

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo ZP-21522

NEMOVITÁ VĚC:	Jednotka č. 2400/10 Plzeň - Bory
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Plzeň
Adresa:	Alešova 2400/17, 30100 Plzeň
OBJEDNATEL:	Insolvenční společnost v.o.s.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Insolvenční řízení č.j. KSPL 20 INS 25684/2019 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 685 000 Kč

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

Stav ke dni: 23.06.2021

Datum místního šetření: 23.06.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 38

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 27.07.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 2400/10 (byt) v budově č.p. 2399, 2400, 2401, 2402, 2403 (bytový dům, LV 5279) na pozemcích parc. č. 6784/1, 6784/2, 6784/3, 6785, 6800/2 (LV 34366), včetně podílu na společných částech domu o velikosti 12/1000 v kat. území Plzeň, obec Plzeň, zapsáno na LV 35730.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 12/1000 na pozemcích parc. č. 6784/1, 6784/2, 6784/3, 6785, 6800/2, na pozemcích stojí stavba bytového domu č.p. 2399, 2400, 2401, 2402, 2403 (LV 5279) v kat. území Plzeň, obec Plzeň, části obce Jižní Předměstí, zapsáno na LV 34366.

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.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musí 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 tísní. 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 musí 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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

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:

- objednávka znaleckého posudku v insolvenčním řízení č.j. KSPL 20 INS 25684/2019.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 23.06.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- částečná kopie prohlášení vlastníka budovy Alešova čp. 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, Plzeň.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, I.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

NÁLEZ

Místopis

Město Plzeň je krajským městem s rozvinutou infrastrukturou a veškerou potřebnou občanskou vybaveností (vzdělávací zařízení včetně univerzity, nemocnice, polikliniky a lékárny, nákupní centra, pošta, divadla, kina a knihovny). Dopravní obslužnost města zajišťuje rozvinutá síť MHD, autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města navazující na širší centrum města v ulici Alešova v zástavbě bydlení městského typu (bytové domy).

Zastávka trolejbusu „Nemocnice Bory“ se nachází cca 170 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje „Dobrovského“ se nachází cca 320 m od oceňované nemovité věci. Železniční zastávka „Plzeň-zastávka“ se nachází cca 950 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
vcf. / 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:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 10346	Město Plzeň, náměstí Republiky 1, 301 00 Plzeň
parc. č. 10343	Město Plzeň, náměstí Republiky 1, 301 00 Plzeň

Celkový popis

Jedná se o řadový, nekoncový bytový dům zděné konstrukce. Budova má 6 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Budova je spíše v původním stavu. Vchodové dveře do budovy jsou kovové. Okna domu jsou plastová.

Oceňovaná jednotka č. 2400/10 se nachází v budově čp. 2399, 2400, 2401, 2402, 2403 ve 4. NP, její dispozice je 2+1 s jedním balkónem. Vchodové dveře do bytu jsou klasické plně osazené v ocelové zárubni. Vnitřní konstrukce a vybavení bytu standardní, byt je v původním stavu. Umakartové bytové jádro. Dispozičně je byt rozdělen na dva pokoje, balkón, kuchyň, koupelnu, WC, předstíh. K bytu přísluší sklepní kóje.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj	13,00 m ²
pokoj	22,15 m ²
kuchyně	9,40 m ²
chodba	4,25 m ²

koupelna	2,00 m ²
WC	0,70 m ²
balkón	1,80 m ²
celkem	53,30 m²

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje o výměře 1,25 m². Tato skutečnost je zohledněna ve výsledné ceně obvyklé.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je řešeno dálkově. Ohřev teplé vody řešen rovněž dálkově. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

Na pozemcích parc. č. 6784/1, 6784/2, 6784/3, 6785, 6800/2, k.ú. Plzeň, stojí bytový dům s čp. 2399, 2400, 2401, 2402, 2403. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 10346 a 10343 ve vlastnictví města Plzně.

