

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 190312916

NEMOVITÁ VĚC: o ceně id.vl.pod.1/2 na byt.jedn. č.1047/13 včetně podílu 788/25216 na společných částech domu č.p.1046, 1047 a pozemku p.č. 3222, 3223 v obci Plzeň, k.ú.Bolevec, okres Plzeň-město

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Bolevec
Adresa nemovité věci: Sokolovská 1047, 301 00 Plzeň
Vlastníci stavby: Anton Plášek, Nad hradním vodojemem 54/51, 162 00 Praha 6, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Michaela Trnková, Severní Předměstí č. ev. 2540, 323 00 Plzeň, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku: Anton Plášek, Nad hradním vodojemem 54/51, 162 00 Praha 6, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Michaela Trnková, Severní Předměstí č. ev. 2540, 323 00 Plzeň, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL : Tomáš Maršál

Adresa zhotovitele: Lidická 342, 252 68 Středokluky
IČ: 12615790 telefon: e-mail:
DIČ: CZ6510281261 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 124 EX 14986/12-134 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 100 000 Kč

Datum místního šetření: 28.9.2016

Stav ke dni :

28.9.2016

Za přítomnosti: znalce a objednatele

Počet stran: 16stran

Počet příloh:

Počet vyhotovení: 2

NÁLEZ**Znalecký úkol**

o ceně id.vl.pod.1/2 na byt.jedn. č.1047/13 včetně podílu 788/25216 na společných částech domu č.p.1046, 1047 a pozemku p.č. 3222, 3223 v obci Plzeň, k.ú.Bolevec, okres Plzeň-město. Posudek byl vypracován z důvodu zjištění ceny k datu ocenění.

Přehled podkladů

- výpis z KN Plzeň LV č.5650, 2480
- snímek z pozemkové mapy
- vyjádření objednatele
- Usnesení č.j. 124 EX 14986/12-134
- exekuční příkaz 124 EX 14986/12-134
- prohlášení vlastníka

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o id.vl.pod.1/2 na byt.jedn. č.1047/13 včetně podílu 788/25216 na společných částech domu č.p.1046, 1047 a pozemku p.č. 3222, 3223 v obci Plzeň, k.ú.Bolevec, okres Plzeň-město, která je zapsaná u KN Plzeň na LV č.5650, 2480. Bytová jednotka 4+1 je situovaná v 7.NP byt.domu č.p.1047 o celkové výměře 78,80m². Byt.jednotka 1047/13 se skládá z kuchyně,4* pokoj, předsíně, koupelna,WC, lodžie (není zahrnuta v podlahové ploše), sklep. Přístup po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž.sítě. Bytový dům je napojen na inž. sítě. Parkování před domem. Občanská vybavenost v obci. Dobrá dopravní dostupnost do centra Plzně. Účel užití - bydlení.

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z |

komunikace je zajištěn	veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
<input checked="" type="checkbox"/> Ostatní finanční a právní omezení	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: viz. LV5650	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 byt jedn. č. 1047/13

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosové ocenění

1.1

2. Porovnávací ocenění

2.1 byt.jednotka č.1047/13 v budově č.p.1047

2.2

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí - konfl.skupina v okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Bolevec:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 050,00 Kč/m²**

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 byt jedn. č. 1047/13

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek p.č. 3222, 3223 v obci Plzeň, k.ú.Bolevec, okres Plzeň-městost.

Jedná se o id.vl.pod.1/2 na pozemku p.č. 3222, 3223 v obci Plzeň, k.ú.Bolevec, okres Plzeň-město. Přístup po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž.sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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 - a	I	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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				
§ 4 odst. 1	2 050,-	1,060		2 173,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3222	214,00	2 173,00	465 022,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3223	213,00	2 173,00	462 849,-
Stavební pozemky - celkem			427,00		927 871,-

Pozemek p.č. 3222, 3223 v obci Plzeň, k.ú.Bolevec, okres Plzeň-městost. - zjištěná cena = **927 871,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

pozemek p.č. 3222, 3223 v obci Plzeň, k.ú.Bolevec, okres Plzeň-městost. = 927 871,-Kč

