

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058493/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1305/11 Bolevec pro exekuční řízení č.j. 148 EX 852/22.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 6, Mgr. David Vybíral, LL.M., soudní exekutor
Adresa:	Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA

3 852 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.9.2024

Vyhotoveno: V Praze 6.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1305/11 (byt) v budově Bolevec č.p. 1304, 1305 (bytový dům, LV 2420) na pozemcích parc. č. 3398 (LV 2420) a parc. č. 3399 (LV 2420) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 3398 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 3399 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 196/10000 v kat. území Bolevec, obec Plzeň, část obce Bolevec, okres Plzeň-město, zapsáno na LV 9973.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.8.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Vybírala, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.7.2024 pod č.j. 148 EX 852/22-27.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.8.2024.

- list vlastnictví č. 9973 ze dne 15.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 2420 ze dne 15.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 23.7.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 23.7.2024.
- vyznění o ohledání ze dne 16.7.2024.
- kopie prohlášení vlastníka.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5560/2024-405. Podání k okamžiku 5.6.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3194/2024-405. Podání k okamžiku 3.4.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1452284,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-668/2024-405. Podání k okamžiku 22.1.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4942/2024-405. Podání k okamžiku 21.5.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedení sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Bolevec
Adresa nemovité věci: Kaznějovská 1305/48, 323 00 Bolevec

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 severní zastavěné části města Plzeň v části Bolevec v ulici Kaznějovská č.p./č.o. 1305/48 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Okounová 3” se nachází cca 510 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje „Okounová 3” se nachází cca 510 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Plzeň-Bolevec” se nachází cca 1,1 km 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 - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 149/30 Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, bytový dům panelové konstrukce se dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 48 jednotek (24 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1305/11 se nachází v budově č.p. 1305 ve 4. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, předsíně, koupelny a WC.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	8,28 m ²
pokoj	16,28 m ²
pokoj	8,72 m ²
pokoj	15,58 m ²
předsín	9,76 m ²
koupelna	2,56 m ²
WC	0,96 m ²
celkem	62,14 m²

Užitná plocha jednotky je 62,14 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemcích parc. č. 3398 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 3399 (zastavěná plocha a nádvoří) stojí bytový dům s č.p. 1304, 1305. Pozemky jsou obdélníkového tvaru o celkové výměře 527 m². Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 149/30 ve vlastnickém právu 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 27.8.2024 bez účasti povinné. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, neumožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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 zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

4. 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 přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 59 do 63 m²,
- lokalita: městská část Bolevec.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1305/11 Bolevec

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	62,14 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:	Byt č. 1213/9 Plzeň - Bolevec			
Lokalita:	Kaznějovská 1213/15			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Plzeň v části Bolevec v ulici Kaznějovská. Dům má 9 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panelovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	62,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
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]
4 490 000	62,40	71 955	0,90	64 760



Zdroj: realizovaný prodej z 5.6.2024 (V-5560/2024-405)

Název:	Byt č. 1298/10 Plzeň - Bolevec			
Lokalita:	Nýřanská 1298/46			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžii v Plzni v části Bolevec, v Nýřanské ul. Byt o dispozici 3+1 a podl. ploše 62,4 m ² + lodžie + sklep se nachází ve 4. nadzemním podlaží revitalizovaného bytového domu s výtahem. Bytová jednotka s neprůchozími místnostmi je v udržovaném původním stavu			
Užitná plocha:	62,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,95	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 850 000	62,40	61 699	0,95	58 614



Zdroj: realizovaný prodej z 3.4.2024 (V-3194/2024-405)

Název:	Byt č. 1229/7 Plzeň - Bolevec			
Lokalita:	Studentská 1229/8			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Plzeň v části Bolevec v ulici Studentská. Dům má 9 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panelovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	62,29 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
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	Zdroj: realizovaný prodej z
K7 Vliv pozemku			1,00	22.1.2024 (V-668/2024-405)
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 000 000	62,29	64 216	1,00	64 216



