ZNALECKÝ POSUDEK
O OBVYKLÉ CENĚ

č. 476-164/2018

Ocenění nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1548/22 zapsaná na listu vlastnictví č. 5315, vymezená v budově Bolevec, č.p. 1547, 1548, zapsané na LV č. 2454, stojící na parcele č. 3597, 3598, zapsané na LV č. 10080, **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6148/289360** na společných částech bytového domu č.p. 1547, 1548, zapsaného na LV č. 2454 a pozemcích parc.č. 3597 a parc.č. 3598, zapsaných na LV č. 10080. To vše v k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.

Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 21.11.2018 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 17 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 28.11.2018

SEZNAM

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol
1.2. Podklady

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda
2.2. Výnosová metoda
2.3. Porovnávací metoda
2.4. Volba metody ocenění

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci
3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy
3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci
3.4. Popis a stav bytové jednotky

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty
5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

8.1. Osvědčení
8.2. Fotodokumentace

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytová jednotka č. 1548/22 zapsaná na listu vlastnictví č. 5315, vymezená v budově Bolevec, č.p. 1547, 1548, zapsané na LV č. 2454, stojící na parcele č. 3597, 3598, zapsané na LV č. 10080, a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6148/289360 na společných částech bytového domu č.p. 1547, 1548, zapsaného na LV č. 2454 a pozemcích parc.č. 3597 a parc.č. 3598, zapsaných na LV č. 10080. To vše v k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 5315 pro k.ú. Bolevec ze dne 02.10.2018
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 2454 pro k.ú. Bolevec ze dne 26.11.2018
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 10080 pro k.ú. Bolevec ze dne 26.11.2018
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňované nemovité věci, doměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení při prohlídce, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad

možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny bytové jednotky, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 5315 ze dne 02.10.2018 pro k.ú. Bolevec
Jirka Miroslav, Manětínská 1548/79, Bolevec, 32300 Plzeň

Adresa:	Manětínská 1548/79
Název katastrálního území:	Bolevec
Název obce:	Plzeň
Název okresu:	Plzeň město
List vlastnictví:	LV č. 5315

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5315 ze dne 02.10.2018 pro k.ú. Bolevec
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jirka Miroslav

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Bytový dům je postavený v zastavěné části krajského statutárního města Plzeň při zpevněné komunikaci, v části Plzeň 1 – Bolevec v ul. Manětínská (parc.č. 1626/100 a parc.č. 1626/77 ve vlastnictví Statutární město Plzeň). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně původními panelovými domy (sídlištní zástavba), kde převládá funkce bytová a občanskou vybaveností (zejména školy, školky, sportovní hřiště apod.). Okolí bytového domu je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s omezenou možností parkování. Bytový dům je využíván pro bydlení, hlavní vstup do domu je orientován ze severozápadní zadní vstup z jihovýchodní strany, bytový dům je podsklepený (zvýšený suterén) a má 8 nadzemních podlaží, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v 80 tých letech, po revitalizaci, s výtahem. Dům je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je montovaný, panelový s plochou střechou.

Plzeň je Krajské statutární město, které má 163 392 obyvatel a je s kompletní občanskou a technickou vybaveností a dostatečnou nabídkou pracovních možností. Daná lokalita, Bolevec je kupujícími oblíbená.

3.4. Popis a stav bytové jednotky

Bytová jednotka 3+1 o ploše bytu 61,48m2 v 8 nadzemním podlaží (7 patro, poslední) bytového domu. V bytě je předsíň (10,68m2, koberec) z předsíně vlevo je WC (0,93m2, PVC), koupelna (2,84m2, PVC, umyvadlo, vana, jádro umakartové), okolo sociálního zařízení do "L" kuchyně (9,16m2, PVC, plechová kuchyňská linka, sporák, okno na severozápad), dále z předsíně vlevo pokoj (8,87m2, koberec, okno na severozápad), druhý pokoj (12,03m2, koberec, okno na severozápad) a z předsíně vpravo třetí pokoj s lodžií (pokoj 16,46m2, koberec, lodžie 7,46m2 na jihovýchod).

