

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 043533/2025

Interní číslo znalce: 7656-81-25

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 475/64, vymezeno v bytovém domě Doudlevce č.p. 475 na pozemku parc. č. 12942 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 160/10000 pro bytovou jednotku č. 475/64 na společných částech domu č.p. 475 a na pozemku parc.č. 12942, vše na LV č. 28929 a LV č. 9850, k.ú. Plzeň, obec Plzeň

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	JUDr. Milan Kostohryz, advokát
	Pavla Švandy ze Semčic 11, 150 00 Praha 5

OBVYKLÁ CENA

3 971 000 Kč

Počet stran: 11 a 3 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.05.2025

Vyhotoveno: V Praze 04.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí - bytová jednotka č. 475/64, vymezeno v bytovém domě Doudlevce č.p. 475 na pozemku parc. č. 12942 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 160/10000 pro bytovou jednotku č. 475/64 na společných částech domu č.p. 475 a na pozemku parc.č. 12942, vše na LV č. 28929 a LV č. 9850, k.ú. Plzeň, obec Plzeň.

1.2. Účel znaleckého posudku

Posudek bude použitý jako podklad pro účely prodeje formou dobrovolné dražby.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.05.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací sdělených zástupcem vlastníka a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 28929, k.ú. Plzeň, obec Plzeň ze dne 15.04.2025
- smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva ze dne 22.09.2004 na BJ 475/64 s popisem bytu a výměrami místností vč. spoluvlastnických podílů na bytovém domě a pozemku

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 9850, k.ú. Plzeň, obec Plzeň pořízený z dálkového nahlížení do KN
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán města Plzně
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje bytů srovnatelných parametrů v lokalitě města Plzně, městská část Doudlevice a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti K_C , který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K , které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu horší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je lepší, je hodnota koeficientu > 1 .

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Plzeň
Adresa nemovité věci: Mandlova 475/2, 301 00 Plzeň - Doudlevice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 28929, k.ú. Plzeň, obec Plzeň ze dne 15.04.2025

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Růžková Věra, Libušina 933/3a, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň

oddíl B - nemovitosti :

- bytová jednotka č. 475/64, vymezeno v bytovém domě Doudlevice č.p. 475 (LV č. 9850) na pozemku parc. č. 12942 (LV č. 9850)
- spoluvlastnický podíl o velikosti 160/10000 pro bytovou jednotku č. 475/64 na společných částech domu č.p. 475 (LV č. 9850) na pozemku parc. č. 12942 (LV č. 9850)
- spoluvlastnický podíl o velikosti 160/10000 pro bytovou jednotku č. 475/64 na pozemku parc. č. 12942 (LV č. 9850)

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o stavu jednotky při prohlídce s možností vstupu do bytu a z informací poskytnutých objednatelem posudku. Současně s prohlídkou byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Plzeň je statutární město na západě Čech a metropole Plzeňského kraje. Leží na soutoku řek Radbuza, Mže, Úslava a Úhlava. V počtu obyvatel je čtvrtým největším městem v České republice (po Praze, Brnu a Ostravě) a druhým největším městem v Čechách (po Praze). Ve městě se v současnosti 27 pošt, Zoologická a botanická zahrada, dino park, CineStar, Cinema City, Kino Beseda, divadlo, bazén, zimní stadiony, hřiště, fakultní nemocnice a pečovatelské ústavy. V Plzni můžete navštěvovat mateřské školy, základní školy. Neobyčejně široká je také síť středních odborných škol, gymnázií a škol uměleckých. Z vysokých škol se zde nachází Západočeská univerzita v Plzni, Lékařská fakulta Univerzity Karlovy v Plzni.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 475 a tím i bytová jednotka č. 475/64 se nachází v ulici Mandlova, v Plzni, městská část Doudlevice.

Bytový dům se nachází ve stavebně stabilizované zástavbě bytových a rodinných domů a objektů občanské vybavenosti. Pro parkování je možné v omezené míře v okolí domu na veřejné komunikaci. Bytový dům je samostatně stojící objekt panelové konstrukce a má 14 NP a dle kupní smlouvy byl zkolaudován v roce 1973. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě.

Bytový dům je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro a plyn.