927 871,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **927 871,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Plzeň 2

Základní cena ZC (příloha č. 27): 22 324,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,81 *	1,00 =	14,81 m ²
předsíň:	10,68 *	1,00 =	10,68 m ²
koupelna:	2,62 *	1,00 =	2,62 m ²
WC:	0,93 *	1,00 =	0,93 m ²
pokoj:	12,21 *	1,00 =	12,21 m ²
pokoj:	16,54 *	1,00 =	16,54 m ²
pokoj:	11,87 *	1,00 =	11,87 m ²
pokoj:	9,14 *	1,00 =	9,14 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>78,80 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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
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. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří :

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,830 = \mathbf{0,635}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 22 324,- Kč/m² * 0,635 = 14 175,74 Kč/m²
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,80 m² * 14 175,74 Kč/m² * 1,000 * 1,060 = 1 184 071,21 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 184 071,21 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 927 871,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 788 / 25 216

Hodnota spoluvlastnického podílu:

927 871,- Kč * 788 / 25 216 = 28 995,97 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 28 995,97 Kč

Byt jedn. č. 1047/13 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **1 213 067,18 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Byt jedn. č. 1047/13 - zjištěná cena = **606 533,59 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

2. Porovnávací ocenění

2.1 byt.jednotka č.1047/13 v budově č.p.1047

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 78,80 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej bytu 4+1 89 m²

částečně zrekonstruovaný nadstandardní byt 4+1 (78,8m²) v osobním vlastnictví v ulici Komenského (oblíbená městská část). Jedná se o prostorný byt v šestém patře panelového domu v klidné a tiché lokalitě s výhledem na Bolevecké rybníky. Byt se skládá z prostorné chodby 10,7m², ze které je vstup do komory, pokoje 12,2m², koupelny, WC a dále se prochází do kuchyně 14,8m², obývacího pokoje 16,5m² ze kterého se vchází do ložnice 9,11m² a na lodžii 7,3m². Do dětského pokoje se vchází z kuchyně. Pokoje jsou dostatečně prostorné. Na každém mezipatře se nachází pouze jeden byt. Vytápění a ohřev vody nezajištěn dálkově. Z rekonstrukce lze jmenovat výměnu oken, pokládku plovoucích podlah v obytných pokojích, kuchyni a chodbě, dále v koupelně dlažba, elektrické rozvody v mědi, voda v plastu, nové rozvody topení a topná tělesa, zateplení. V těsném okolí bytu je veškerá občanská vybavenost.

Lokalita Komenského, Plzeň - Plzeň 1

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00



K5 Velikost		1,00	
K6 Vybavení		1,02	
K7 Zdroj nabídky		0,90	
K8 podíl		0,50	
Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,46	14 389
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
89,00 m ²	0 m ²	2 790 000 Kč	31 348 Kč/m ²

Název: Prodej bytu 4+1 89 m2

byt 4+1 s lodžii 89 m2 ve 4.N.P. s výtahem, tak čtete správnou nabídku. Byt o výměře 89 m2 je v původním, ale zachovalém stavu, okna plastová. Jsou zde neprůchozí pokoje, na podlaže je položeno PVC, kobercová krytina. V koupelně se nachází vana a wc je samostatné.

Lokalita Sokolovská, Plzeň - Severní Předměstí

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,90
K8 podíl	0,50

Zdroj: www.sreality.cz



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
0,45	12 641

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
89,00 m ²	0 m ²	2 500 000 Kč	28 090 Kč/m ²

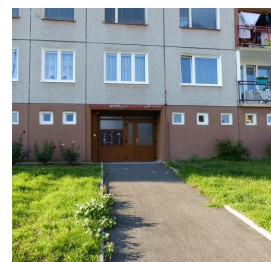
Název: Prodej bytu 4+1 78 m2

k prodeji zajímavě dispozičně řešený byt 4+1 s 2 lodžiami orientovanými na sever a na jih, v žádané lokalitě v Plzni - Bolevci. Nachází se ve 3. poschodí panelového domu s výtahem. Byt sestává ze 3 neprůchozích místností, sociálního zařízení a kuchyně s jídelnou. Tu je možno předělat na další místnost. V místě je veškerá občanská vybavenost. Byt je v původním stavu se zděným jádrem a je určený k rekonstrukci.