Ohledání bylo provedeno dne 23.06.2021 za přítomnosti dlužnice paní Žanety Šantové. Nebyla předložena stavebně technická dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky 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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet porovnávací hodnoty

Jednotka č. 2400/10 Plzeň - Bory

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	ul. Alešova, Plzeň - Bory
Dispozice:	2+1+B
Typ stavby:	zděný bytový dům
Podlaží:	3.NP
Užitná plocha:	53,30 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.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

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

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné jednotky:

Název: Byt Plzeň - Čechova
Lokalita: ul. Čechova
Popis: Byt 2+kk v osobním vlastnictví v Plzni na Borech, v Čechově ulici. Bytová jednotka o podlahové ploše 51 m² se nachází ve třetím nadzemním podlaží cihlového bytového domu bez výtahu. Před osmi lety byla kompletně rekonstruována a sestává z předsíně, obývacího pokoje s moderní kuchyňskou linkou na míru vybavenou myčkou, troubou, plynovou varnou deskou, lednicí s mrazničkou, mikrovlnnou troubou a digestoří. Dále je zde ložnice, samostatné WC, koupelna s vanou i sprchovým koutem a komora s přípojkou na pračku a plynovým kotlem Junkers, který zajišťuje ohřev vody a vytápění celého bytu. V koupelně a na WC je navíc podlahové vytápění se samostatnými termostaty. Dům je po částečné revitalizaci, nová střecha, plastová okna, v nabízeném bytě orientovaná východně, do klidného vnitrobloku. K dispozici je také sklep o výměře 5 m² v 1. P.P. a možnost využití společné zahrady ve vnitrobloku.

Užitná plocha: 51,00 m²

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	1,02
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 05/2021

Cena [Kč] k 05/2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 950 000	51,00	57 843	0,90	52 059

Název: Byt Plzeň - Dobrovského

Lokalita: ul. Dobrovského

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk se 2 balkóny a celkovou podlahovou výměrou (cca 54 m²), nacházející se v Plzni, ulice Dobrovského. Bytová jednotka je situována ve 3.NP cihlového bytového domu bez výtahu. V bytě jsou nová plastová okna, na podlaze PVC, kuchyňská linka s plynovým sporákem. Do bytu je zavedeno internetové a TV připojení od společnosti UPC. Vytápění bytu zajišťují plynové wavy, ohřev vody bojler zn. Dražice (180l). Elektřina v bytové jednotce je v mědi. Kachlová kamna nebyla využívána. Platba do fondu oprav včetně záloh na služby a energie činí pro 2 osoby 3.535,- Kč/měs. (fond oprav – 1.370,- Kč/měs., Kč, vodné – 265,- Kč), elektřina – 1.000,- Kč/měs., plyn – 900,- Kč/měs. Nemovitost je po kompletní revitalizaci (nové rozvody vody, plastová okna).

Užitná plocha: 54,00 m²

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	1,02
K5 Provedení a vybavení	0,97
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
02/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02/2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 450 000	54,00	45 370	0,99	44 916

Název: Byt Plzeň - Edvarda Beneše

Lokalita: ul. Edvarda Beneše

Popis: Byt 2+kk (cca 50m²) v Plzni na Borech. Byt se nachází ve zvýšném přízemí částečně revitalizovaném, cihlovém domě (plastová okna, zadní fasáda, přední fasáda je v plánu) v ulici Edvarda Beneše, naproti Fakultní nemocnici. Byt je členěn na samostatnou předsiň, ze které vede vstup do samostatné koupelny a WC z předsiňe se vchází se do obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Druhá místnost slouží jako ložnice. Pokoje jsou slunné a prostorné. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. K bytové jednotce patří sklep (cca 7m²) . Ve vnitrobloku za domem je dvorek, vhodný například k letnímu posazení apod.

Užitná plocha: 50,00 m²

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	0,98
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
05/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 05/2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 150 000	50,00	63 000	0,86	54 180

Minimální jednotková porovnávací cena	44 916 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	50 385 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	54 180 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	50 385 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	53,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 685 521 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Porovnávací hodnota

2 685 521 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 informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

2 685 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetosmdesátpěttisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- jednotky č. 2400/10 (byt) v budově č.p. 2399, 2400, 2401, 2402, 2403 (bytový dům, LV 5279) na pozemcích parc. č. 6784/1, 6784/2, 6784/3, 6785, 6800/2 (LV 34366), včetně podílu na společných částech domu o velikosti 12/1000 v kat. území Plzeň, obec Plzeň, zapsáno na LV 35730.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 12/1000 na pozemcích parc. č. 6784/1, 6784/2, 6784/3, 6785, 6800/2, na pozemcích stojí stavba bytového domu č.p. 2399, 2400, 2401, 2402, 2403 (LV 5279) v kat. území Plzeň, obec Plzeň, části obce Jižní Předměstí, zapsáno na LV 34366,

vše v objektivní zaokrouhlené výši **2.685.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) 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-technické 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

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 35730	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 34366	30
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

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 byl zapsán pod poř. č. ZP-21522 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Miroslav Pelc

Ing. Jiří Roub

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. Miroslav Pelc

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 27.07.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město