Dle Územního plánu města Plzně se pozemky nachází ve funkčním využití ploch OV - plochy smíšené obytné.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 475/64

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 475/64

Oceňovaná nemovitá věc

Bytová jednotka č. 475/64 je byt o velikosti 2+1 umístěný ve 14.NP (poslední podlaží) budovy a má celkovou užitnou plochu 57,60m² bez sklepa a bez lodžii (58,80 m² je to včetně sklepa).

Dispozice bytu:

	výměra m ²
název	
kuchyně	10,10
pokoj	18,30
pokoj	14,20
komora	2,30
koupelna	2,50
WC	1,00
předsín	9,20
celkem	57,60
lodžie	2,90
lodžie	2,90
lodžie	2,90
sklep	1,20

Základy zřejmě betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti, dům je panelové konstrukce. Střecha plochá, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, dveře původní náplňové v

ocelových zárubních. Vnitřní omítky hladké štukové, jádro původní umakartové. Povrchy podlah původní PVC. Vytápění a ohřev TUV ústřední dálkové. Dle předložené kupní smlouvy k jednotce - bytu patří jako její příslušenství sklep o podlahové ploše 1,20 m² nacházející v 1.PP a 3 lodžie o celkové ploše 8,70 m².

Vybavení jednotky: sporák, kuchyňská linka, vana, umyvadlo, WC komplet, baterie 2 ks, vestavěná skříň 6 ks, spížní skříň. listovní schránka, zvonek.

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvodu vody, plynu, elektroinstalace a pod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn (plynoměr v současné době odebrán).

Byt v původním zhoršeném stavu bez modernizace, nutná rekonstrukce. Dle kupní smlouvy byl dům vč. oceňovaného bytu zkolaudován v roce 1973.

Užitná plocha:	57,60 m ²
-----------------------	----------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej bytu 2+1 62 m²
Lokalita: Komenského, Plzeň - Bolevec
Popis: Nabízíme vám pěkný byt 2+1 s lodžii na super adrese v Plzni Bolevci, ul. Komenského. Byt o výměře 62,2 m² se nachází v 1. patře revitalizovaného panelového domu s výtahem. Jednotka je dispozičně rozdělena na prostornou předsiň, ložnici, obývací pokoj, kuchyni a koupelnu s toaletou v již rekonstruovaném jádru. K bytu náleží lodžie (5,4 m²) přístupná z jednoho z pokojů a dále sklepní kóje (1,4 m²). Vytápění a ohřev vody jsou řešeny dálkově a energeticky úsporná budova s třídou B vám zaručí nízké provozní náklady. Bolevec nabízí perfektní občanskou vybavenost – MHD, školská zařízení, polikliniku, restaurace či obchodní centrum. Tato nemovitost je skvělou investicí do budoucnosti, neváhejte a kontaktujte nás pro prohlídku! Stavba:Panelová, V dobrém stavu, 2. podlaží

Užitná plocha: 62,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	62,00	72 581	0,90	65 323

Název: Prodej bytu 2+1 53 m²
Lokalita: Zábělská, Plzeň - Plzeň 4
Popis: Hledáte útulné bydlení s veškerou občanskou vybaveností na dosah? Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1 a celkové velikosti 52,76 m² v žádané lokalitě Plzeň - Doubravka, v ulici Zábělská. Byt se nachází v 6. podlaží panelového domu s výtahem,

což zajišťuje pohodlný přístup. K bytu náleží praktická komora v mezipatře. Jádru zděné. Vytápění bytu je zajištěno dálkově, což přispívá k nízkým provozním nákladům. Okolí domu nabízí kompletní občanskou vybavenost, která vám usnadní každodenní život. V bezprostřední blízkosti najdete: * Školu a školku – ideální pro rodiny s dětmi. * Obchody – pro rychlé a pohodlné nákupy. * Zastávky MHD – pro skvělé spojení s centrem Plzně a dalšími částmi města. Tato lokalita je perfektní pro ty, kteří ocení klidné bydlení s výbornou dostupností všech potřebných služeb. Nenechte si ujít tuto zajímavou nabídku! Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. S financováním rádi pomůžeme.

