

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2580/23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé nemovitých věcí: bytové jednotky č. 2294/22 o velikosti 2+1/L v Plzni na adrese: nám. Generála Píky č. or. 33, v 6. NP v budově panelového bytového domu č.p. 2094, 2294 na pozemcích parc. č. 2336/11, 2336/12, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 547/43034 ke společným částem výše uvedené budovy a pozemkům, vše v k.ú. a obci Plzeň, část obce Východní Předměstí, okr. Plzeň-město (byt zapsán na LV č. 31924, budova a pozemky na LV 29892).

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majetku nebo služby a **určí se ze sjednaných cen porováním.**

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno deset realizovaných prodejů. Z nich bylo následně vybráno 5 objektů, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

U srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Plzeň

Adresa nemovité věci: nám. Generála Píky 2294/33, 301 00 Plzeň

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí, Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město je na LV 31924 uvedeno:

v části A - vlastník

Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábř. 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

v části B - nemovitosti

byt 2294/22, podíl 547/43034

Budova: Východní Předměstí čp. 2094, 2294, byt. dům LV 29892
na parcele 2336/11, LV 29892
na parcele 2336/12, LV 29892
pozemky

parc.č. 2336/11 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m²
parc.č. 2336/12 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m²
v části C - věcná práva zatěžující nemovitosti

Věcné břemeno (podle listiny) provozování předávací stanice
oprávnění pro Plzeňskou teplárenskou a.s.

Dokumentace a skutečnost

Jiné než výše uvedené doklady nebyly předloženy.

Místopis

Lokalita

Jde o lokalitu v městské části Plzeň 2 - Slovany, ul. náměstí Generála Píky 2294/33 (Urbanistický obvod: Slovany) v blízkosti kruhového objezdu.

Okolní zástavba

Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy a řadové bytové domy s obchody. V místě je velmi dobrá občanská vybavenost. V těsné blízkosti domu je dětské hřiště, plavecký areál, nové obchodní centrum „Galerie Dvořák“, škola, školka, pošta, benzínová čerpací stanice, poliklinika, ÚMO Plzeň 2, obchody, úřady....

Dopravní dostupnost

Příjezd k domu je po zpevněné komunikaci s asfaltovým povrchem. Parkování je možné před domem. V blízkosti je zastávka MHD tramvaje.

Inženýrské sítě

Bytový dům je napojen na všechny inženýrské sítě, včetně plynu a topného média.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:		širší centrum - sídlištní zástavba			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 2294/22, 2+1 se nachází ve 6. NP v budově panelového bytového domu.

Budova bytového domu (LV 29892)

Budova bytového domu je tvořena domem č. p. 2094, 2294 na pozemku parc.č. 2336/11, 2336/12, vše k.ú. Plzeň. Jedná se o panelový bytový dům, podsklepený s plochou střechou, který byl postaven podle typového projektu. Dům má 10 nadzemních podlaží, 3 podzemní podlaží. V každém domě je 40 bytů a osobní výtah. Hlavní vstup je ze severovýchodní strany.

K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 547/43034 na společných částech budovy.

Společné části budovy jsou určeny v prohlášení vlastníka a tvoří jej kromě jiného:
2 osobní výtahy vč. výtahové šachty, strojovny a technologické části, nákladní výtah do krytu CO vč. výtahové šachty, strojovny a technologické části, STA, společné zařízení domu a venkovní úpravy – okapový chodník kolem budovy, anglické dvorky. Dále náleží k budově společné prostory v 1. podzemním podlaží: schodiště, chodby, 7 sušáren, 3 prádelny vč. vybavení, WC, mandlovna vč. vybavení, žehlárna vč. vybavení, 2 kočárkovny, 2 dílny, trafostanice, výměňiková stanice. společné prostory v 2. podzemním podlaží: schodiště, chodby, trafostanice, výměňiková stanice. společné prostory (sklepní kóje, chodby), v 3. podzemním podlaží: schodiště, chodby, kryt CO. Celková podlahová plocha společných prostor: 1 990,5 m²
Dům byl postaven v šedesátých letech minulého století. Budova je po revitalizaci (fasáda, výtahy, vchodové dveře, plastová okna).

Pozemky k.ú. Plzeň (LV 29892)

parc.č. 2336/11 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m²

parc.č. 2336/12 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m²

K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 547/43034 k výše uvedeným pozemkům.

Bytová jednotka (LV 31924)

Byt č. 2294/22 o velikosti 2+1/L s celkovou podlahovou plochou 54,7 m² je umístěn v 6.NP a je tvořen:

předsíní (4,9 m²), kuchyní (10,7 m²), 2 obytnými místnostmi (20,3 m² a 11,5 m²), koupelnou (2,5 m²) s WC (1,2 m²). K bytu dále náleží sklepní kóje 3,6 m², která se nachází v 2. podzemním podlaží.

K bytu dále náleží lodžie o výměře 4,1 m² přímo přístupná z bytu jako společný prostor určený k výhradnímu užívání jednotky 2294/22.

Vybavení bytu:

Vchodové dveře do bytu jsou dvoukřídlé. V předsíní je vestavěná skříň, v kuchyni spižní skříň. Kuchyň je bez kuch. linky. Jádro je obloženo keramickým obkladem. Na soc. zař.- na stěnách keramický obklad (neodborně provedený), umyvadlo, sprchový kout, bidet, WC. Vytápění je ústřední teplovodní z centrálního zdroje vč. teplé vody. Okna jsou plastová (situovaná na jih). Podlahové krytiny tvoří PVC, v pokojích dřevovláknité desky místy poškozené (prohnuté, odlepené). Lodžie situovaná na jih je zasklená (nekvalitně).

Technický stav:

Byt nebyl delší dobu užíván. Pro bydlení bude vyžadovat opravy.

Součástí jednotky jsou nenosné příčky, vnitřní strany oken, vnitřní dveře, vč. vstupních, podlahová krytina, vnitřní elektroinstalace, vč. slaboproudých rozvodů, aparatura domácího zvonku bez rozvodů v domě, plynoinstalace, vnitřní osvětlení, rozvody STA v jednotce, tělesa ÚT bez rozvodů, rozvody teplé a studené vody, bytové jádro. K jednotce nepatří svislé stoupací vedení a uzavírací ventily jednotlivých rozvodů.

Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a do sklepa vč. zárubně, uzavíracími ventily přívodu studené a teplé vody, plynu a vypínačem elektro pro byt.

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 |
|----|--|