

Obvyklá cena

Ve smyslu §2 odst. 2 ZOM vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním na základě skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo služby na trhu v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se ve smyslu §2 odst.4 ZOM 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 tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Lobzy
Adresa nemovité věci: Rodinná 1070/28, 301 00 Plzeň

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město ze dne 7.9.2022 je na LV 60000 pro k.ú. Lobzy, obec Plzeň uvedeno:
v části A - vlastníků

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

pozemky

parc.č. 554/1 zahrada o výměře 534 m²

parc.č. 554/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 92 m² (součástí je stavba: Lobzy, čp. 1070, rod. dům)

v části C - věcná práva zatěžující nemovitosti
bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Dispoziční řešení v projektové dokumentaci (viz příloha) souhlasí se skutečností.

Místopis

Nemovitě věci se nachází v klidné jihozápadní části obce Doubravka - Lobzy v ul. Rodinná č.or. 28. Dům je situován v zástavbě rodinných domů, přes ulici je oplocené sportoviště a tělocvična Jednoty Sokol. Plzeň je statutárním městem s veškerou občanskou vybaveností MHD a infrastrukturou.

Dopravní dostupnost

Přijezd je po asfaltové silnici, parkování je možné před domem i na oceňovaném pozemku. Lokalita má velmi dobrou dostupnost centra města. V blízkosti je zastávka MHD trolejbusu (cca 200 m), který spojuje tuto část s centrem města.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon ostatní
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: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 1070

Jedná se o řadový dvoupodlažní rodinný dům koncový s rovnou střechou. Celý objekt je podsklepený. Obsahoval jeden byt 5+1 s garáží v suterénu a balkony směrem do zahrady. Dispoziční uspořádání místností je v obou podlažích stejné (tj. předstíň, WC, koupelna, kuchyň, 2 místnosti se vstupem na balkon) jen v druhém podlaží byl místo kuchyně dětský pokoj. Společná chodba se schodištěm propojuje obě podlaží. Užívání stavby bylo zahájeno v roce 1976.

Dispoziční řešení

1.PP: schodiště, chodba se vstupem na zahradu, kotelna s plynovým kotlem, prádelna, sušárna, dílna, garáž (vjezd z boční strany domu)
1.NP: vstupní chodba se schodištěm, předstíň, koupelna, WC, kuchyň, 2 pokoje se vstupem na balkon

2.NP: chodba se schodištěm, předstíň, koupelna, WC, 1 místnost s okny do ulice, 2 místnost s balkonovými dveřmi do zahrady.

Výměry místností: viz příloha - půdorys 1. a 2. NP

Konstruktivní řešení, vybavení

Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé konstrukce zděné tl. 25-30 cm, stropy s rovným podhledem, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda břizolit, střecha rovná, střešní krytinu tvořila lepenka s asfaltovým nátěrem, hromosvod není osazen, klempířské konstrukce byly z pozinkovaného plechu - z větší části chybí, podlahy tvoří dlažba, v obytných místnostech lino, okna dřevěná zdvojená, vytápění ÚT s kotlem na plyn (v současné době nefunkční), ohřev vody byl karmou (nefunkční). Odvodnění objektu je do uliční kanalizace. Střecha byla odvodněna do na dvorní fasádě. Objekt je vyklizen, kromě zařizovacích předmětů bez vybavení.

Inženýrské sítě

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě vč. plynu.

Stavební příslušenství tvoří:

Venkovní úpravy byly provedeny v rámci realizace stavby (přípojky: vody, kanalizace, plynu, elektro vč. pilířku), zpevněné betonové plochy, oplocení, plotová ocelová vrata a vrátka.

Technický stav

Stáří domu je 45 let. Objekt je v současné době neobyvatelný. Střešní krytina z asfaltových pásů již několik let neplní svoji funkci, rovněž chybějící oplechování atikového zdiva způsobuje, že dochází k zatekání do objektu a do obvodového zdiva, na kterém jsou patrné praskliny. Objekt je zejména v horním patře vlhký a zasažený rozsáhlými plísněmi. Dům je určený k celkové rekonstrukci zřejmě i prvků dlouhodobé životnosti.

Pozemky (k.ú. Lobzy)

Pozemek parc.č. 554/2 je veden v katastru nemovitostí zastavěná plocha a nádvoří o výměře 92 m² (jeho součástí je rodinný dům čp. 1070).

Pozemek parc.č. 554/1 je veden v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 534 m² a tvoří jednotný funkční celek s RD.

Celková výměra pozemků je 626 m².

Pozemky jsou mírně svažité k západu. Trvalé porosty na pozemcích jsou ovocné a okrasné

a vykazují značně zanedbaný, delší dobu neudržovaný stav.