Lokalita Plzeň - Bolevec, okres Plzeň-město

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,98
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00



K5 Velikost		1,00	
K6 Vybavení		0,98	
K7 Zdroj nabídky		0,90	
K8 podíl		0,50	
Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,43	13 852
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
78,00 m ²	0 m ²	2 500 000 Kč	32 051 Kč/m ²

Název: Prodej bytu 4+1 79 m2

Prodej částečně zrekonstruovaného bytu o dispozici 4+1 s prostornou lodží, situovaného na klidném sídlišti. Panelový dům prošel celkovou rekonstrukcí, včetně výměny výtahu. V bytě proběhla výměna obvodu elektřiny a základní rekonstrukce. Prodej s vybavením, kuchyňská linka se sporákem, lednička, pračka, sedačka a skříně. Pouze jeden byt v každém mezipatře. K bytu náleží sklepní kóje. Na bytu vazné hypotéka, která by se převedla na zájemce s odečtením její výše z kupní ceny. Momentálně je byt obsazený nájemníky do konce listopadu. Parkoviště před domem, za domem park s pískovištěm pro děti. V dosahu veškerá občanská vybavenost i MHD.

Lokalita Komenského, Plzeň - Bolevec

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,90
K8 podíl	0,50



Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,44	15 574
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
79,00 m ²	0 m ²	2 790 000 Kč	35 316 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	12 641 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 114 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 574 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	14 114 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 112 183 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 byt jedn. č. 1047/13 606 534,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosové ocenění

1.1 0,00 Kč

2. Porovnávací ocenění

2.1 byt.jednotka č.1047/13 v budově č.p.1047 1 112 183,00 Kč

2.2 0,00 Kč

1 112 183,00 Kč

Porovnávací hodnota	1 112 183 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	606 534 Kč

Obvyklá cena

1 100 000 Kč

slovy: Jedenmilionjednostotísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

C. Rekapitulace

Závěrečná analýza

Rizika technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti i prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém technickém stavu.

Objekt nemá viditelné statické poruchy.

Rizika právní povahy:

Podle výpisu z KN Plzeň LV č.5650, 2480 existuje omezení vlastnického práva.

ZÁVĚR :

Obvyklá cena id.1/2 vl.podílu na nemovitosti

bez závad je minimálně : 1 100 000,- Kč

Srovnáním s jinými nemovitostmi tohoto typu v daném místě, které byly v uplynulém období z obchodovány a je známá jejich obvyklá cena (tržní hodnota), mohu odhadnout, že obvyklá cena id.1/2 vl.podílu oceňované nemovitosti bytové jednotky činí:

1 100 000,- Kč

slovy:jedenmilionstotísíc Kč

Tato cena je odhadována s ohledem na to, že se bude dražit celá byt.jednotka i s podílem na spol.částech domu a pozemku vč. příslušenství. Obvyklá cena nemovitosti je ovlivněna především polohou nemovitosti, která se nachází v obci Plzeň. Poloha je vhodná k bydlení. Dostupnost nemovitosti je velmi dobrá, v blízkosti jsou všechny inž.sítě, komunikace, jsou zde také přijatelné dojezdové vzdálenosti. Dále je cena ovlivněna také poměrně stářím nemovitosti a dosud provedenými opravami a údržbou . Dále jejím konstrukčním a materiálovým provedením, standardní vybaveností, technickým stavem . Obvyklá cena se tedy odhaduje především s ohledem na polohu oceňované nemovitosti v obci

Plzeň, její celkovou velikostí, vlastnickým podílem, standardním vybavením, technickým stavem, dispozičním uspořádáním a přínáležejícím příslušenstvím i s ohledem na cenovou úroveň trhu s nemovitostmi v obci i v regionu.

