

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043748/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - rodinného domu č.p. 69 postaveného na pozemku parc.č. 251 a pozemků parc.č. 251 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m² a parc.č. 239/7 - zahrada o výměře 124 m², vše v katastrálním území Bukovec v obci Plzeň v okrese Plzeň - město se všemi součástmi a příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1893-05-2024

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 6975/23-61

OBVYKLÁ CENA

3 900 000 Kč

Počet stran: 25 a 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.04.2024

Vyhotoveno: V Praze 21.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu č.p. 69 postaveného na pozemku parc.č. 251 a pozemků parc.č. 251 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m² a parc.č. 239/7 - zahrada o výměře 124 m², vše v katastrálním území Bukovec v obci Plzeň v okrese Plzeň - město se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 6975/23.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.04.2024 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 732 pro k.ú. Bukovec

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 6975/23-61 ze dne 22.2.2024.

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Povodňová mapa

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Informace z realitních serverů a kanceláří

Informace z internetových stránek www.mapy.cz, www.cuzk.cz

Informace z portálů měst a obcí

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí,

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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."**

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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" .

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.** Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.** Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Bukovec
Adresa nemovité věci: Pod Kruhovkou 69/15, 312 00 Plzeň

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Hruška, Pod Kruhovkou 69/15, 312 00 Plzeň, LV: 732, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

Místopis

Plzeň je statutární město na západě Čech a metropole Plzeňského kraje. Leží na soutoku řek Mže, Radbuza, Úhlava a Úslava, z nichž vzniká řeka Berounka. Žije zde přibližně 181 tisíc obyvatel a je tak čtvrtým největším městem v Česku. V plzeňské aglomeraci žije přes 300 tisíc obyvatel, více než 50 % obyvatel Plzeňského kraje.

Plzeň je důležitou dopravní křižovatkou. Hlavní význam má dnes dálnice D5 mezi Prahou a Norimberkem s dálničním obchvatem Plzně, další důležité silnice vedou do Písku, do Karlových Varů a Klatov.

Plzeňské hlavní nádraží je klíčovou součástí plzeňského železničního uzlu, vychází odtud tratě na Prahu (trať 170), České Budějovice (trať 190), Klatovy (trať 183), Domažlice (trať 180), Cheb (trať 178) a Žatec (trať 160). Trať Praha–Plzeň–Cheb je součástí budovaného III. železničního koridoru.

Samozřejmostí je i hustá síť městské hromadné dopravy s tramvajemi, trolejbusy a autobusy.

Občanská vybavenost odpovídající statutu krajského města

Zastávka autobusu MHD leží ve vzdálenosti 250 metrů od domu, dostupnost centra je do 20 minut jízdy autobusem.

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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

676

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření a neumožnil znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

Předmětem ocenění je řadový vnitřní rodinný dům postavený v řadě pěti rodinných domů jako druhý zprava. Jedná se o zděnou pravděpodobně podsklepenou stavbu s jedním nadzemním podlažím a se stavebně upraveným podkrovím (usuzuji na základě střešních oken osazených směrem do ulice i směrem do zahrady). Dům je obdélníkového půdorysného tvaru s přízemní přístavbou směrem do zahrady. Zastřešený je sedlovou střechou krytou zachovalou taškovou krytinou. Okna jsou nová plastová. Dle informací z katastru nemovitostí je objekt napojen na veřejnou síť elektřiny a vody, bez plynu, informace o odkanalizování nejsou dostupné. Dům je opatřen jedním komínem. Stavebně technický stav exteriéru je velmi zchovalý, některé konstrukční prvky po rekonstrukci (okna, vchodové dveře), interiér předpokládám obdobný.

Za domem je zahrada zčásti zastavěná vedlejší stavbou kolny a různými přístřešky, zčásti je zahrada zaplněná nejruznějším stavebním materiálem - viz fotodokumentace.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, které bylo možno zjistit z veřejně dostupných míst, tedy oplocení včetně vrat, přípojky inženýrských sítí, vedlejší stavby - kolna, přístřešky.