Název:	Byt č. 1079/12 Plzeň - Bolevec			
Lokalita:	Komenského 1079/87			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Plzeň v části Bolevec v ulici Komenského. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panelovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	59,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
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	Zdroj: realizovaný prodej z
K7 Vliv pozemku			1,00	21.5.2024
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 610 000	59,80	60 368	1,00	60 368



Minimální jednotková porovnávací cena	58 614 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	61 990 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 760 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	61 990 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	62,14 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 852 059 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 případě 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 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 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 tísně. 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 K_1 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. 1305/11 Bolevec

3 852 059,- Kč

Porovnávací hodnota	3 852 059 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- zateplená fasáda BD,
- klidná lokalita,
- dostupnost MHD a OV.

Obvyklá cena	3 852 000 Kč
slovy: Třimilionyosmsetpadesátdvatisíc 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. 1305/11 (byt) v budově Bolevec č.p. 1304, 1305 (bytový dům, LV 2420) na pozemcích parc. č. 3398 (LV 2420) a parc. č. 3399 (LV 2420) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 3398 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 3399 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 196/10000 v kat. území Bolevec, obec Plzeň, část obce Bolevec, okres Plzeň-město, zapsáno na LV 9973.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.852.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1305/11 (byt) v budově Bolevec č.p. 1304, 1305 (bytový dům, LV 2420) na pozemcích parc. č. 3398 (LV 2420) a parc. č. 3399 (LV 2420) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 3398 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 3399 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 196/10000 v kat. území Bolevec, obec Plzeň, část obce Bolevec, okres Plzeň-město, zapsáno na LV 9973.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.852.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

3 852 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetpadesátdvatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9973	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2420	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické 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. Petra Jedličková

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 prvního 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058493/2024.

V Praze 6.9.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2024 08:34:00

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 148EX 852/22 pro Soudní exekutor Vybíral David, Mgr.

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722120 Bolevec

List vlastnictví: 9973

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vočadlová Mária Monika, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	555426/7147	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	1305/11	byt		byt.z.	196/10000
Vymezeno v:					
	Budova	Bolevec, č.p. 1304, 1305, byt.dům, LV 2420 na parcele 3398, LV 2420 3399, LV 2420			
	Parcela	3398	zastavěná plocha a nádvoří		264m2
		3399	zastavěná plocha a nádvoří		263m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 1.319.796,95 Kč a příslušenství
- veškeré dluhy a závazky zajištěné zástavní smlouvou do výše 1.319.796,95 Kč vzniklé do 2.2.2048

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, Senatorska 18, 00-950
Warszawa, Polsko, vykonává: mBank S.A., organizační
složka, Pernerova 691/42, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 27943445

Povinnost k

Jednotka: 1305/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (GML043142091/2016/Z1) ze dne 05.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2016 09:04:43. Zápis proveden dne 02.03.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

V-1460/2016-405

Pořadí k 08.02.2016 09:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (GML043142091/2016/Z1) ze dne 05.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2016 09:04:43. Zápis proveden dne 02.03.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

V-1460/2016-405

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2024 08:34:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722120 Bolevec

List vlastnictví: 9973

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, Senatorska 18, 00-950
Warszawa, Polsko, vykonává: mBank S.A., organizační
složka, Pernerova 691/42, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 27943445

Povinnost k

Jednotka: 1305/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (GML043142091/2016/Z1) ze dne 05.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2016 09:04:43. Zápis proveden dne 02.03.2016; uloženo na prac. Plzeň-město

V-1460/2016-405

Pořadí k 08.02.2016 09:04

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Vočadlová Mária Monika, Kaznějovská 1305/48, Bolevec,
32300 Plzeň, RČ/IČO: 555426/7147

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 852/22-10 k 75 EXE-3199/2022 10 ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2022 20:06:16. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Praha

Z-45981/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1305/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. David Vybíral, LL.M. 148 EX-852/2022 -13 ze dne 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2022 20:07:19. Zápis proveden dne 25.11.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-10018/2022-405

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.04.2007.

