

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7316-131-23

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 1136/14, vymezená v bytovém domě č.p. 1136 na pozemku parc. č. 9877 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 6939/170091 pro bytovou jednotku č. 1136/14 na společných částech domu č.p. 1136 a na pozemku parc.č. 9877, vše na LV č. 41555 a LV č. 38587, k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město

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

Zadavatel:	KOVA Group a.s.
Adresa:	Malátova 633/12, 150 00 Praha 5, Smíchov

OBVYKLÁ CENA

4 416 000 Kč

Počet stran: 10 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.09.2023

Vyhotoveno: V Praze 15.09.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 1136/14, vymezená v bytovém domě č.p. 1136 na pozemku parc. č. 9877 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 6939/170091 pro bytovou jednotku č. 1136/14 na společných částech domu č.p. 1136 a pozemku parc.č. 9877, vše na LV č. 41555 a LV č. 38587, k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje formou nedobrovolné dražby.

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

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by bytová jednotka byla pronajata. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňovaného bytu nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

1.4. Prohlídka

Prohlídka vnitřních prostor bytové jednotky nebyla umožněna, vlastník je dle sdělení objednatele posudku nekontaktní. Prohlídka byla provedena dne 12.09.2023 za přítomnosti znalce pouze z veřejně přístupných míst.

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 získaných od vlastníka při místním šetření 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. 41555, k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město ze dne 17.03.2023
- kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitým věcem ze dne 9.7.2015

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

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město 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 od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné místním šetřením

- 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 zástupce objednatele, z předloženého podkladu části kupní smlouvy, z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření 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 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 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 a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že 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 I, 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 lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukci dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Plzeň
Adresa nemovité věci: Skrétova 1136/50, 301 00 Plzeň – Jižní Předměstí

Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 41555, k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město ze dne 17.03.2023

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Hufeislová Lenka, Skrétova 1136/50, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň

oddíl B - nemovitosti :

- bytová jednotka č. 1136/14 vymezeno v bytovém domě Jižní Předměstí č.p. 1136 (LV 38587) na pozemku parc. č. 9877 (LV 38587)

- spoluvlastnický podíl ve výši 6939/170091 pro bytovou jednotku č. 1136/14 na společných částech bytového domu č.p. 1136 a pozemku parc.č. 9877 (LV 38587)

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:

Zástavní právo smluvní – dluh z titulu náhrady škody ve výši 979.847,- Kč

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – pohledávka ve výši 7.635,- Kč

oddíl D - jiné zápisy:

Funkční celek s vlastnictvím jednotky

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o stavu jednotky sdělené objednatelem posudku a z podkladů poskytnutých objednatelem posudku, neboť vstup do bytu nebyl umožněn. Prohlídka byla provedena pouze z vnějšku a z chodby bytového domu z veřejně přístupných míst.

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. 1136 a tím i bytová jednotka č. 1136/14 se nachází na rohu ulic Skrétova a Bendova, v Plzni, městská část Jižní Předměstí.

Dům se nachází na v širším centru města, ve stavebně stabilizované zástavbě bytových domů a objektů občanské vybavenosti. Parkování je možné v omezené míře na veřejných komunikacích. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností do centra města, zastávka tramvaje Masarykovo náměstí je ve vzdálenosti cca 200 metrů. Železniční stanice Plzeň-Jižní předměstí je vzdušnou čarou ve vzdálenosti cca 150 m.

Bytový dům je zděný, rohový, řadový, bez výtahu, postavený dle odhadu znalce cca před 80 roky. Dům má 1PP, 4 NP a nástavbu obytného podkroví. Dům má z uliční části opravenou fasádu, ze dvorní části fasáda chybí, vnitřní společné prostory – chodby, jsou také po rekonstrukci. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá prováděné údržbě, pouze chybí fasáda dvorní části domu.

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

Bytový dům se nachází dle územního plánu města Plzně ve funkčním využití ploch - plochy smíšené obytné.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1136/14

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1136/14

Bytová jednotka č. 1136/14 je byt o velikosti 2+kk s úplným příslušenstvím a s plynovým etážovým topením, který je zřejmě umístěn v nástavbě obytného podkroví.