Pro účely tržního ocenění odhaduji užitnou plochu na základě zastavěné plochy a počtu nadzemních podlaží, plochu sklepa zohledňuji použitím koeficientu podsklepenosti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na LV 732 je zapsáno zástavní právo smluvní ve prospěch Hypoteční banky, a.s.

Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 732 pro k.ú. Bukovec ze dne 7.2.2024 existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o zástavním právu a o exekučních řízeních - viz příložený LV 732.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 69
2. Pozemky na LV 732

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 69

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům č.p. 69 včetně pozemků

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky na LV 732

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 69
Adresa předmětu ocenění:	Pod Kruhovkou 69/15 312 00 Plzeň
LV:	732
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Katastrální území:	Bukovec
Počet obyvatel:	181 240

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,800,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby,	I	1,05

sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,063}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,920}$$

1. Rodinný dům č.p. 69

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu: Plzeň – oblast 3
 Stáří stavby: 100 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 5 597,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	20,00 m ²
1. NP:	=	62,00 m ²
podkroví:	=	62,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	20,00 m ²	2,20 m
1. NP:	62,00 m ²	2,90 m
podkroví:	62,00 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(20)*(2,20)	=	44,00 m ³
1. NP:	(62)*(2,90)	=	179,80 m ³
podkroví + zastřešení:	(62)*(0,80)+(62)*(2,7/2)	=	133,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	357,10 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	62,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	144,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,32		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,536}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,920}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 5\,597,- \text{ Kč/m}^3 * 0,536 = 2\,999,99 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 357,10 \text{ m}^3 * 2\,999,99 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,920 = 985\,592,71 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{985\,592,71 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky na LV 732

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,920}$$

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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,920 = \mathbf{0,920}$$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	5 800,-	0,920		5 336,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zahrada	239/7	124	5 336,00	661 664,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	251	172	5 336,00	917 792,-
Stavební pozemky - celkem			296	1 579 456,-	

Pozemky na LV 732 - zjištěná cena celkem = 1 579 456,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 69

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	20,00	2,20 m
1. NP	62,00	2,90 m
podkroví	62,00	3,50 m
144,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	$(20) \cdot (2,20) =$	44,00
NP	1. NP	$(62) \cdot (2,90) =$	179,80
Z	podkroví + zastřešení	$(62) \cdot (0,80) + (62) \cdot (2,7/2) =$	133,30
Obestavěný prostor - celkem:			357,10 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	62
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	357,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 685
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 685
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 101 414
Stáří	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 550 707

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 69 včetně pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	84,00 m ²
Obestavěný prostor:	357,10 m ³
Zastavěná plocha:	62,00 m ²
Plocha pozemku:	296,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej		
Lokalita:	Ledová 92/10, Červený Hrádek, Plzeň		
Popis:	Informace o transakci:		
	Řízení (KN): V-1889/2024-405		
	Kupní smlouva:	(83487862010)	
	Cena transakce:	4 950 000 Kč	
	Podání:	26. 2. 2024	
	Nemovitosti na listině		
	Informace o stavbě:		
	Konstrukce:	Cihla, smíšené.	
	Dokončení stavby:	1960	
	Typ stavby:	budova s č.p.	
	Způsob využití:	rodinný dům	
	Počet jednotek:	1	
	Počet podlaží:	1	
	Podlahová plocha (odhad):	63 m ²	
	Zastavěná plocha:	96 m ²	
	Je výtah?:	ne	
	Způsob vytápění:	Centr. v budově	
	LV stavby (KN):	1115	
	Počet vlastníků stavby:	1	
	V-1889/2024-405 (LISTINY) podání: 26.2.2024		
	cena: 4 950 000 Kč		
	LV: 1115		
	katastr. pracoviště: Plzeň-město (405)		
	Plocha	Cena/m ²	Cena
	STAVBA:	Ledová 92/10, Červený Hrádek, Plzeň (rodinný dům)	63 m ²
	PARCELA:	st.120 (zast. plocha a nádv.), kú: Červený Hrádek u Plzně	230 m ²
	PARCELA:	121 (zahrada), kú: Červený Hrádek u Plzně	452 m ²
Pozemek:	682,00 m ²		
Užitná plocha:	63,00 m ²		
Zastavěná plocha:	96,00 m ²		