V-3627/2007-405

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2024 08:34:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722120 Bolevec

List vlastnictví: 9973

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Vočadlová Mária Monika, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300
Plzeň

RČ/IČO: 555426/7147

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.07.2024 09:57:55

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2024 08:34:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 148EX 852/22 pro Soudní exekutor Vybíral David, Mgr.

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722120 Bolevec

List vlastnictví: 2420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Bláha Vladimír a Bláhová Zuzana Ing., Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	550220/1408 565701/1272	196/10000
Burianová Michaela, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	865810/2178	196/10000
SJM Čechura Zbyněk a Čechurová Jitka, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	530910/098 585730/0306	227/10000
SJM Červený Antonín a Červená Ludmila, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	470428/140 566119/1415	239/10000
Čílová Eva Ing., Jiráskova 931/14, 25088 Čelákovice	705120/2037	98/10000
Eibner Martina, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	925601/5395	196/10000
Giertlová Michaela, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	775929/2024	196/10000
Grünwaldová Ida Ing., Karla Rachůnka 1250/5, Dolní Chabry, 18400 Praha 8	855630/2161	196/10000
Hladíková Olga, Kaznějovská 1206/3, Bolevec, 32300 Plzeň	795716/2026	196/10000
Hrách Karel, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	850223/2728	196/10000
Hudečková Lenka Mgr., Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	776111/2095	239/10000
Hykel Petr, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	840422/2035	227/10000
SJM Janda Ladislav a Jandová Anna, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	370617/038 425620/106	196/10000
SJM Jeník Lumír Ing a Jeníková Ivana, č.p. 38, 39143 Bradáčov, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	741123/1828 755920/2068	196/10000
SJM Junek Pavel a Junková Milena, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	570123/1679 585820/0513	196/10000
Kliková Růžena, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	336025/068	98/10000
Korandová Jana, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	596119/0026	196/10000
SJM Krajčí Miroslav a Krajčiová Petra, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	811007/8174 845902/8171	196/10000
SJM Lavička Jiří Ing. a Lavičková Jitka, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	600129/1505 585207/0631	196/10000
SJM Leba Václav a Lebová Kateřina, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	740531/2068 745329/2033	196/10000
SJM Lieser Jiří a Lieserová Jitka, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	570302/1467 575630/0649	196/10000
SJM Lukavský Jindřich a Lukavská Eva PhDr., Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	520116/069 565406/1149	239/10000
Macan Petr MUDr., Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	930325/1826	196/10000
Martan Petr Ing., Krokova 336/5, Božkov, 32600 Plzeň	661030/0994	196/10000
SJM Matoušek Ludvík a Matoušková Věra, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	551122/1331 595317/1543	196/10000
SJM Mayer Jaroslav a Mayerová Kateřina, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	550424/2117 595602/0202	196/10000
Nekvapil Jakub, Pastýřská 136/15, Koterov, 32600 Plzeň	030930/2125	196/30000
Neporová Alena, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	465410/134	227/10000
Nová Romana Ing., Svárkov 22, 33601 Letiny	745328/2089	239/10000

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2024 08:34:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722120 Bolevec

List vlastnictví: 2420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Novotná Jana, Rokycanská 768/34, Lobzy, 31200 Plzeň	646007/0298	239/10000
SJM	Pánek Jiří a Pánková Helena, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	480620/057 525827/090	239/10000
SJM	Samec Antonín a Samcová Jiřina, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	490311/205 515507/265	227/10000
SJM	Soukup Zdeněk a Soukupová Jana, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	641009/1171 665805/1279	196/10000
	Sovová Alena, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	565301/0352	227/10000
	Stránská Gabriela Ing., Pastýřská 136/15, Koterov, 32600 Plzeň	755201/2061	196/30000
	Stránská Sára, Pastýřská 136/15, Koterov, 32600 Plzeň	016112/2104	196/30000
	Stuchlová Alice Ing., Smrková 198, 32600 Letkov	825102/2043	196/10000
	Šlajs Michal Bc., Gerská 1248/36, Bolevec, 32300 Plzeň	790223/2030	227/10000
	Špačková Radka, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	785320/2214	196/10000
	Tibitzl Oldřich MUDr., Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	440321/020	196/10000
	Titzeová Milena, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	535209/037	239/10000
	Tomešová Marie, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	695425/2052	196/10000
	Ulčová Marie, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	415710/103	196/10000
	Valdmanová Dana Mgr., Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	565509/0463	227/10000
	Veselá Jitka, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	566116/1726	227/10000
	Víchová Ingrid MUDr., Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	616230/0111	196/10000
	Vítová Lenka, U Mlýna 35/16, Koterov, 32600 Plzeň	805623/2063	196/10000
	Vočadlová Mária Monika, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	555426/7147	196/10000
	Vokurka Josef, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	510531/155	239/10000
SJM	Zahradník Kamil a Zahradníková Zuzana, Maňovice 47, 33501 Mileč, Kaznějovská 1304/46, Bolevec, 32300 Plzeň	700410/2138 676228/0195	196/10000
SJM	Zloch Jiří a Zlochová Marie, Kaznějovská 1305/48, Bolevec, 32300 Plzeň	471011/049 496225/069	196/10000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3398