Jednotka se skládá z:

chodba	15,58 m ²
koupelna	6,68 m ²
obývací pokoj + kk	25,21 m ²
pokoj č. 2	21,92 m ²
celkem	69,39 m ²

Základy zřejmě betonové pasy s izolací proti zemi vlhkosti. Dům je zděné konstrukce se štukovou zdobenou fasádou. Střecha zřejmě sedlová, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Bytová jednotka je ve zděné nástavbě obytného podkroví, proto předpokládám dobrý stavebně technický stav standardního provedení. Okna zřejmě plastová, vstupní dveře bezpečnostní. Bytové jednotky v domě mají dle sdělení paní v přízemí vlastní etážové topení plynovým kotlem.

Součástí bytové jednotky jsou nenosné příčky, vnitřní strany oken, vnitřní dveře vč. vstupních dveří, podlahová krytina, vnitřní elektroinstalace včetně slaboproudých rozvodů, aparatura domácího zvonku bez rozvodů v domě, STA, plynoinstalace, vnitřní osvětlení, tělesa ÚT, rozvody teplé a studené vody, umyvadlo, vodovodní baterie, kuchyňská linka včetně spotřebičů, vana, WC mísa s nádrží, radiátory, plynový kotel, listovní schránka. Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a do sklepa včetně zárubně, uzavíracími ventily přívodu studené vody, plynu a vypínačem elektro pro byt.

Byt je připojen na – vodovod, kanalizaci, elektro a plyn.

Předpokládám, že byt je v dobrém stavebně technickém stav.

Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé nepřímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje bytů obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě města Plzně, v městské části Jižní Předměstí a okolí vybraných z nabídek realitního serveru sreality.cz. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry bytu a domu - dobrý stav bytového domu, dobrý stav bytu standardního provedení, umístění bytu v podlaží, poloha domu s možností napojení na veškeré IS, dům bez výtahu, omezené parkovací možnosti v okolních ulicích.

Charakteristika oceňovaného bytu a srovnávacích bytů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m2	jednotková nabídková cena v Kč/m2	umístění	dispozice/konstrukce	rekonstrukce	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně
BJ č. 1136/14, Skrétova 1136/50, Plzeň-Jižní Předměstí		69,39		Jižní Předměstí	2+kk / cihlová	nezjištěno	dobry stav	IS-V,K,E,P OV, předpoklad dobrý stav, etážové plynové topení, bez výtahu	
Srovnávací objekty									
Klatovská tř.	4 290 000	65	66 000	Jižní Předměstí	3+kk / cihlová	2018	dobry	OV, zvýšené přízemí, plovoucí podlaha a keramická dlažba, ÚT plynovým kotlem, sklep	ANO
Poděbradova	5 500 000	65	84 615	Jižní Předměstí	2+kk/T / cihlová	novostavba	novostavba	OV, 6.NP, terasa, vytápění ústřední dálkové, kuchyňská linka, moderní koupelna, výtah	ANO
Schwarzova	4 200 000	71	59 155	Jižní Předměstí	3+1 / cihlová	2012	velmi dobý	OV, 3.NP, vytápění ústřední dálkové, komora, sklep, bez výtahu	ANO
Na Jíkalce	4 696 669	58	80 977	Plzeň-3	2+kk / cihlová	novostavba	novostavba	OV, 5.NP, postaveno 05/2023, skladový prostor, bez garážového stání, výtah	ANO
Čechova	5 649 000	64	88 266	Jižní Předměstí	3+kk / cihlová	ano	velmi dobý	OV, 2.NP, v současnosti rozděleno na 2 byty po kompletní rekonstrukci, sklep, výtah	ANO

Oceňovaný objekt

BJ č. 1136/14, Skrétova 1136/50, Plzeň-Jižní Předměstí

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m2	koef. redukce	jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	l	cena po srovnání s objektem
Klatovská tř.	66 000	0,95	62 700	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	60 288
Poděbradova	84 615	0,95	80 385	1,00	1,04	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,20	66 769
Schwarzova	59 155	0,95	56 197	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,08	52 131
Na Jíkalce	80 977	0,95	76 928	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,22	62 861
Čechova	88 266	0,95	83 852	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,10	76 057
celkem Kč												318 106
průměr v Kč												63 621
max Kč												76 057
min Kč												52 131