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Koeficient podsklepenosti - nepodsklepený dům	1,05

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč] k 26.2.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 950 000	63,00	78 571	0,67	52 643

Název: Porovnatelná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**Lokalita:** Čermákova 2587/60, Jižní Předměstí, Plzeň**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-306/2024-405

Kupní smlouva: (82712808010)

Cena transakce: 4 400 000 Kč

Podání: 10. 1. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1970

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 2

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 101 m²Zastavěná plocha: 95 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Lokální

LV stavby (KN): 164

Počet vlastníků stavby: 2

V-306/2024-405 (LISTINY) podání: 10.1.2024

cena: 4 400 000 Kč

LV: 164

katastr. pracoviště: Plzeň-město (405)

Plocha Cena/m² CenaSTAVBA: budova bez č.p., Radčice, Plzeň, (garáž) 21 m²PARCELA: st.31/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Radčice u Plzně 21 m²STAVBA: Jilmová 163/12, Radčice, Plzeň (rodinný dům) 101 m²PARCELA: st.31/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Radčice u Plzně 357 m²**Pozemek:** 378,00 m²

Užitná plocha: 101,00 m²
Zastavěná plocha: 95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Koeficient podsklepenosti - podsklepený dům	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.1.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 400 000	101,00	43 564	1,02	44 435

Název: Porovnatelná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej

Lokalita: Haltýřská 25/5, Bukovec, Plzeň

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-8815/2023-405

Kupní smlouva: (80966919010)

Cena transakce: 3 500 000 Kč

Podání: 29. 9. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1990

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 101 m²

Zastavěná plocha: 155 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Lokální

LV stavby (KN): 44

Počet vlastníků stavby: 1

V-8815/2023-405 (LISTINY) podání: 29.9.2023

cena: 3 500 000 Kč

LV: 44

katastr. pracoviště: Plzeň-město (405)

Plocha Cena/m² Cena

STAVBA: Haltýřská 25/5, Bukovec, Plzeň (rodinný dům) 101 m²

PARCELA: st.14 (zast. plocha a nádv.), kú: Bukovec 228 m²

PARCELA: 10/3 (zahradka), kú: Bukovec 50 m²

Pozemek: 278,00 m²

Užitná plocha: 101,00 m²

Zastavěná plocha: 155,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Koeficient podsklepenosti - podsklepený dům	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 29.9.2023				
3 500 000	101,00	34 653	1,05	36 386

Název: Porovnatelná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej

Lokalita: U Zastávky 96/3, Doubravka, Plzeň

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-4894/2023-405

Kupní smlouva: (78576114010)

Cena transakce: 5 200 000 Kč

Podání: 29. 5. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1919

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 2

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 95 m²

Zastavěná plocha: 145 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Jiné

LV stavby (KN): 272

Počet vlastníků stavby: 2

V-4894/2023-405 (LISTINY) podání: 29.5.2023

cena: 5 200 000 Kč

LV: 272

katastr. pracoviště: Plzeň-město (405)

Plocha Cena/m² Cena

STAVBA: U Zastávky 96/3, Doubravka, Plzeň (rodinný dům) 95 m²

PARCELA: st.1856 (zast. plocha a nádv.), kú: Doubravka 348 m²

Užitná plocha: 95,00 m²

Zastavěná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Koeficient podsklepenosti	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.5.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 200 000	95,00	54 737	1,01	55 284

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě komparativní analýzy.

Všechny porovnávané nemovitosti jsou skutečně realizovanými prodeji - zdrojem údajů je katastr nemovitostí.