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 300 000	53,00	81 132	0,88	71 396

Název: Prodej bytu 2+1 60 m²

Lokalita: Plzeňský kraj, Plzeň, Skvrňany

Popis: Při rychlém jednání sleva! Nabízím k prodeji byt 2+1 o výměře 59 m² v žádané lokalitě Plzeň–Skvrňany, ul. Křimická. Byt se nachází ve 3. patře panelového domu s výtahem a je ve velmi udržovaném stavu – ideální jak k okamžitému nastěhování, tak k případné modernizaci dle vlastních představ. Kuchyňská linka je součástí, k bytu náleží sklep a balkon v mezipatře. Zděné jádro, stavba panelová ve velmi dobrém stavu, 3. p ze 7. Díky praktické dispozici, klidnému okolí a výborné občanské vybavenosti je nemovitost vhodná jak na investici, tak pro bydlení mladého páru či jednotlivce. Parkování je možné přímo u domu. Dopravní spojení do centra Plzně je rychlé a pohodlné. Termín prohlídkového dne: 27.5.2025 Pro více informací nebo domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Rád vám byt osobně představím.

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 600 000	60,00	76 667	0,90	69 000

Název: Prodej bytu 2+1 55 m²
Lokalita: Plzeňský kraj, Plzeň, Lobzy
Popis: Představte si svůj nový domov v tomto slunném bytě 2+1 o velikosti 53,74 m² s praktickým sklepem (1,15 m²), který čeká jen na to, až mu vtisknete svůj osobitý styl. Byt se nachází ve 4. předposledním patře revitalizovaného a udržovaného domu a je orientován na východ, což zajišťuje dostatek přirozeného světla po celý den. Byt je v původním stavu a připraven na rekonstrukci dle vašich představ a potřeb. Vizualizace ukazují, jak by mohl váš nový domov vypadat po rekonstrukci – představte si moderní kuchyni, elegantní obývací pokoj nebo útulnou ložnici. Váš budoucí domov však může být přesně takový, jaký si sami vysníte. Lokalita Lobzy je dlouhodobě vyhledávaná díky své klidné atmosféře a kompletní občanské vybavenosti. V bezprostřední blízkosti naleznete školy, školky, obchody, zdravotnická zařízení, poštu i sportovní a volnočasová centra. Skvělou dostupnost zajišťuje MHD, centrum Plzně máte doslova na dosah. Rychlé napojení na přivaděč k dálnici D5 ocení zejména ti, kteří často cestují za prací nebo mimo město. Tento byt je ideální volbou pro rodiny, páry i jednotlivce, kteří hledají pohodlné bydlení v klidném prostředí s veškerým komfortem. Zároveň představuje skvělou investiční příležitost s možností budoucího zhodnocení. Stavba: Panelová, Před rekonstrukcí, 6. podlaží z 5

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 100 000	55,00	74 545	0,94	70 072

Minimální jednotková porovnávací cena	65 323 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	68 948 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	71 396 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	68 948 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	57,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 971 405 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 475/64

3 971 405,- Kč

Porovnávací hodnota	3 971 405 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 971 000 Kč
slovy: Tři miliony devět set sedmdesát jedna tisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí v Plzni, městská část Doudlevec a v okolí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné byty jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, vybavení, možnosti využití, aj. K dispozici byly aktuální údaje o nabídkách k prodeji srovnatelných bytů o výměře 53 m² do 62 m², tyto nabídkové ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben užitnou podlahovou plochou oceňovaného bytu a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN a realitních webových stránek
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí - bytová jednotka č. 475/64, vymezeno v bytovém domě Doudlevce č.p. 475 na pozemku parc. č. 12942 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 160/10000 pro bytovou jednotku č. 475/64 na společných částech domu č.p. 475 a na pozemku parc.č. 12942, vše na LV č. 28929 a LV č. 9850, k.ú. Plzeň, obec Plzeň.

Obvyklá cena

3 971 000 Kč

slovy: Tři miliony devět set sedmdesát jedna tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných nemovitostí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry zvyšující cenu - umístění domu s dobrou dostupností MHD
- c) parametry snižující cenu - původní stav, umakartové jádro, nutná rekonstrukce

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 27.05.2025 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 3 971 000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043533/2025.

V Praze 04.06.2025

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47, 106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 28/25.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 28929, k.ú. Plzeň, obec Plzeň ze dne 15.04.2025
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2025 15:35:02

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

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 28929

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Růžková Věra, Libušina 933/9a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň	286008/065	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
475/64	byt		byt.z.	160/10000
Vymezeno v:				
Budova	Doudlevice, č.p. 475, byt.dům, LV 9850			
	na parcele	12942, LV 9850		
Parcela	12942	zastavěná plocha a nádvoří		466m2

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 22.09.2004.
Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2005.

