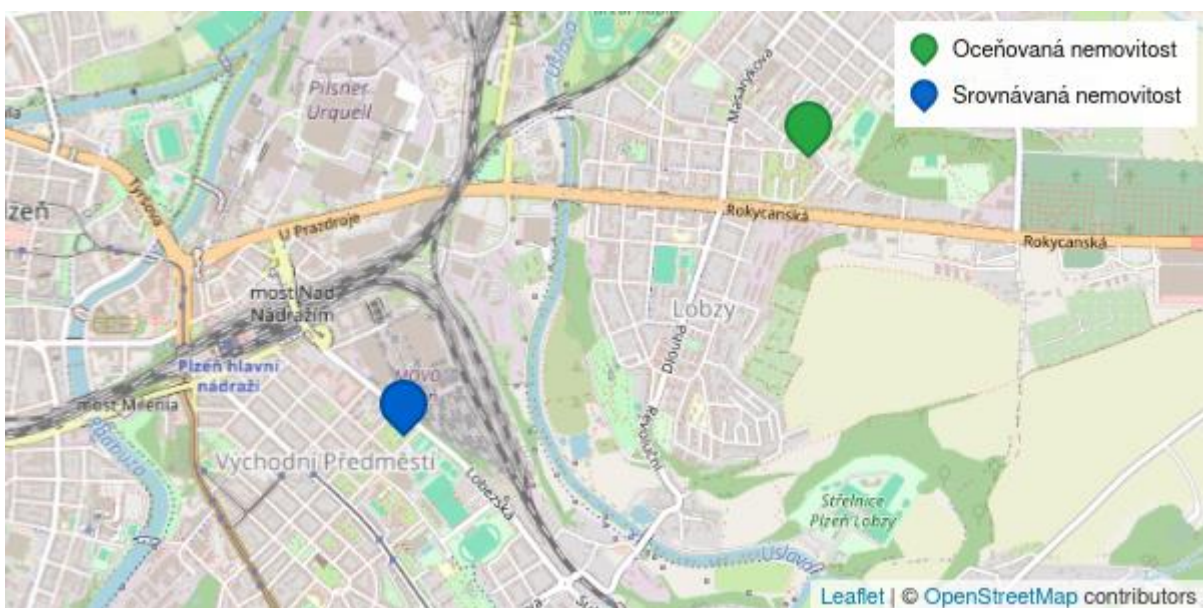
Lokalita	Táborská č.p. 1990/34, Plzeň, okres Plzeň-město	Cena dle KS	3 357 300 Kč
Právní účinky ke dni	27.07.2023	Číslo řízení	V-6860/2023-405
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Celková cena zahrnuje RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektrina	230V	Podlaží bytu	6
Podlahová plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Sídlště		

Možnost převzetí hypotéky s úrokovou sazbou 2,79% s fixací do roku 2028. Nabízíme Vám prodej světlého bytu v Plzni na Slovanech, v Táborské ulici. Byt o dispozici 2+1 se nachází v 5. patře bytového domu. Užitná plocha je 55,2 m². V domě je k dispozici také výtah. Byt se skládá z předsině, prostorného obývacího pokoje, kuchyně, koupelny a prostorné ložnice. V obývacím pokoji, kuchyni a ložnici jsou velká okna, kvůli kterým je byt krásně světlý a nabízí Vám krásný výhled. K bytu náleží sklep. Vytápění a ohřev vody dálkově. Energetická třída domu je C. Byt se nachází na skvělém místě, v okolí najdete sportoviště, obchodní centrum, mateřské školky, školy, MHD a další služby. Financování vám vyřešíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

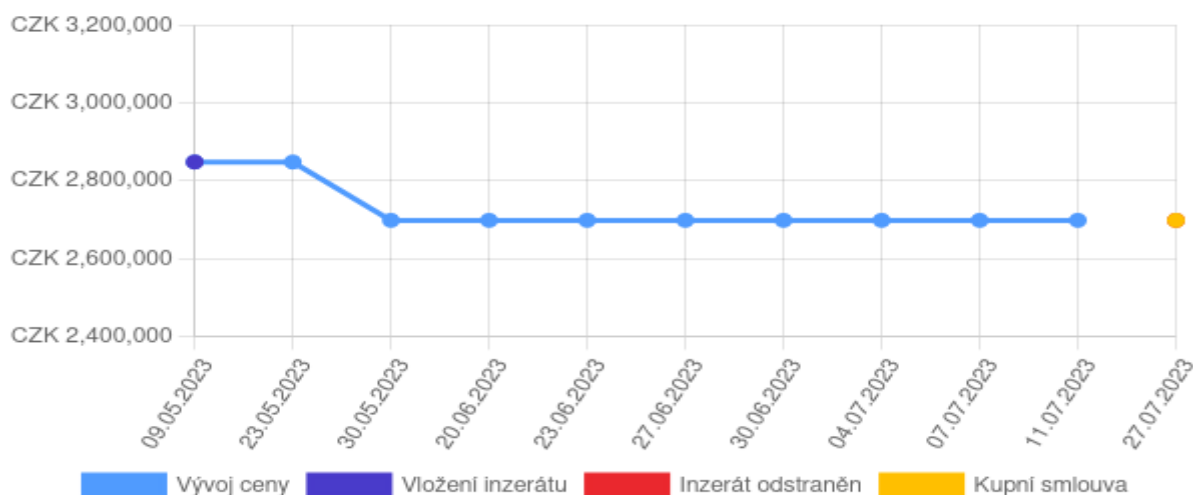


Byt, 48 m², U Lomů č.p. 1985/11, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 2 698 000 Kč

Lokalita: U Lomů č.p. 1985/11, Plzeň, okres Plzeň-město

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



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

Lokalita	U Lomů č.p. 1985/11, Plzeň,	Cena dle KS	2 698 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.07.2023	Číslo řízení	V-6850/2023-405
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize,
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektrina	230V	Podlaží bytu	4
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	48 m ²
Užitná plocha	50 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet NP domu	5	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Prodej hezkého bytu 2+1 v Plzni v ulici U Lomů. Bytová jednotka je v původním stavu, je situována ve 3. patře budovy bez výtahu a náleží k ní sklepní kóje o velikosti 2 m². Pokoje jsou neprůchozí, vytápění ústřední dálkové, ohřev vody karmou. Volné ihned. Výborná lokalita s velmi dobrou občanskou vybaveností.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