Minimální jednotková porovnávací cena	36 386 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 187 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55 284 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	47 187 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	84,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 963 708 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky na LV 732

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Nad Berouňkou 2118/25, Bílá hora, Bolevec, Plzeň 1, Plzeň, Plzeň-město, Plzeňský kraj, Jihozápad, 30100, Česká republika
Lokalita:	Nad Berouňkou 2118/25, Bílá hora, Bolevec, Plzeň 1, Plzeň, Plzeň-město, Plzeňský kraj, Jihozápad, 30100, Česká republika
Popis:	Prodej - Stavební pozemek o velikosti 398 m ² s chatou v Plzni na Bolevci - Pecihrádek. Délka stavebního pozemku je 24 m, šířka je 17 m. Na pozemku se nachází montovaná chata (dřevostavba) s číslem evidenčním a vodovodní řad. Do objektu je zavedena elektřina. Pozemek je rovinný a celý oplocený. Pozemek se nachází na zastavěném území v plochách s rozdílným způsobem využití „Plochy rekreace“. Na pozemku je možno umístit nový objekt pro individuální rekreaci včetně související dopravní a technické infrastruktury, popřípadě je možná nástavba a přístavba stávajícího rekreačního objektu zastavěné plochy do 60 m ²

splňujícího parametry. Jedná se o velmi klidné bydlení ve zdravém životním prostředí, s dobrými možnostmi sportovního a aktivního vyžití. 200m od pozemku je les a 500m řeka Berounka. V blízkosti domu jsou rybníky Senečák, Košinář, Kameňák, Šídlovák a Bolevák. V okolí jsou cyklostezky v plzeňských lesích.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - horší - pouze rekreační objekt	1,20
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - pouze elektřina	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 630 000	398	6 608,04	1,25	8 260,05

Název: Třemošenská 220, Zruč, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33008, Česká republika

Lokalita: Třemošenská 220, Zruč, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33008, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku 295 m² Dovolujeme si Vám ve výhradním zastoupení nabídnout ke koupi atraktivní rovinný stavební pozemek nepravidelného obdélníkového tvaru o celkové výměře 295 m², umístěný v žádané lokalitě Zruč - Senec, vzdálené cca 1 km severně od Plzně. Předmětný pozemek sestávající se ze 2 parc. č. 749/3 a 749/12, vše v k. ú. Zruč, se dle platného ÚP nachází v zastavěném území ve funkční ploše "bydlení individuální" a je primárně určen k výstavbě RD. Dle platného ÚP je zde možnost 30% zastavěnost s tím, že nové stavby musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat architektonické a urbanistické hodnoty daného místa, krajinný ráz. maximální výška zástavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 1 NP + podkroví nebo 2 NP s max. výškou 8 m nad nejvýše položeným upraveným terénem na hranici stavby. Pozemek je oplocený a přístup k němu z obecního pozemku (k dispozici souhlasné stanovisko se sjezdem na obecní komunikaci). Pozemek lze napojit na obecní kanalizaci, vodovod, elektřinu i plyn. Jedná se o atraktivní rodinné bydlení s nádechem venkova strategicky situované blízko Plzně. Zastávka autobusu nedaleko pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - horší	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 599 000	295	5 420,34	1,14	6 179,19

Název: Vyšehradská 31/7, Slovany, Božkov, Plzeň-město, Plzeňský kraj, Jihozápad, 32600, Česká republika

Lokalita: Vyšehradská 31/7, Slovany, Božkov, Plzeň-město, Plzeňský kraj, Jihozápad, 32600, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku, 420 m², Vyšehradská ulice, Plzeň - město. AGbydlení. cz Vám exkluzivně nabízí prodej pozemku obdélníkového tvaru o velikosti 420 m², který se nachází ve Vyšehradské ulici, mezi městskou částí Slovany a Lobzy v Plzni. Elektřina je již zajištěna - sloupek je na pozemku. Voda z městského řádu a plyn na hranici pozemku, odpad je nutno řešit ČOV. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v zastavěném území a je součástí lokality Vyšehrad. Jedná se o velmi hezky orientovaný pozemek s výhodou blízkosti veškeré občanské vybavenosti a zároveň blízko přírody - nedaleko protéká řeka Úslava, kde je krásné okolí lákající k relaxaci i sportu. Vzhledem k tomu, že se jedná o místo s kouzlem venkova, avšak přímo ve městě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 290 000	420	5 452,38	0,95	5 179,76

Název: Božkov ev.2274, Plzeň 2-Slovany, Plzeň, Plzeň-město, Plzeňský kraj, Jihozápad, 32600, Česká republika