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

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 1070
2. Pozemky parc.č. 554/1,2, k.ú. Lobzy
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku – odhad ceny obvyklé

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Odhad ceny v místě a čase obvyklé

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 1070 (součást parc.č. 554/2) a parc.č. 554/1

Adresa předmětu ocenění: Rodinná 1070/28

LV: 301 00 Plzeň

Kraj: 60000

Okres: Plzeňský

Obec: Plzeň-město

Katastrální území: Plzeň

Počet obyvatel: Lobzy

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 175 219

Oceňovací předpis

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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	V	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_r * I_P = \mathbf{1,178}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient } pp = I_r * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. Rodinný dům čp. 1070

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Plzeň – oblast 2
Stáří stavby: 46 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 4 086,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	9,90*6,25+10,45*2,70	=	90,09 m ²
1.NP:		=	90,09 m ²
2.NP:	9*1,5	=	13,50 m ²
		=	90,09 m ²
		=	13,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	90,09 m ²	2,85 m
1.NP:	90,09 m ²	3,00 m
	13,50 m ²	1,00 m
2.NP:	90,09 m ²	2,90 m
	13,50 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor

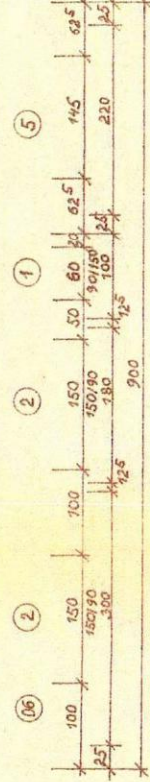
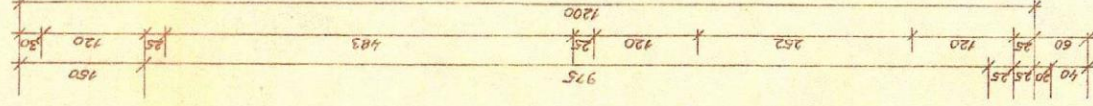
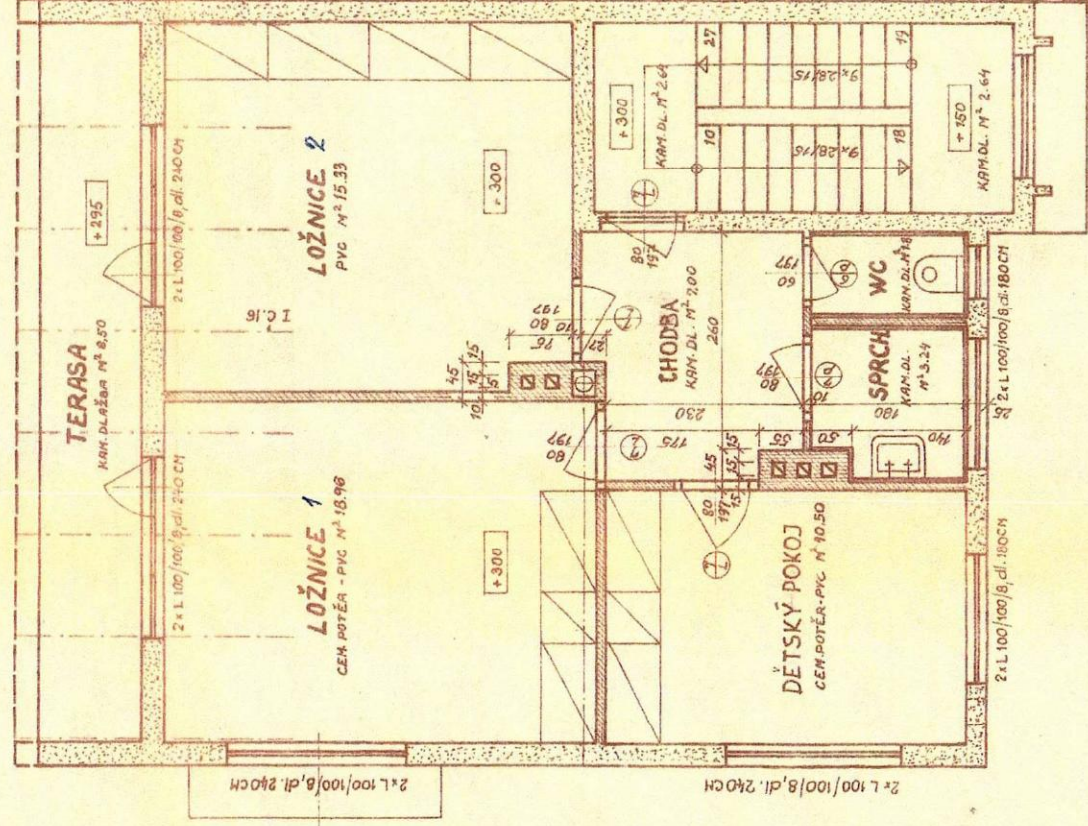
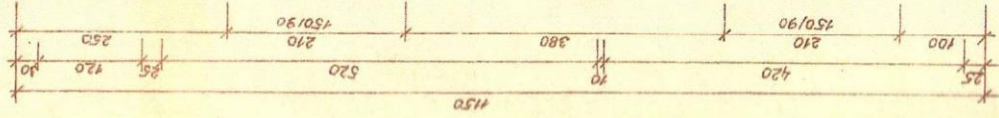
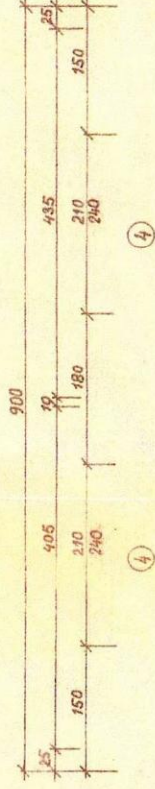
1.PP:	(9,90*6,25+10,45*2,70)*(2,85)	=	256,76 m ³
1.NP:	(90,09)*(3,00)	=	270,27 m ³
	(9*1,5)*(1,00)	=	13,50 m ³
2.NP:	(90,09)*(2,90)	=	261,26 m ³
	(13,50)*(1,00)	=	13,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	815,29 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	103,59 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	297,27 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,87