Vytápění bytu je ústřední teplovodní z centrálního zdroje vč. teplé vody, okna bytu jsou plastová, dveře náplňové do kovových zárubní, v kuchyni plechová kuchyňská linka se sporákem, v koupelně umyvadlo, vana, WC samostatné. Byt je v běžně udržovaném, původním, morálně zastaralém stavu. K užívání bytu náleží lodžie přístupná z bytu a sklepní kóje v suterénu domu. Byt je užíván trvale k bydlení.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotéčních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V Plzni, Bolevci je nabídka bytů v současnosti dostatečná, je nabízeno přibližně 20 velikosti 3+1 v cenové relaci od 2.100.000,- Kč za byty v původním stavu po 3.000.000,- za byty větších rozměrů (cca 80m2) po celkové rekonstrukci. Z nabídky jsou vybrány tři vzorky podobných bytových jednotek, které budou použity ve výpočtu porovnávací metody, ostatní použité vzorky jsou realizované, kupní ceny databáze.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

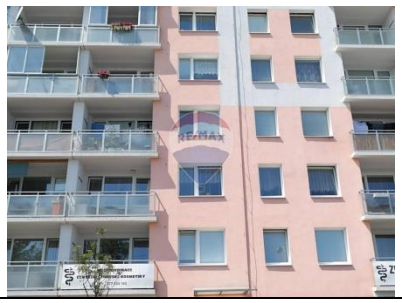
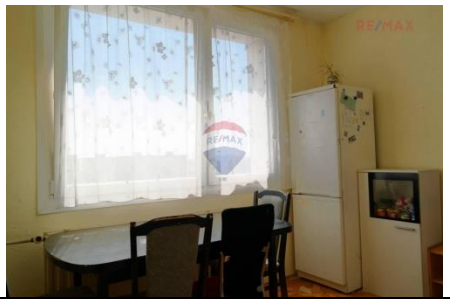
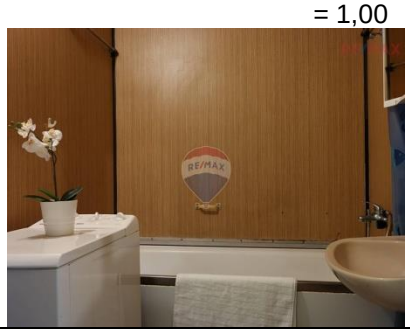
Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční započitatelné plochy. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

lokalita	cena	druh ceny
1) ul. Manětínská, Plzeň Bolevec	**2 249 000,- Kč**	**Kupní cena, prodej 11/2018**

Bytová jednotka 3+1 o ploše 62,00m2, v původním stavu. V- 12513/2018

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	podobná	= 1,00
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost	podobné	= 1,00
K5 - vybavení, modernizace	podobné	= 1,00
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	kupní cena	= 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce		= 1,00

2) ul. Tachovská, Plzeň Bolevec	**1 880 000,- Kč**	**Kupní cena, prodej 08/2017**

Bytová jednotka 3+1 o ploše 71,85m2, výměna kuchyňské linky, jinak převážně původní stav. V-8185/2017

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	podobná	= 1,00
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost	podobné	= 1,00
K5 - vybavení, modernizace	lepší	= 0,95
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	kupní cena	= 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce		= 1,00

3) ul. Manětínská, Plzeň Bolevec	**2 350 000,- Kč**	**Kupní cena, prodej 04/2018**

Bytová jednotka 3+1 o ploše 62,00m2, po částečné rekonstrukci. V- 4405/2018.