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu domu a druh vlastnictví

K2 koeficient úpravy na velikost užitné plochy

K3 koeficient úpravy na konstrukci domu

K4 koeficient úpravy na možnost parkování garážové stání, garáž

K5 koeficient úpravy na vybavení bytu, balkon/terasa/sklep/podlaží

K6 koeficient úpravy na stavební stav

K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší-horší)

l index odlišnosti $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

Jednotková porovnávací cena bytu po zaokrouhlení

63 620,- Kč/m²

Výpočet dle jednotkové porovnávací hodnoty

Plocha bytové jednotky 69,39 m²
Jednotková porovnávací cena bytu 63 620,- Kč/m²
Výpočet: $69,39 * 63\,620,- \text{ Kč/m}^2 = 4\,415\,592,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota bytové jednotky č. 1136/14 zaokrouhleno 4 416 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1136/14 4 416 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 416 000 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena

4 416 000 Kč

slovy: Čtyřimiliónyčtyřistašestnácttisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 1136/14, vymezená v bytovém domě č.p. 1136 na pozemku parc. č. 9877 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 6939/170091 pro bytovou jednotku č. 1136/14 na společných částech domu č.p. 1136 a na pozemku parc.č. 9877, vše na LV č. 41555 a LV č. 38587, k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

OBVYKLÁ CENA

4 416 000 Kč

slovy: Čtyřimiliónyčtyřistašestnáctisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout 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 povyšující cenu - dobrá dostupnost MHD,
- dům po částečné rekonstrukci
- c) parametry ponížující cenu - neznámý stav bytu, nebyl umožněn vstup
- omezené parkování v okolí domu
- dům bez výtahu

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 41555, k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město ze dne 17.03.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 12.09.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 4.416.000,- 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 úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7316-131-23 znaleckého deníku.

V Praze 15.09.2023

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. 53/23.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 41555, k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město ze dne 17.03.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky bytů k porovnání ze serveru sreality.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2023 10:35:02

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

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 41555

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hufeislová Lenka, Skrétova 1136/50, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	776119/2043	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
	1136/14	byt		byt.z.	6939/170091
Vymezeno v:					
	Budova	Jižní Předměstí, č.p. 1136, byt.dům, LV 38283 na parcele 9877, LV 38587			

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

- dluh z titulu náhrady škody ve výši 979.847,- Kč

Oprávnění pro

NEVA Group s.r.o., č.p. 128, 33023 Úherce, RČ/IČO:
62915274

Povinnost k

Jednotka: 1136/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 11:29:12. Zápis proveden dne 27.06.2022.

V-6104/2022-405

Pořadí k 01.06.2022 11:29

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- pohledávka ve výši 7.635,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město,
Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň

Povinnost k

Jednotka: 1136/14

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 44006-220/8070/13.09.2022-01981/760-22/KR - 1 ze dne 13.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 17:03:37. Zápis proveden dne 12.10.2022.

V-9830/2022-405

Pořadí k 13.09.2022 17:03

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2023 10:35:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 41555

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Funkční celek s vlastnictvím jednotky**

Oprávnění pro

Jednotka: 1136/14

Povinnost k

Parcela: 9877

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o **Smlouva kupní ze dne 09.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2015 14:38:40. Zápis proveden dne 19.08.2015.**

V-9335/2015-405

Pro: **Hufeislová Lenka, Skrétova 1136/50, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň**

RČ/IČO: 776119/2043

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.

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:

Vyhotoveno: 17.03.2023 10:43:40

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <http://www.cuzk.cz/>.