Výpočet indexu cenového porovnání

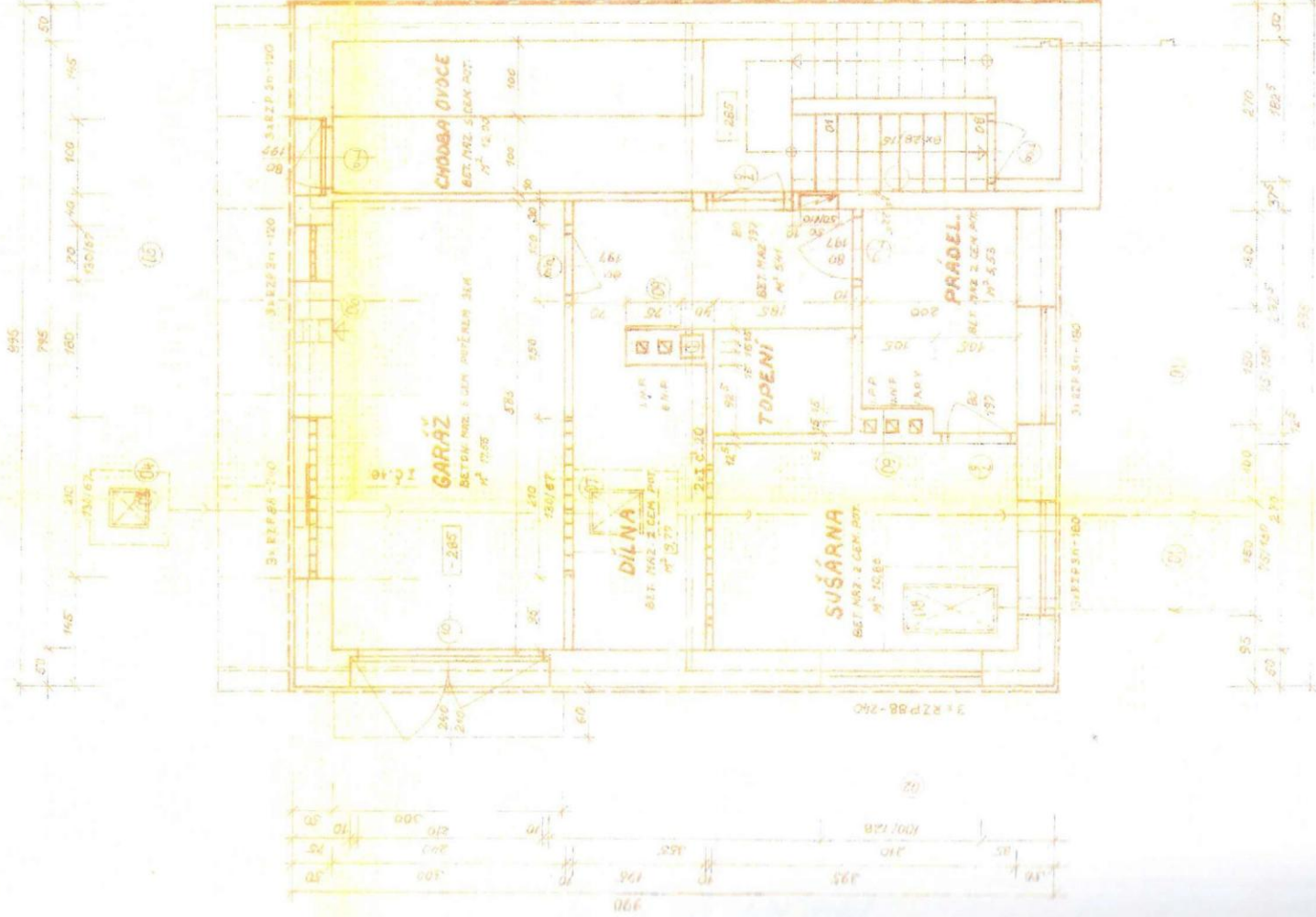
INP M 1:50



RODINNÝ DŮMEK
Rodinná ulice
1 bytová jednotka 4

L. Jirman

IPP M 1:50