Lokalita: Božkov ev.2274, Plzeň 2-Slovany, Plzeň, Plzeň-město, Plzeňský kraj, Jihozápad, 32600, Česká republika

Popis: Prodej pozemku k bydlení, 466 m², Plzeň-Božkov. Nabízíme pozemek s projektem novostavby patrového domu o dispozici 4+kk a zastavěné ploše 80 m². Objekt se sedlovou střechou je obdélníkového tvaru a bude umístěn v severovýchodním rohu pozemku. Na výstavbu je vydáno povolení a lze tudíž hned začít se stavbou dle projektové dokumentace. Bude se jednat o stavbu určenou pro rekreaci. Vytápění a ohřev vody je navržen tepelným čerpadlem s vodním podlahovým topením. Dispoziční řešení je rozděleno na denní část v přízemí, kde najdeme obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu, WC a technickou místnost a noční část v podkroví, kde budou vybudovány tři pokoje a koupelna. Na pozemku se nachází vrt a sloupek s elektrikou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - horší - pouze rekreační objekt	1,20
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 500 000	466	5 364,81	1,14	6 115,88

Minimální jednotková porovnávací cena	5 179,76 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 433,72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 260,05 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	239/7	124	6 433,72		797 781
zastavěná plocha a nádvoří	251	172	6 433,72		1 106 600
Celková výměra pozemků		296	Hodnota pozemků celkem		1 904 381

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 69	985 593,- Kč
2. Pozemky na LV 732	1 579 456,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 565 049,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 565 050,- Kč

slovy: dva miliony pět set šedesát pět tisíc padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 565 050 Kč
--	---------------------

slovy: dva miliony pět set šedesát pět tisíc padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 69	1 550 707,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rodinný dům č.p. 69 včetně pozemků	3 963 708,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky na LV 732	1 904 381,- Kč

Porovnávací hodnota	3 963 708 Kč
Věcná hodnota	3 455 088 Kč
z toho hodnota pozemku	1 904 381 Kč

Obvyklá cena

3 900 000 Kč

slovy: tři miliony devět set tisíc Kč

Silné stránky

Lokalita vhodná k bydlení, dobrá dopravní dostupnost, kompletní občanská vybavenost ve městě

Slabé stránky

Řadový dům

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody se zohledněním spoluvlastnického podílu.

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu č.p. 69 postaveného na pozemku parc.č. 251 a pozemků parc.č. 251 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m² a parc.č. 239/7 - zahrada o výměře 124 m², vše v katastrálním území Bukovec v obci Plzeň v okrese Plzeň - město se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena nemovitosti - rodinného domu č.p. 69 postaveného na pozemku parc.č. 251 a pozemků parc.č. 251 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m² a parc.č. 239/7 - zahrada o výměře 124 m², vše v katastrálním území Bukovec v obci Plzeň v okrese Plzeň - město se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena

3 900 000 Kč

slovy: tři miliony devět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1
Obsílka	1
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 61/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043748/2024.

V Praze 21.05.2024

Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 043748/2024

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1
Obsílka	1
Povodňová mapa	1

LV 732

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2024 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 697523 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722707 Bukovec

List vlastnictví: 732

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hruška Jan, Pod Kruhovkou 69/15, Bukovec, 31200 Plzeň		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
239/7	124	zahrada		zemědělský půdní fond
251	172	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bukovec, č.p. 69, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 251				

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

- veškeré dluhy ve výši 3.743.600,- Kč a příslušenství vzniklé do 20.12.2081
- veškeré dluhy a závazky zajištěné zástavní smlouvou do výše 4.492.320,- Kč vzniklé do 20.12.2081

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 239/7, Parcela: 251

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (260057/4) ze dne 05.12.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2017 07:01:27. Zápis proveden dne
04.01.2018; uloženo na prac. Plzeň-město

V-14236/2017-405

Pořadí k 06.12.2017 07:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (260057/4) ze dne
05.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2017 07:01:27. Zápis
proveden dne 04.01.2018; uloženo na prac. Plzeň-město