Rizika na životní prostředí a ostatní faktory:

Na id.vl.pod.1/2 na byt.jedn. č.1047/13 včetně podílu 788/25216 na společných částech domu č.p.1046, 1047 a pozemku p.č. 3222, 3223 v obci Plzeň, k.ú.Bolevec, okres Plzeň-město podle místního šetření nebyly zjištěny žádné negativní vlivy na životní prostředí.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existuje komerční databáze, kde by soupisy cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů.Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na

databázi Českého statického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze kterých by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodu výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen. Na základě dostupných informací, na základě popsanych parametrů , na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu id.vl.pod.1/2 na byt.jedn. č.1047/13 včetně podílu 788/25216 na společných částech domu č.p.1046, 1047 a pozemku p.č. 3222, 3223 v obci Plzeň, k.ú.Bolevec, okres Plzeň-město ve výši:

1 100 000,-Kč

Obvyklá cena: 1 100 000,- Kč

Závěr

Veškeré materiály jsou důvěrné a jsou výlučným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, nedovolené rozmnožování a distribuce mimo předané paré ve dvou vyhotovení objednateli znaleckého posudku jsou trestně-právně postizitelné, zneužití materiálu je trestné.Zpracovatel na požádání objednatele a úplatně vyhotoví stejnopis.Veškerá práva jsou vyhrazena.

Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění.

Znalec vycházel pouze z prohlášení a předložených podkladů a neodpovídá za pravost a platnost dokladů a dále práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Znalec vypracoval ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny, ke kterým došlo po předání ocenění.

Znalec vycházel při zpracování ocenění z předpokladu, že existuje a v budoucnu budou existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská

oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání související s předmětem ocenění.

Znalec pracoval na základě metodik , vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a jiných odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

Metody oceňování- tržní hodnota nemovitosti vychází obvykle z metod:

- 1. Metoda stanovení věcné (substanční hodnoty)
- 2. Metoda stanovení výnosové hodnoty
- 3. Metoda stanovení porovnávací / srovnávací hodnoty (srovnání tržních cen, tj. cen realizovaných na trhu).

V Středoklukách 30.9.2016

Tomáš Maršál
Lidická 342
252 68 Středokluky

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.března 1994 pod č.j. Spr 4086/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 190312916 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 190312916.

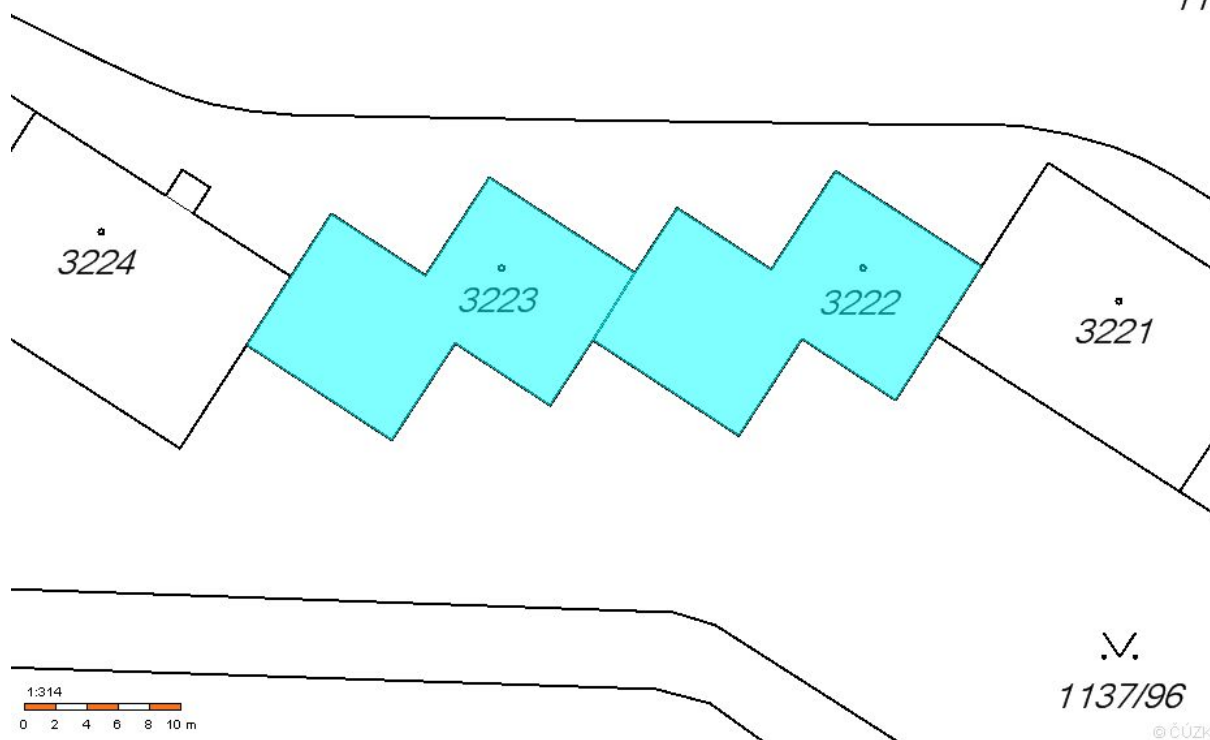
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