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	podobná	= 1,00
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost	lepší	= 0,90
K5 - vybavení, modernizace	podobné	= 1,00
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	kupní cena	= 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce		= 1,00

4) ul. Manětínská, Plzeň Bolevec **2 490 000,- Kč** **Kupní cena, prodej 10/2018**

Bytová jednotka 3+1 o ploše 61,48m2, po částečné rekonstrukci. V- 10954/2018

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	podobná	= 1,00
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost	podobné	= 1,00
K5 - vybavení, modernizace	lepší	= 0,90
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	kupní cena	= 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce		= 1,00

5) ul. Žlutická, Plzeň Bolevec **2 240 000,- Kč** **Kupní cena, prodej 08/2017**

Bytová jednotka 3+1 o ploše 65,00m2, v původním stavu. V- 9286/2017

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	podobná	= 1,00
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost	podobný	= 1,00
K5 - vybavení, modernizace	podobné	= 1,00
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	kupní cena	= 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce		= 1,00

6) ul. Sokolovská, Plzeň Bolevec **2 199 000,- Kč** **Nabídková cena**

Nabízíme k prodeji byt 3+1 (původně 2+1, zděnou příčkou upravený na 3+1) s výměrou 63m2 ve 3.patře panelového domu v Sokolovské ulici v Plzni.Do bytu je snadný přístup novým výtahem a k bytu patří sklepní kóje o výměře 2m2.Byt je v dobrém stavu, jádro je zděné. Plastová okna jsou orientována u obývacího pokoje na severní stranu, u kuchyně a dalších 2 pokojů na jižní stranu. U vstupu do bytu se nachází toaleta, dále pak vchod do průchozí kuchyně, kterou se dostaneme do koupelny. V zadní části bytu jsou 3 pokoje

a praktická šatna / komora. V pokojích je položena plovoucí laminová podlaha nebo koberce. Veškeré sítě jsou zavedené. Vytápění a ohřev vody dálkový.V okolí domu se nachází dostatek parkovacích míst. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu, včetně dobré dostupnosti k MHD. Dům se nachází v klidné části Lochotína v blízkosti rozsáhlých lesů a Boleveckých rybníků.Při koupi bytu zařídíme výhodné financování: plzenskehypoteky.czCelková cena: 2 199 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 180008 Aktualizace: 07.11.2018 Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží: 4. podlaží z celkem 8 Užitná plocha: 63 m^2 Plocha podlahová: 63 m^2 Sklep: Datum nastěhování: Ihned Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Telekomunikace: Internet, Kabelová televize Elektřina: 230V

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	podobná	= 1,00
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost	podobný	= 1,00
K5 - vybavení, modernizace	podobné	= 1,00
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	nabídková cena	= 0,95
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce		= 1,00

7) ul. Tachovská, Plzeň Bolevec **2 350 000,- Kč** **Nabídková cena**

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji byt 3+1 o výměře 63 m2 s lodžií v Tachovské ulici v Plzni. Byt se nachází v 1. patře revitalizovaného panelového domu. Byt je z větší části zrekonstruován ve velice dobrém stavu, jádro je zděné. Lokalita je velice klidná a příjemná s veškerou občanskou vybaveností. MHD v blízkosti. Nutno vidět. Doporučuji prohlídku! Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 470 000,- Kč a měsíční splátkou 7 815,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.Celková cena: 2 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize Poznámka k ceně: včetně provize a právního servisu ID zakázky: 149957 Aktualizace: 20.11.2018 Stav: Rezervováno Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Klidná část obce Podlaží: 2. podlaží z celkem 8 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 63 m^2 Plocha podlahová: 63 m^2 Lodžie: 6 m^2

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	podobná	= 1,00
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost	podobný	= 1,00
K5 - vybavení, modernizace	lepší	= 0,90
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	nabídková cena	= 0,95
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce		= 1,00

8) ul. Toužimská, Plzeň Bolevec **2 460 000,- Kč** **Nabídková cena**

Nabízíme Vám prodej bytu 3+1 s balkonem o výměře 83 m2. Bytová jednotka se nachází v panelového domu po revitalizaci s výtahem. Vstup do bytu zajišťuje prostorná chodba ze které je vstup do všech místností. Pokoje jsou neprůchozí. Vedle kuchyně se nachází komora. Vstup na lodžii je z ložnice. Vytápění a ohřev vody je zajištěn dálkovým rozvodem. Prohlídkový den je stanoven na 21.11. Zájemci o zařazení na prohlídkový list prosím volejte makléře.Více informací v RK. Doporučujeme prohlídku. Celková cena: 2 460 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 664408 Aktualizace: 19.11.2018 Stavba: Panelová Stav objektu: Dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Sídliště Podlaží: 1. podlaží z celkem 8 včetně 1

podzemního Užitná plocha: 79 m² Plocha podlahová: 79 m² Lodžie: Sklep: 2 m² Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet, Kabelová televize Elektřina: 230V