9798

9797

9790

9787

9786

9788

9957

9955/1

9955/3

9954/1

9954/2

10511

9865

9867

9873

9875

9877

9866

9868

9874

9876

9870

9872

9879

9878

9889

9890

9887

9888

9871

9880

9881

9882

9885

9886

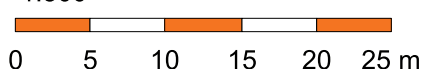
9884

989

9883

9893

1:500



0 5 10 15 20 25 m

Prodej bytu 3+kk 65 m² Klatovská třída, Plzeň - Jižní Předměstí



4 290 000 Kč

Také máte rádi to, když přijdete do bytu a hned cítíte takzvané „teplo domova“? Už při první návštěvě tohoto bytu 3+kk jsem měl přesně takový pocit. Ten pocit se jen umocnil, když jsem viděl pěkně provedenou rekonstrukci, která v bytě před několika lety proběhla. Okna bytu směřují do ulice a do zahrady, kterou můžete využívat. Příjemné dispoziční rozdělení už jen podtrhuje mé pocity. Ač se jedná o zvýšené přízemí, tak jsou okna dostatečně vysoko nad

zemí a dodávají dostatek světla interiéru. Předstíh disponuje dostatečným prostorem a nasměruje Vás do pokoje, koupelny a obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Poslední pokoj je přístupný z obývacího pokoje. Podlahy v bytě jsou kombinace plovoucí podlahy a dlažby. Vytápění a ohřev vody je pomocí plynového kotle. Dnešní nabídka bytu je vhodná nejen jako investiční byt, ale i pro bydlení. Výborná dostupnost do centra města pomocí MHD je moc příjemný benefit kvůli stále větší obtížnosti s parkováním. V blízkém okolí nalezneme kompletní občanskou vybavenost včetně slušného parkování. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Těším se na Vás Petr Řeřicha

- Celková cena: **4 290 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **20464**
- Aktualizace: **22.08.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **65 m²**
- Sklep: **ano**
- Parkování: **ano**
- Rok rekonstrukce: **2018**

- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Bezbariérový: **ne**
- Vybavení: **Částečně**

Prodej bytu 2+kk 65 m² Poděbradova, Plzeň - Jižní Předměstí



5 500 000 Kč

Nabízíme k prodeji novostavbu krásného, bezbariérového, energeticky mimořádně úsporného bytu v 6. podlaží 8 podlažního domu o dispozici 2+kk a ploše 65m. K bytu patří terasa o ploše 21m, přístupná přímo z pokoje. Byt je vybaven zánovní kuchyňskou linkou i moderní koupelnou. Parkovat je možné s rezidentní kartou přímo před domem. Byt je vhodný pro zájemce, kteří chtějí bydlet v klidnější části středu města s výbornou dostupností všech potřebných obchodů i služeb. Spokojeni s lokalitou budou i cyklisté a milovníci procházek, neboť je možné využít nedaleké cyklostezky i pěší stezky, vedoucí na louky a k ZOO Plzeň.

- Celková cena: **5 500 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **844914**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **6. podlaží z celkem 8**
- Užitná plocha: **65 m²**
- Terasa: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektrina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída A - Mimořádně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **43,0 kWh/m² za rok**
- Bezbariérový: **ano**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: **ano**

Prodej bytu 3+1 71 m² Schwarzova, Plzeň - Jižní Předměstí



4 200 000 Kč

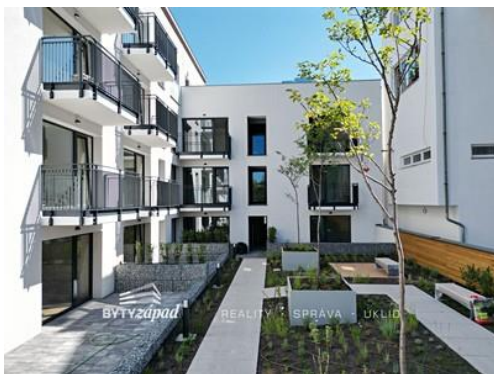
Přijměte, prosím, pozvání k prohlídce pěkného prostorného bytu 3+1 na žádaném plzeňském Jižním Předměstí. Hledáte klidné bydlení a zároveň blízkost centra města? Lokalita Schwarzovy ulice poskytuje oboje včetně dobré dostupnosti MHD a veškeré občanské vybavenosti. Zároveň ani parkování zde není velký problém. A zeleň? Tou je dům přímo obklopen.