264 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Bolevec, č.p. 1304, 1305, byt.dům

3399

263 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Bolevec, č.p. 1304, 1305, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Bolevec, č.p. 1304, 1305 byt.dům

3398

3399

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2024 08:34:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722120 Bolevec

List vlastnictví: 2420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1304/1	byt	3801	byt.z.	239/10000	
Spoluvlastníci 510531/155; Vokurka Josef					
1304/2	byt	5018	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 570123/1679 585820/0513; Junek Pavel a Junková Milena					
1304/3	byt	5019	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 415710/103; Ulčová Marie					
1304/4	byt	5020	byt.z.	239/10000	
Spoluvlastníci 776111/2095; Hudečková Lenka Mgr.					
1304/5	byt	5021	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 440321/020; Tibitanzl Oldřich MUDr.					
1304/6	byt	5022	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 805623/2063; Vítová Lenka					
1304/7	byt	5023	byt.z.	239/10000	
Spoluvlastníci 646007/0298; Novotná Jana					
1304/8	byt	5024	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 700410/2138 676228/0195; Zahradník Kamil a Zahradníková Zuzana					
1304/9	byt	5025	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 570302/1467 575630/0649; Lieser Jiří a Lieserová Jitka					
1304/10	byt	5026	byt.z.	239/10000	
Spoluvlastníci 535209/037; Titzeová Milena					
1304/11	byt	5027	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 795716/2026; Hladíková Olga					
1304/12	byt	5028	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 775929/2024; Giertlová Michaela					
1304/13	byt	5029	byt.z.	239/10000	
Spoluvlastníci 480620/057 525827/090; Pánek Jiří a Pánková Helena					
1304/14	byt	5030	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 705120/2037; Čílová Eva Ing. 1/2					
336025/068; Kliková Růžena 1/2					
1304/15	byt	5031	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 641009/1171 665805/1279; Soukup Zdeněk a Soukupová Jana					
1304/16	byt	5032	byt.z.	239/10000	
Spoluvlastníci 745328/2089; Nová Romana Ing.					
1304/17	byt	5033	byt.z.	196/10000	
Spoluvlastníci 785320/2214; Špačková Radka					
1304/18	byt	5034	byt.z.	196/10000	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2024 08:34:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722120 Bolevec