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	podobná	= 1,00
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost	podobný	= 1,00
K5 - vybavení, modernizace	lepší	= 0,95
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	nabídková cena	= 0,95
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce		= 1,00

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. byt Manětínská ul., Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	40 161	40 161
2. byt ul. Tachovská, Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	26 166	24 858
3. byt ul. Manětínská, Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	37 903	34 113
4. byt ul. Manětínská, Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	40 501	36 451
5. byt ul. Žlutická, Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	34 462	34 462
6. byt ul. Sokolovská, Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	34 905	33 160
7. byt ul. Tachovská, Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	37 302	31 893
8. byt ul. Toužimská, Plzeň	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	31 139	28 103
minimum									24 858
maximum									40 161
střední relace									32 900
započitatelná plocha m2									61,48
porovnávací hodnota celkem									**2 022 694**

Porovnávací hodnota: 2 000 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po bytech stále trvá

Slabé stránky – původní, morálně zastaralý stav bytu

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 a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných

prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou 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, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 21.11. 2018

ve výši 2 000 000,- Kč

slovy: dvamiliony tisíc Kč

V Pardubicích, 28.11.2018

Vypracoval
Renáta Havířová

Jan Mikloško
Digitálně podepsal Jan Mikloško

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 476-164/2018 znaleckého deníku.