V-3615/2005-405

Pro: Růžková Věra, Libušina 933/9a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň RČ/IČO: 286008/065

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2025 15:35:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 28929

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

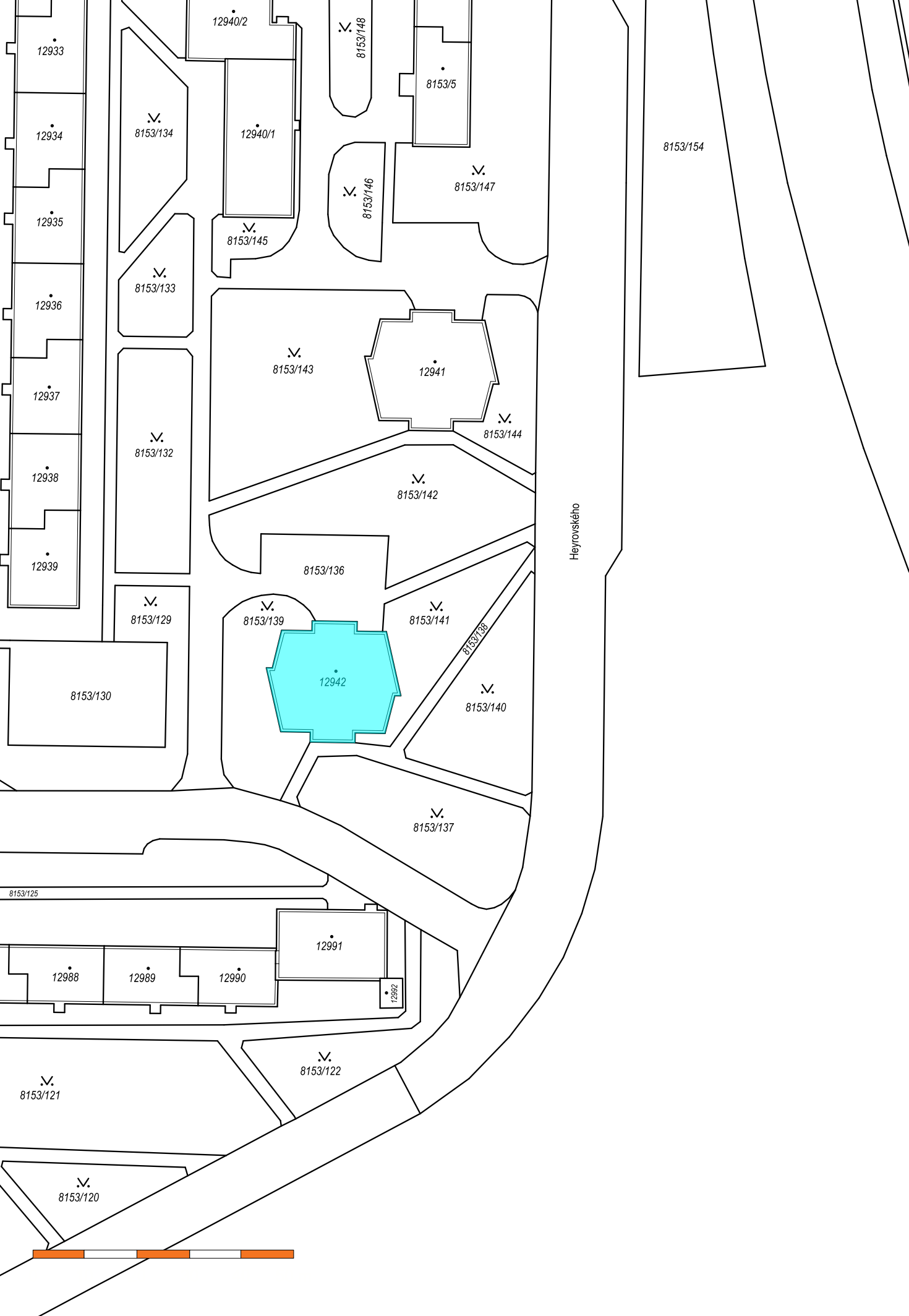
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.04.2025 15:55:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít 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://cuzk.gov.cz/>.



Katastrální mapa



Definiční bod budovy



Park, okrasná zahrada