V-14236/2017-405

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (260057/4) ze dne
05.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2017 07:01:27. Zápis
proveden dne 04.01.2018; uloženo na prac. Plzeň-město

V-14236/2017-405

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2024 07:55:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň
Kat.území: 722707 Bukovec List vlastnictví: 732
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Hruška Jan, Pod Kruhovkou 69/15, Bukovec, 31200 Plzeň,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 6975/23-9 ze dne
08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2023 19:02:43. Zápis proveden
dne 13.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-50445/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 239/7, Parcela: 251

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Juraj
Podkonický, Ph.D. 067 EX-6975/2023 -14 ze dne 10.11.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 11.11.2023 18:47:55. Zápis proveden dne 14.11.2023; uloženo
na prac. Plzeň-město

Z-8717/2023-405

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem
Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Hruška Jan, Pod Kruhovkou 69/15, Bukovec, 31200 Plzeň,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-479/2024 -7 (75 EXE
248/2024-8) ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024
21:10:05. Zápis proveden dne 01.02.2024; uloženo na prac. Chrudim

Z-753/2024-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 239/7, Parcela: 251

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Petr Jaroš 129
EX-479/2024 -11 ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024
21:10:05. Zápis proveden dne 01.02.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-709/2024-405

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 11.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2014
09:23:06. Zápis proveden dne 19.12.2014.

V-13422/2014-405

Pro: **Hruška Jan, Pod Kruhovkou 69/15, Bukovec, 31200 Plzeň**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2024 07:55:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň
Kat.území: 722707 Bukovec List vlastnictví: 732