List vlastnictví: 2420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
<i>Spoluvlastníci</i> 030930/2125; Nekvapil Jakub					1/3
755201/2061; Stránská Gabriela Ing.					1/3
016112/2104; Stránská Sára					1/3
1304/19	byt	5035	byt.z.	239/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 520116/069 565406/1149; Lukavský Jindřich a Lukavská Eva PhDr.					
1304/20	byt	5036	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 740531/2068 745329/2033; Leba Václav a Lebová Kateřina					
1304/21	byt	5037	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 930325/1826; Macan Petr MUDr.					
1304/22	byt	5038	byt.z.	239/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 470428/140 566119/1415; Červený Antonín a Červená Ludmila					
1304/23	byt	5039	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 551122/1331 595317/1543; Matoušek Ludvík a Matoušková Věra					
1304/24	byt	5040	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 695425/2052; Tomešová Marie					
1305/1	byt	17877	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 811007/8174 845902/8171; Krajčiči Miroslav a Krajčiová Petra					
1305/2	byt	5042	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 370617/038 425620/106; Janda Ladislav a Jandová Anna					
1305/3	byt	5043	byt.z.	227/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 465410/134; Neporová Alena					
1305/4	byt	5044	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 925601/5395; Eibner Martina					
1305/5	byt	10204	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 616230/0111; Víchová Ingrid MUDr.					
1305/6	byt	5045	byt.z.	227/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 565509/0463; Valdmanová Dana Mgr.					
1305/7	byt	5046	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 825102/2043; Stuchlová Alice Ing.					
1305/8	byt	5047	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 471011/049 496225/069; Zloch Jiří a Zlochová Marie					
1305/9	byt	5048	byt.z.	227/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 840422/2035; Hykel Petr					
1305/10	byt	5041	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 661030/0994; Martan Petr Ing.					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2024 08:34:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722120 Bolevec

List vlastnictví: 2420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1305/11	byt	9973	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 555426/7147; Vočadlová Mária Monika					
1305/12	byt	9913	byt.z.	227/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 566116/1726; Veselá Jitka					
1305/13	byt	5050	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 865810/2178; Burianová Michaela					
1305/14	byt	5051	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 850223/2728; Hrách Karel					
1305/15	byt	5052	byt.z.	227/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 790223/2030; Šlajs Michal Bc.					
1305/16	byt	9876	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 550424/2117 595602/0202; Mayer Jaroslav a Mayerová Kateřina					
1305/17	byt	5053	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 550220/1408 565701/1272; Bláha Vladimír a Bláhová Zuzana Ing.					
1305/18	byt	5054	byt.z.	227/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 565301/0352; Sovová Alena					
1305/19	byt	5055	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 741123/1828 755920/2068; Jeník Lumír Ing a Jeníková Ivana					
1305/20	byt	5056	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 600129/1505 585207/0631; Lavička Jiří Ing. a Lavičková Jitka					
1305/21	byt	5057	byt.z.	227/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 490311/205 515507/265; Samec Antonín a Samcová Jiřina					
1305/22	byt	5058	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 855630/2161; Grünwaldová Ida Ing.					
1305/23	byt	5059	byt.z.	196/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 596119/0026; Korandová Jana					
1305/24	byt	5060	byt.z.	227/10000	
<i>Spoluvlastníci</i> 530910/098 585730/0306; Čechura Zbyněk a Čechurová Jitka					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Vlastnictví jednotek

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2024 08:34:00

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722120 Bolevec

List vlastnictví: 2420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o

Povinnost k

Stavba: Bolevec, č.p. 1304, 1305

Listina **Prohlášení vlastníka budovy V9 4249/1997 Změna prohlášení vlastníka ze dne 28.11.1997. Právní účinky vkladu ke dni 2.12.1997.**

POLVZ:303/1998

Z-100303/1998-405

Listina **Prohlášení vlastníka budovy V9 2003/1997 ze dne 1.7.1997. Právní účinky vkladu ke dni 2.7.1997.**

POLVZ:732/1997

Z-100732/1997-405

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

Vyhotovil:

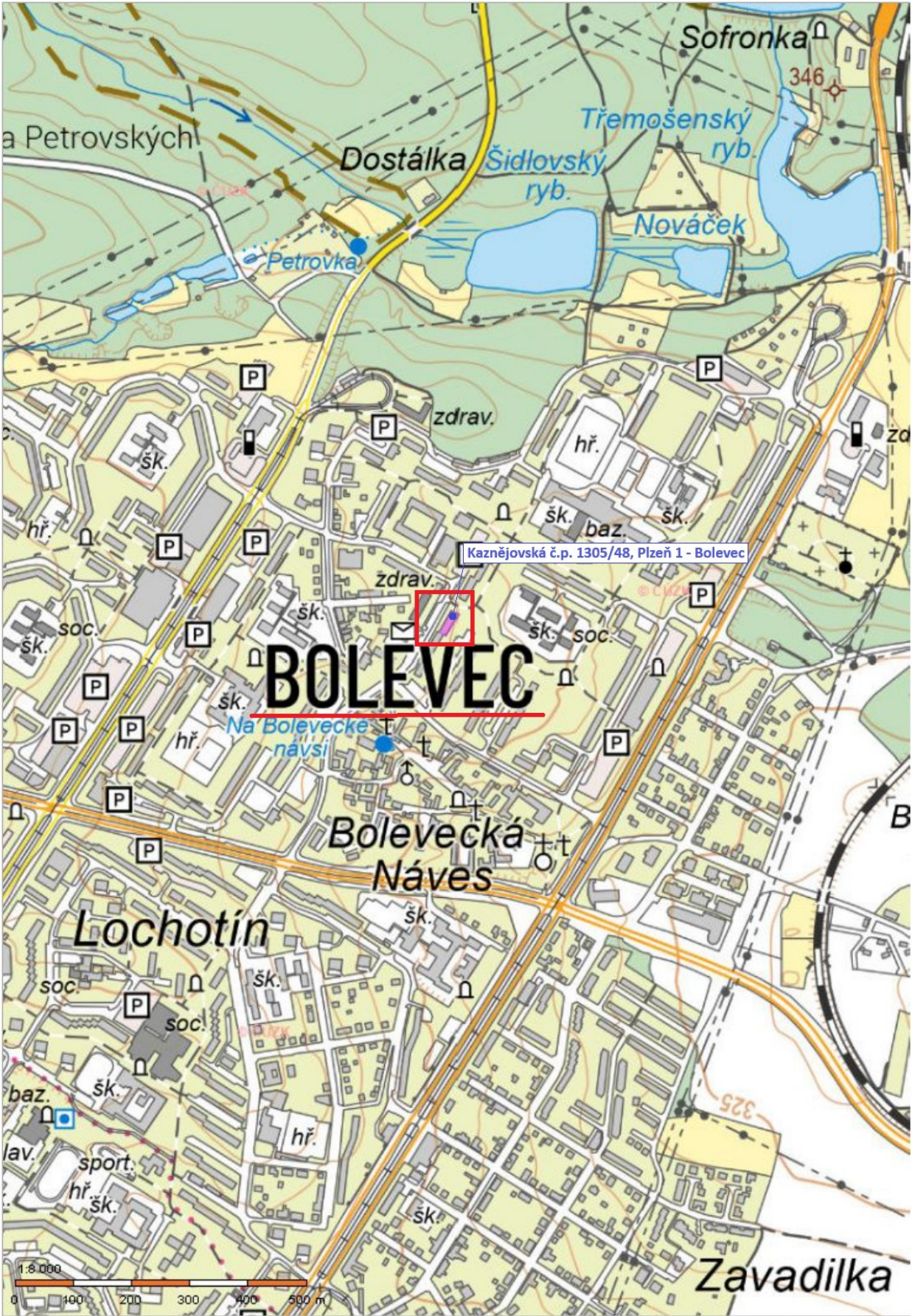
Vyhotoveno: 15.07.2024 09:57:55

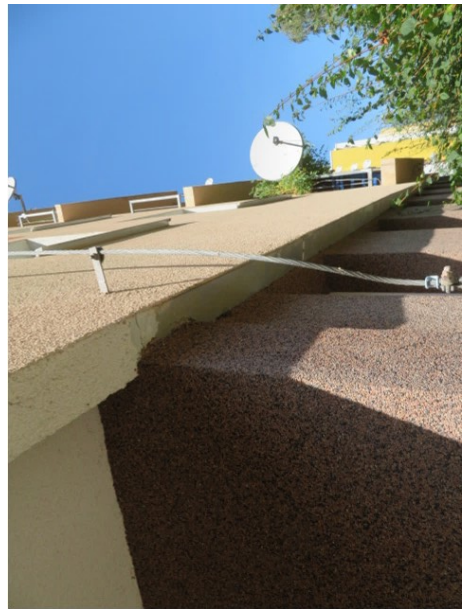
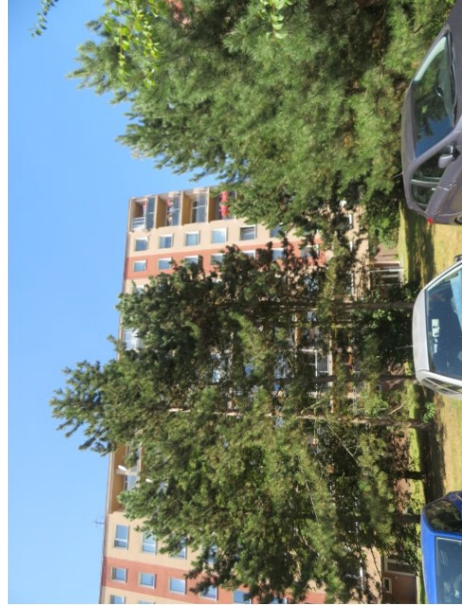
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

