

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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 jednají vzájemně nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Průzkum trhu byl zaměřen na uskutečněné prodeje obdobných bytů v předmětné budově a nejbližším okolí v rozhodné době.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracována v posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Raisova 2535/17, 301 00 Plzeň

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město ze dne 31.12.2024 je na LV č. 36596 pro k.ú. a obec Plzeň uvedeno:
v části A - vlastník

Česká republika - příslušnost hospodařit s majetkem státu - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2

v části B - nemovité věci:

byt č. 2535/2 (spoluvlastnický podíl 154/10000)

v budově Jižní Předměstí čp. 2532, 2533, 2534, 2535 (LV 9802)

na parcele: 8126/12, 8126/13, 8126/14, 8126/15, 8126/27, 8126/42, 8126/45 (LV 9802)

parcely

8126/12 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m²

8126/13 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 114 m²

8126/14 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m²
8126/15 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m²
8126/27 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 60 m²
8126/42 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m²
8126/45 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m²
v části C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B
bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Jiné než výše uvedené doklady nebyly předloženy.

Místopis

Lokalita, okolní zástavba

Předmětný byt je situován v zástavbě typových bytových domů v Plzni na Borech (část obce Jižní Předměstí). V těsném sousedství je supermarket BILLA. Nedaleko se nachází poliklinika Bory, lékárna, nemocnice, čerpací stanice a další. Plzeň je statutárním městem s veškerou občasnou vybaveností a infrastrukturou.

Dopravní dostupnost

Příjezd k domu je po asfaltové komunikaci s možností parkování před domem. Zastávka MHD trolejbusu je cca 200 m, tramvaje 400 m.

Inženýrské sítě

Bytový dům je napojen na všechny inženýrské sítě.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt je situován v 1. NP v budově bytového domu na adrese Raisova č. or. 17, Plzeň (část obce Jižní Předměstí).

Budova bytového domu je tvořena domy čp. 2532, 2533, 2534, 2535.

Stavební povolení bylo vydáno odb. výstavby ÚMO 3 dne 2.9.1966, kolaudační rozhodnutí 17.12.1968. Jedná se o panelový bytový dům, který je podsklepený, má 6 nadzemních podlaží, plochou střechu, výtah a zateplenou fasádu.

K vlastnictví jednotky náleží **spoluvlastnický podíl ve výši 154/10000 na společných částech budovy.**

Společné části jsou určeny v prohlášení vlastníka a tvoří je: základy vč. izolací, střecha vč. střešní krytiny, hl. svislé a vodorovné konstrukce, schodiště, vč. schodišťových oken, vchody, elektroinstalace, teplá a studená voda, ústřední vytápění, plynový rozvod, společná televizní anténa, hromosvod, zvonek, slitovní schránky, kanalizace, výtahy, venkovní schodiště, lodžie přímo

přístupné ze spol. prostor, odvětrání kuchyně, dále společné prostory, kočárkovny, chodby, podesty, sklady, dílna.

Pozemky pod budovou bytového domu (k.ú. Plzeň)

K vlastnictví jednotky náleží **spoluvlastnický podíl ve výši 154/10000** k níže uvedeným pozemkům.

8126/12 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m²

8126/13 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 114 m²

8126/14 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m²

8126/15 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m²

8126/27 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 60 m²

8126/42 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m²

8126/45 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m²

Bytová jednotka č. 2535/2

Byt 2+1 se skládá z těchto místností a příslušenství:

kuchyně.....9,72 m²

pokoje 1.....16,30 m²

pokoje 2.....11,95 m²

předsíně.....6,56 m²

koupelny.....2,25 m²

WC.....0,94 m²

k bytu náleží sklep umístěný v suterénu domu 3,90 m² (sklep má snížený zkosený strop) a dále k bytu náleží komora 1,44 m² umístěná na mezipodestě domu.

Vybavení

Byt má zděné jádro, samostatné WC a koupelnu. V kuchyni je spižní skříň, kuchyňská linka a sporák. Podlahovou krytinu bytu tvoří dlažba, parkety, lino. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo, na stěnách keramický obklad, na podlaze dlažba. Na WC je záchodová mísa splachovací. Vytápění ÚT a ohřev vody je dálkové. Okna jsou plastová situovaná na jih (pokoje) a sever (okno kuchyně).

Technický stav

Byt je celkově v dobrém stavu. Pro další užívání je předpoklad výměny některých prvků krátkodobé životnosti (kuchyňské linky, podlahové krytiny v kuchyni.....).

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
----	--

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 2535/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Podíl na pozemcích pod domem

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Porovnávací metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2535/2
Adresa předmětu ocenění:	Raisova 2535/17 301 00 Plzeň
LV:	36596
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Katastrální území:	Plzeň
Počet obyvatel:	185 599

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 7 812,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00