176 EX 00147/25

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1964

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB
JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
26. dubna 10
350 02 Cheb

V Praze dne 7. května 2026

Věc: Aktualizace, ZP-073668/2025

Na základě nového ohledání ze dne 5.3.2026 aktualizujeme cenu obvyklou nemovité věci viz níže.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1380/2 Plzeň - Bolevec

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	62,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jednotka č. 1290/22 Plzeň - Bolevec**

Lokalita: Nýřanská 1290/30

Popis: Byt o dispozici 3+1+L v osobním vlastnictví o celkové podlahové ploše 62 m^2. Byt se nachází v 7. patře, kompletně revitalizovaného a zatepleného domu. PENB - B třída Velmi úsporná! Při vstupu do bytu je předsíně, ze které se vstupuje do všech místností samostatně. V kuchyni je kuchyňská linka. Jádro bytu bylo před cca 15 lety zrekonstruované. Koupelna i toaleta je s vlastním vstupem. V koupelně je vana, umyvadlo a přípojka na pračku. Toaleta je s vlastním, samostatným vstupem. Rozvody vody i odpadů jsou v plastu. Voda i topení je zajištěno dálkově, tedy centrálně, Přípojky tady jsou, možností internetu je více. Plynová přípojka je, ale zaslepená a není využívána. Na plyn by mohl být v bytě případně jen sporák. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. Na konci předsíně, chodby je pak komora/šatna a v předsíni je i vestavěný botník. Z jednoho z pokojů se vstupuje na velkou lodžii z hezkým výhledem do okolí. Orientace lodžie je východním směrem. Další dva pokoje jsou s orientací na západ. Orientace bytu je západ - východ. Podlahová plocha bytu je 62,40 m^2 + 7,50 m^2 lodžie + 2,80 m^2 krajní sklep. Rozměry bytu: Kuchyně 10,40 m^2, pokoje 16,40 m^2, 12,10 m^2, 8,70 m^2, předsíň se šatnou 11,30 m^2, koupelna 2,60 m^2, toaleta 0,90 m^2. Dům je s klidnými a bezproblémovými obyvateli a klidnými sousedy. Na patře jsou tři byty a to 3+1, 1+1 a 4+1. Dům nemá dluhy a nesplácí žádné úvěry, společenství vlastníků spoří a fond oprav je silně plusový!

Užitná plocha: 62,40 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00
K2 Velikosti objektu 1,00
K3 Poloha v rámci územního celku 1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku 1,00
K5 Provedení a vybavení 1,00
K6 Celkový stav 1,00
K7 Vliv pozemku 1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 6.2.2026 (V-1377/2026-405)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 899 000	62,40	78 510	1,00	**78 510**

Název: **Jednotka č. 1306/15 Plzeň 1 - Bolevec**
Lokalita: Kaznějovská 1306/50
Popis: Byt o velikosti 3+1 a celkové podlahové ploše 62 m^2, nacházející se ve vyhledávané části Plzně – Bolevec, v ulici Kaznějovská. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu s výtahem. Samotný byt je v původním stavu. Aktuální dispozice nabízí samostatnou kuchyni (10,4 m^2), tři neprůchozí pokoje (16,4 m^2, 12,1 m^2, 8,7 m^2), prostornou chodbu s možností vybudování úložných prostor, koupelnu a samostatné WC. K bytu dále náleží balkon (7,5 m^2) a sklepní kóje (2,8 m^2) situovaná v suterénu domu. V bytě je zaveden plyn a vytápění je řešeno dálkově. Panelový dům prošel celkovou revitalizací – je zateplený, má nově opravenou střechu, plastová okna a nový výtah.
Užitná plocha: 62,00 m^2
Použité koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny 1,00
K2 Velikosti objektu 1,00
K3 Poloha v rámci územního celku 1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku 1,00
K5 Provedení a vybavení 1,00
K6 Celkový stav 1,00
K7 Vliv pozemku 1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 19.2.2026 (V-1856/2026-405)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 800 000	62,00	77 419	1,00	**77 419**

Název: **Jednotka č. 1288/7 Plzeň - Bolevec**
Lokalita: Nýřanská 1288/26
Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Plzeň v části Bolevec v ulici Nýřanská. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panelovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 62,20 m^2
Použité koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny 1,02
K2 Velikosti objektu 1,00
K3 Poloha v rámci územního celku 1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku 1,00
K5 Provedení a vybavení 1,00
K6 Celkový stav 0,95
K7 Vliv pozemku 1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 15.12.2025 (V-13526/2025-405)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 150 000	62,20	82 797	0,97	**80 313**

Minimální jednotková porovnávací cena	77 419 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	78 747 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	80 313 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**78 747 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	62,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 882 314 Kč**

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1380/2 (byt) v budově Bolevec č.p. 1380, 1381 (bytový dům, LV 2862) na pozemku parc. č. 3477 (LV 2862) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 3477 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 620/31680 v kat. území Bolevec, obec Plzeň, část obce Bolevec, okres Plzeň-město, zapsáno na LV 17344.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.884.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1380/2 (byt) v budově Bolevec č.p. 1380, 1381 (bytový dům, LV 2862) na pozemku parc. č. 3477 (LV 2862) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 3477 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 620/31680 v kat. území Bolevec, obec Plzeň, část obce Bolevec, okres Plzeň-město, zapsáno na LV 17344.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklepní kóje.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.884.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.05.07 12:02:09 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

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