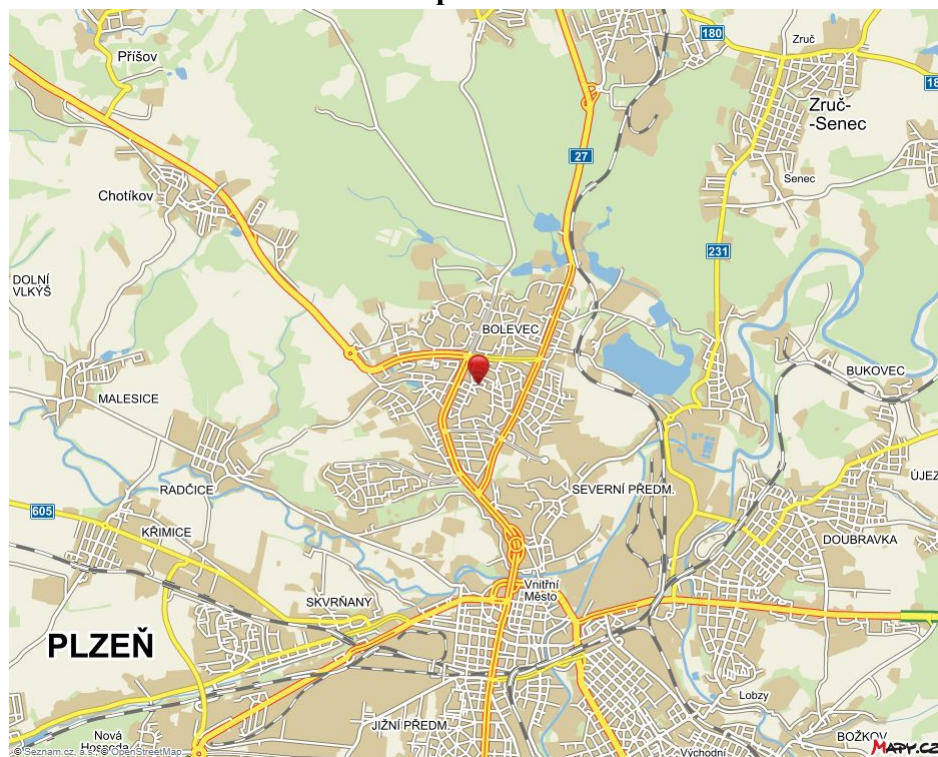
4

Kopie katastrální mapy

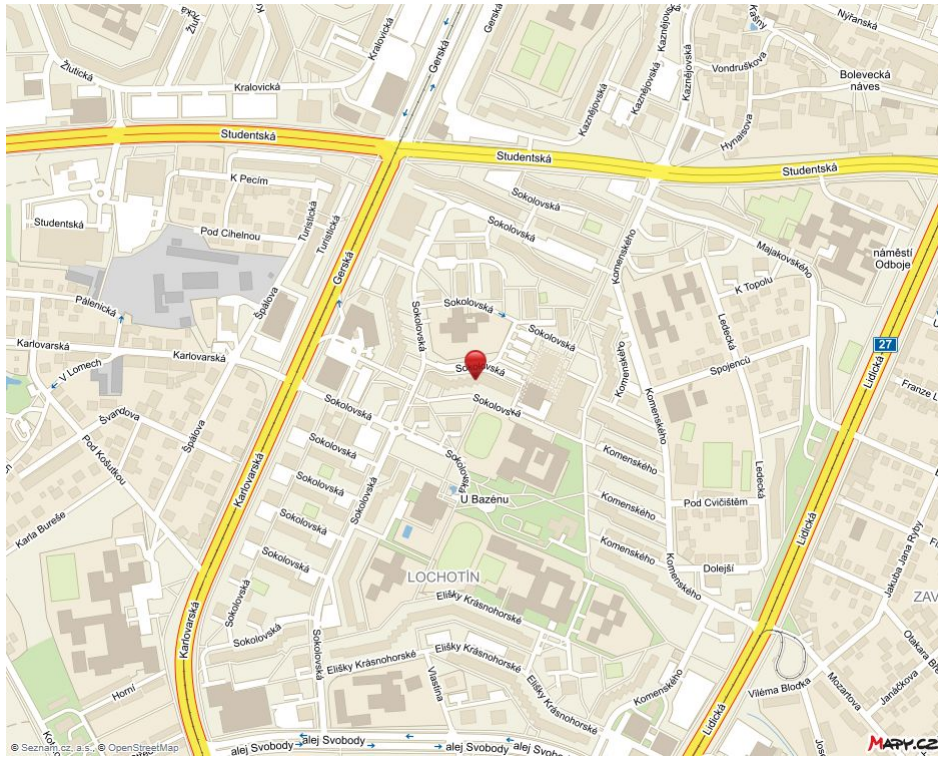


Pozemek p.č. 3222 v k.ú. č. 722120

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 3222 v k.ú. č. 722120



Pozemek p.č. 3222 v k.ú. č. 722120





7. nadzemní podlaží (6. patro) – 2 byty

29) Jednotka č. 1047/13 v 7.podlaží - byt č. 13 o kuchyni a 4 pokojích s příslušenstvím o celkové podlahové ploše 78,80 m²

Podlahová plocha jednotlivých místností bytu:

Kuchyně	=	14,81 m ² ✓
Pokoj	=	12,21 m ²
Pokoj	=	16,54 m ²
Pokoj	=	11,87 m ²
Pokoj	=	9,09 m ²
Předsíň	=	10,68 m ² ✓
Koupelna	=	2,62 m ² ✓
WC	=	0,93 m ² ✓

Lodžie o ploše 7,27 m² a sklepní kóje o ploše 2,88 m² (podle evidenčního listu) se do celkové podlahové plochy bytu nezapočítává

Byt č. 13 vel. 4 + 1 celkem (zaokrouhleno na 1 desetinné místo) 78,80 m²

Vybavení bytu a jeho počet ks :

Dřez nerez	1 ks
Sporák plynový	1 ks
Michací baterie vanová	1 ks
Michací baterie dřezová	1 ks
Vana ocelová	1 ks
Umyvadlo otočné	1 ks
WC misa vč. splachovací nádrže (KOMBI)	1 ks
Zabudovaná skříň	3 ks
Kuchyňská linka vč. pracovní desky	1 ks
Tělesa ÚT – plechové radiátory	5 ks
Vodoměr na teplou vodu	1 ks
Regulační ventil	5 ks
IRTN – měření tepla	5 ks
Infrazářič	1 ks

Součástí bytové jednotky jsou nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře, vnitřní strany oken vč. vnitřní strany vstupních dveří, podlahová krytina, vnitřní elektroinstalace vč. slaboproudých rozvodů, STA a plynoinstalace, vnitřní osvětlení, rozvody teplé a studené vody a ústředního topení vč. otopných těles. K jednotce nepatří svislá stoupačí vedení a uzavírací ventily jednotlivých rozvodů.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 788/25.216 na společných částech budovy.