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
239/7	42654	124

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.02.2024 08:16:17

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 21.5.2024



Pozemek p.č. 239/7 v k.ú. č. 722707

Ortofotomapa

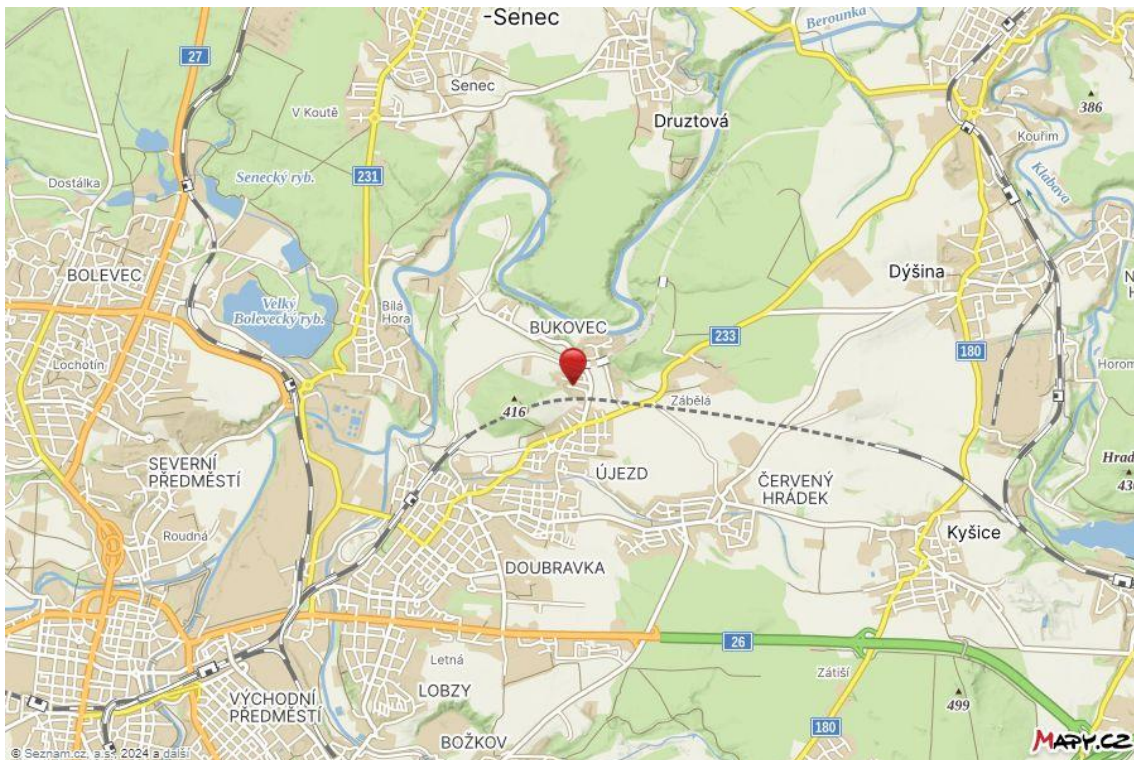
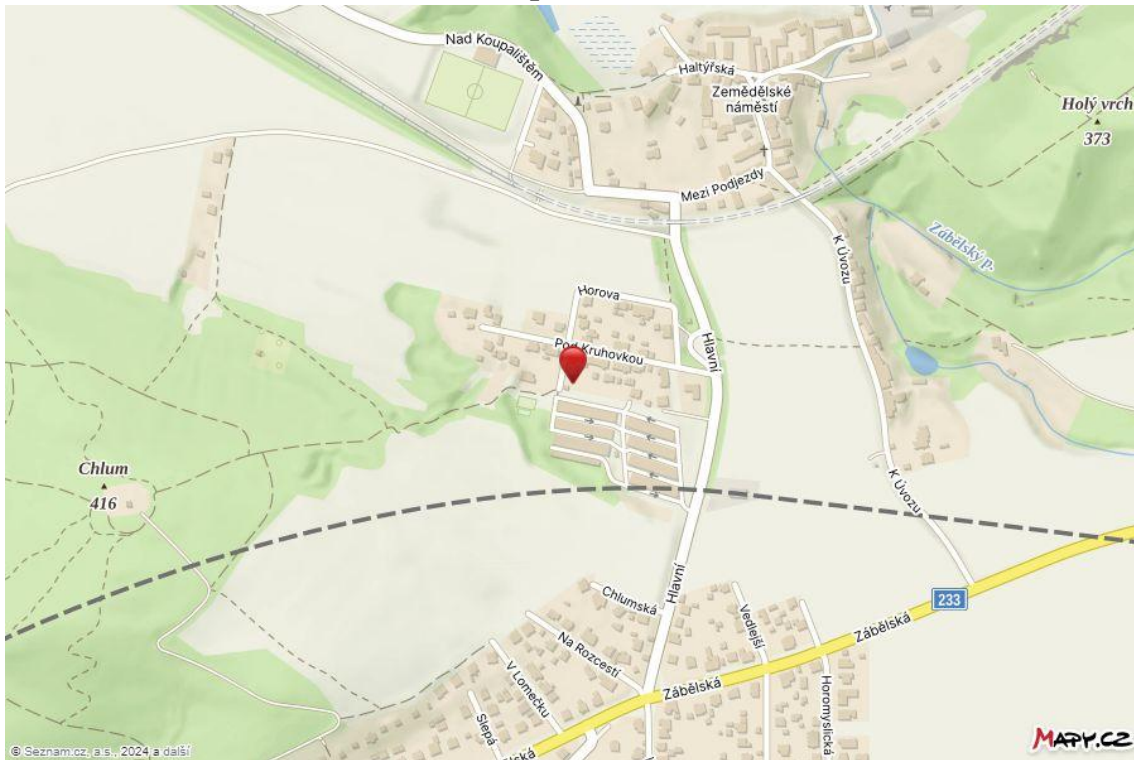


Fotodokumentace z obhlídky





Mapa oblasti



Obsílka

Místo pro podání nálepky

Odesílatel:

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

19003 Praha 93



190 03 Praha 93



RR 85680316 9 CZ

Adresát:

JAN HRUSKA
POD KRAHOVKOU 69/15
312 00 PLEŠŇ

RR85680316
06.04.24 231 659
EN,DE,PL,SK
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH RI

Uložit 10 dní!

**DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI**

Odesílatel:

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Zásilka uložena dne 11-04-2024

DODEJKA

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka



Adresát:

~~JAN HRUSKA
POD KRAHOVKOU 69/15
312 00 PLEŠŇ~~

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

Potvrzují převzetí této zásilky dne podpis

10-04-2024

02.4.24

Andrea Školová



815927461001202



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

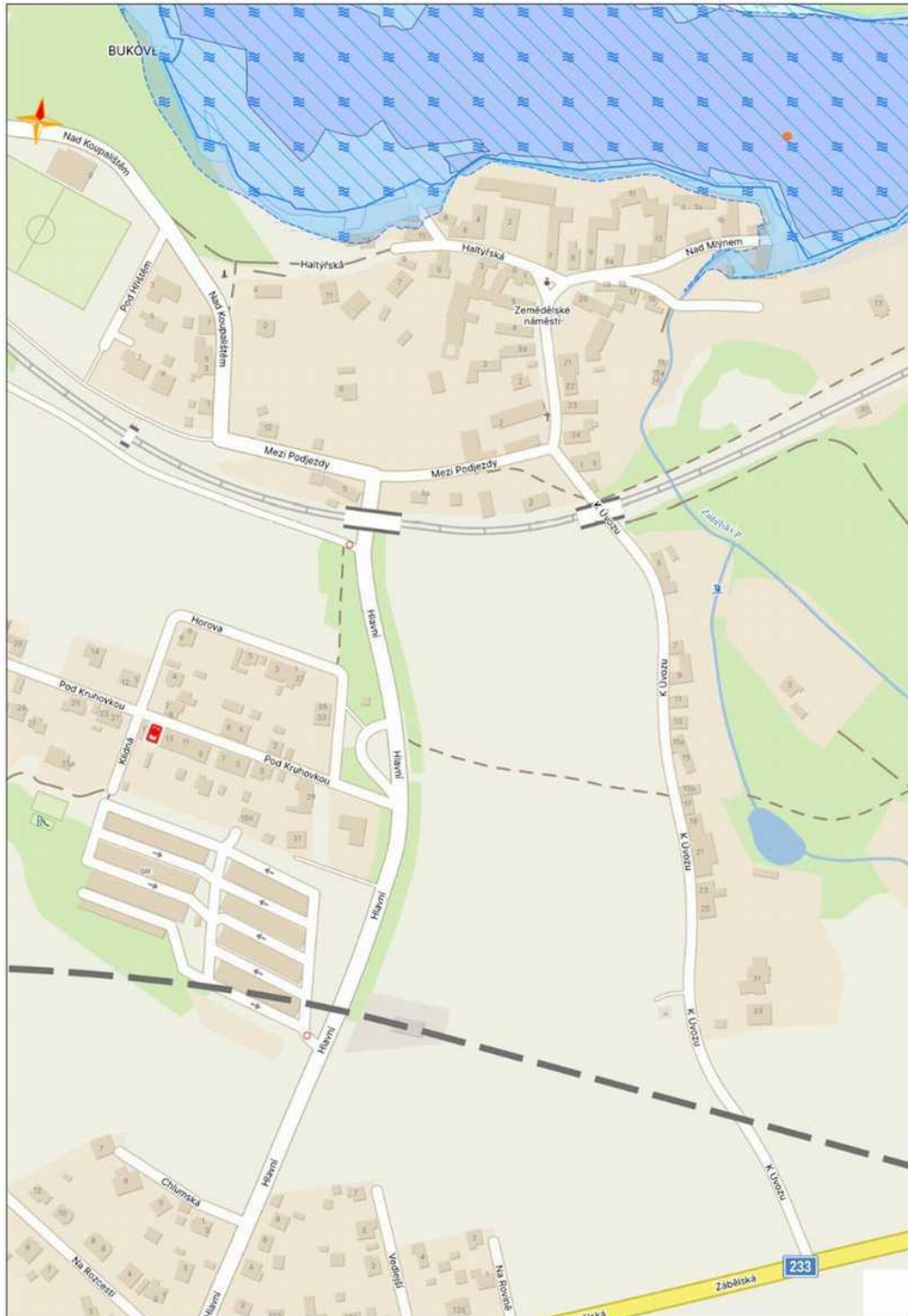
- nepřijato
- nevyřadeno
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO NE



Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:3571