8. Přílohy

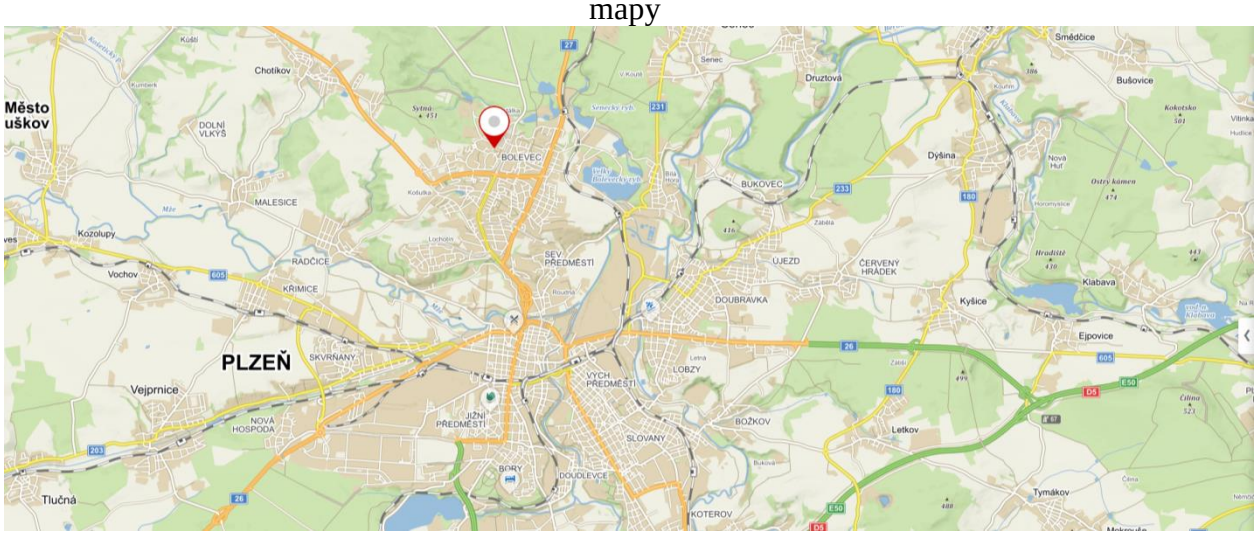
8.1. Osvědčení

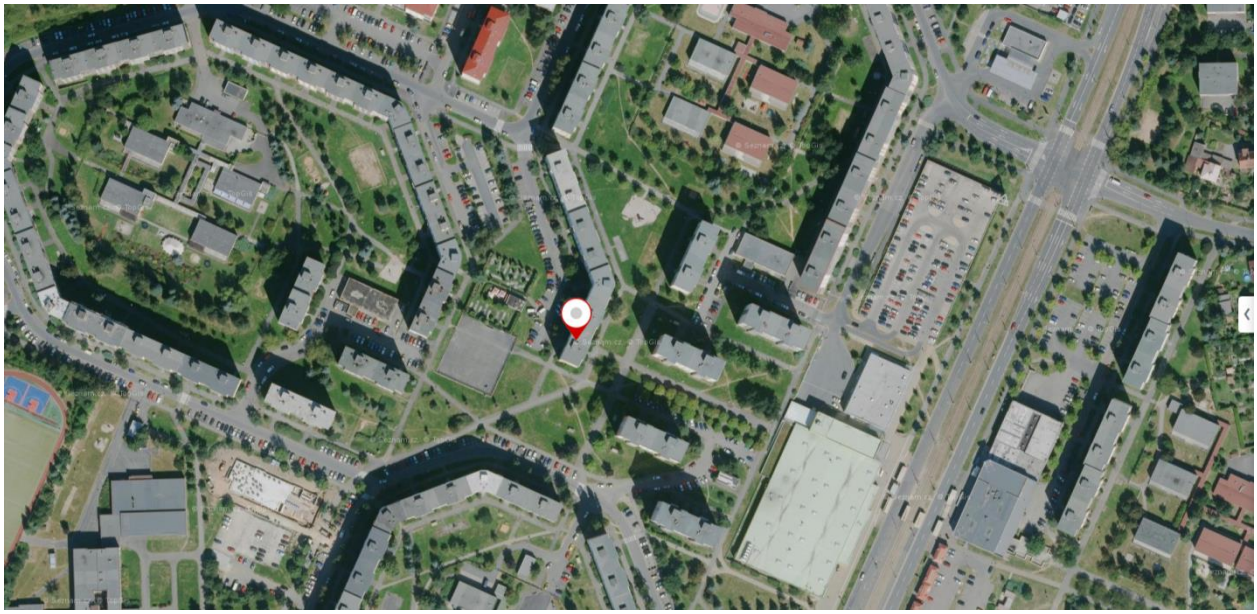
Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