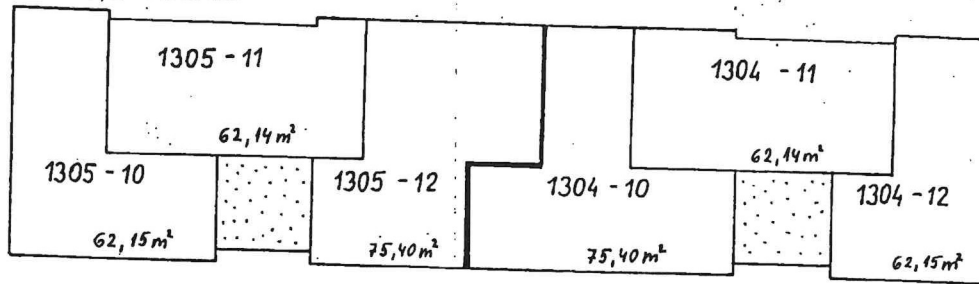




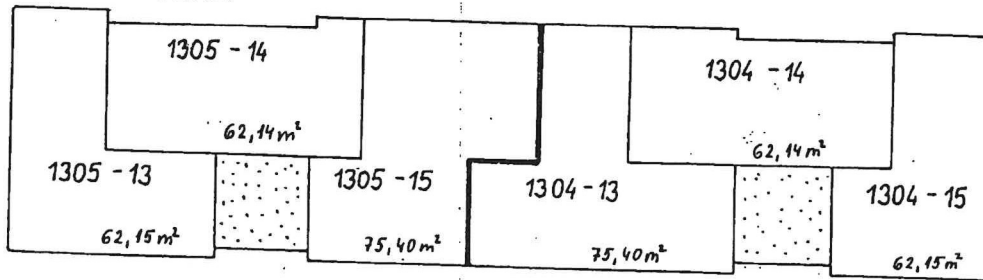




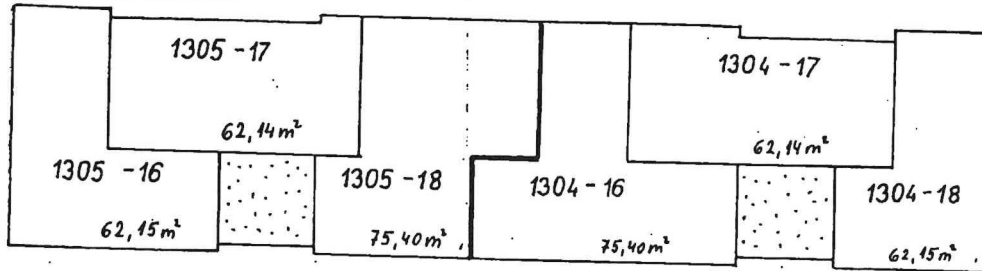
4. NADZ. PODLAŽÍ



5. NADZ. PODLAŽÍ



6. NADZ. PODLAŽÍ



7. NADZ. PODLAŽÍ