Preferujete „cihlu“ před „panelem“? I v tom případě jste tady správně. Kromě výhledů do zeleně získáte také více životního i úložného prostoru. Byt disponuje velkými světlými místnostmi, jejichž průchodnost, či naopak neprůchodnost, lze uspořádat velmi variabilně. K uskladnění čehokoliv pak můžete využít jak komoru uvnitř bytu, tak sklepní prostory v suterénu. Sklepy má byt hned dva – místnost a kóji. Toužíte po vzdušném a slunném bydlení? Tento byt se nachází ve třetím patře a má ideální západovýchodní orientaci. K velkým místnostem náleží také velká okna (1x navíc „falešný balkón“), takže o dostatek světla a čerstvého vzduchu zde nebude nouze. Dům i byt mají za sebou průběžné rekonstrukce, takže vše podstatné již bylo inovováno. Nový majitel bytu si samozřejmě ještě leccos upraví podle svých představ, avšak nic nebrání ani okamžitému nastěhování. Byt je proto vhodný též jako investiční, a to i díky příznivým provozním nákladům.

- Celková cena: **4 200 000 Kč za nemovitost**
- Náklady na bydlení: **7042**
- ID zakázky: **49979**
- Aktualizace: **29.08.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **3. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **71 m²**
- Sklep: **9 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Rok rekonstrukce: **2012**

- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: **ne**

Prodej bytu 2+kk 58 m² Na Jíkalce, Plzeň - Plzeň 3



4 696 669 Kč

Naše společnost nabízí k prodeji byt o dispozici 2+kk (obchodní označení B37) situovaný do 5.NP novostavby bytového domu v Plzni v ulici Na Jíkalce. Bytový dům U Kalicha je aktuálně ve fázi výstavby, termín dokončení je stanoven na jaro 2023. Bytová jednotka o obytné ploše 54,2 m² je situovaná severozápadním směrem částečně do ulice Na Jíkalce, částečně do vnitrobloku a tvoří ji obývací pokoj s kuchyňským koutem (26,6 m²), ložnice (13,9 m²), koupelna (4,7 m²) a zádveří (9,0 m²). K

bytu náleží skladový prostor o výměře 2,2 m². Garážové parkovací stání nutno dokoupit zvlášť, není zahrnuto v nabízené ceně. Přívod teplé vody je centrální, teplo také. Vytápění bytů bude podlahové. Bytový komplex U Kalicha se nachází v dochozí vzdálenosti od centra města, zároveň nabízí nedalekou okolní přírodu. Vhodné nejen pro vlastní bydlení, ale také jako investiční příležitost. Pro více informací navštivte webové stránky projektu bydlení-na-jikalce, případně pro domluvení informativní schůzky nebo prohlídky stavby kontaktujte makléře.

- Celková cena: **4 696 669 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **xMVB7690**
- Aktualizace: **21.08.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Podlaží: **5. podlaží**
- Užitná plocha: **58 m²**
- Plocha podlahová: **56 m²**
- Sklep: **2 m²**

- Datum ukončení výstavby: **31.05.2023**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **73,0 kWh/m² za rok**
- Výtah: ano

Prodej bytu 3+kk 64 m² Čechova, Plzeň - Jižní Předměstí



5 649 000 Kč

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku rozdělenou na 2 samostatné byty 2+kk a 1+kk v osobním vlastnictví v Plzni, Čechově ul. o výměře celkové 64m². Jednotka se nachází v 1. patře cihlového domu. Byty jsou po kompletní rekonstrukci. V okolí veškerá občanská vybavenost. Velmi zajímavá investiční nabídka. Byty jsou v současné době pronajaty dlouhodobým platicím nájemníkům s celkovým měsíčním nájemným 17.800,-Kč (lze navýšit) + zálohy na služby a energie.

K bytové jednotce náleží prostorný sklep. Fond oprav 2.333,-Kč. Vřele doporučujeme!

- Celková cena: **5 649 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **N120823**
- Aktualizace: **31.08.2023**
- Stavba: **Cihlová**

- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 5**
- Užitná plocha: **64 m²**
- Plocha podlahová: **64 m²**

- Sklep: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální elektrické**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, MHD**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: **ano**