mapy



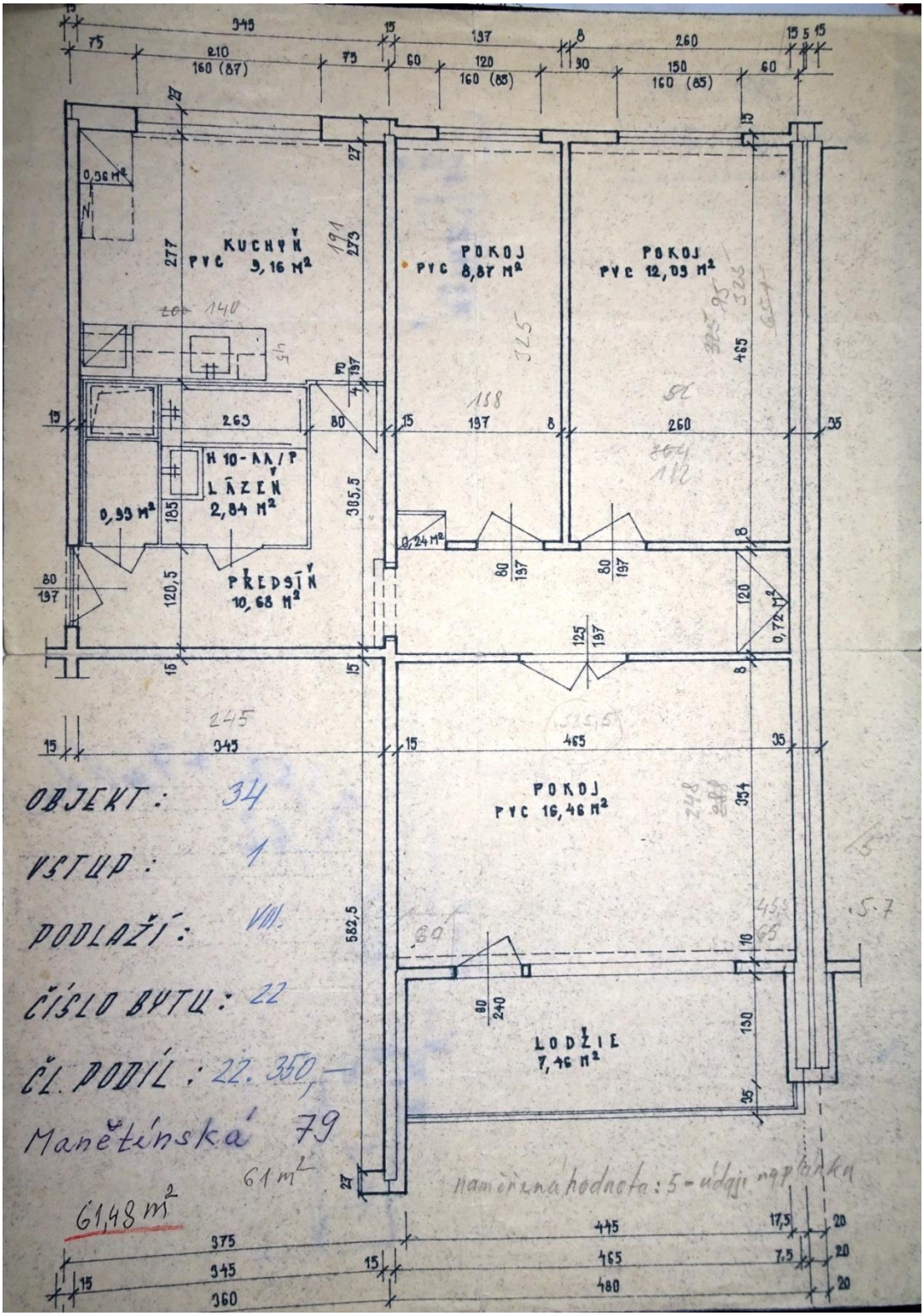


vchod do domu

chodba, schodiště

vstup do bytu

schéma bytu


KUCHYŇ
PVC 9,16 M²
POKOJ
PVC 8,87 M²
POKOJ
PVC 12,09 M²
H 10-AA/P
LÁZEŇ
2,84 M²
0,93 M²
PŘEDSÍŇ
10,68 M²
0,24 M²
0,72 M²
POKOJ
PVC 16,46 M²
LODŽIE
7,46 M²
OBJEKT: 34
VSTUP: 1
PODLAŽÍ: VIII.
ČÍSLO BYTU: 22
ČL. PODÍL: 22. 350,—
Manětínská 79
61 m²
61,48 m²
naměřená hodnota: 5 - údaje na plánku

předsíň

WC

koupelna

kuchyně

pokoj

pokoj

pokoj s lodžií

pohled z lodžie

pohled jihovýchodní

pohled západní

katastrální mapa

3650
3649
3648
3647
3646
3645
3644
1626/136
1626/116
1626/140
1626/141
1626/107
1626/182
3601
3592
3593
3594
3595
3596
3597
3598
1626/101
1626/100
1626/98
1626/99
3691
3565
3564
1626/95
1626/93
1626/92
1626/91
1626/89
1626/88
1626/87
1626/86
1626/85
1626/84
1626/83
1626/82
3562
3563
1626/142
1626/90
1609/16
1609/15
3560
3561
1626/9
1626/8
1626/7
1626/6
1609/30
1609/191
1626/18
1626/17
1609/186
3584
3585/3
3586
3614
1609/33
3558
3559
1609/13
1:1000
0
10
20
30
40
50 m