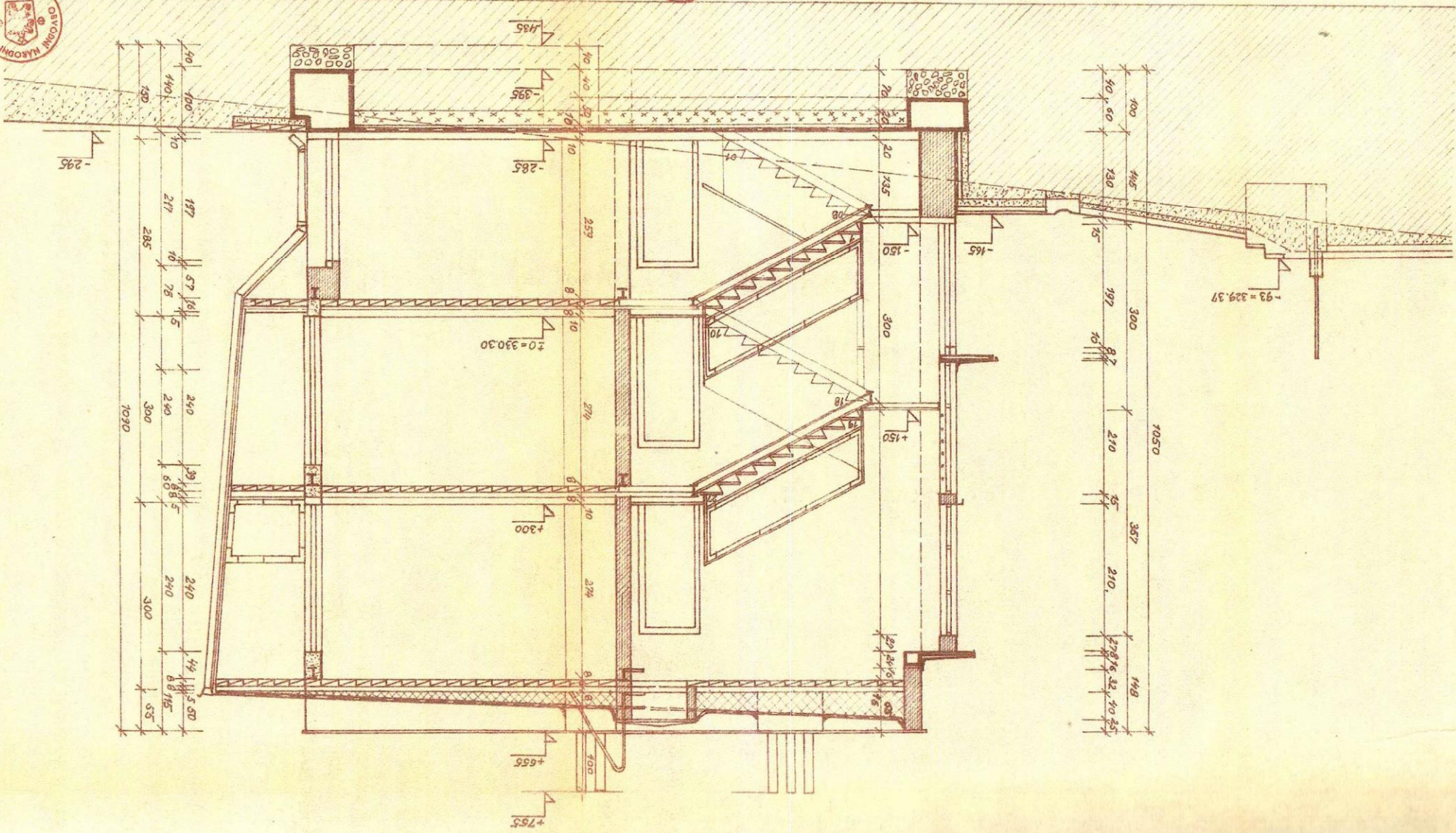


RODINNÝ DŮMEK
Radimská ulice
I bytová jednotka 2



IPP

PRŮJEM ŘEZ B-B' M 1:50



RODINNÝ DOMEK

Rudina ulice

1 bytová jednotka

Handwritten signature

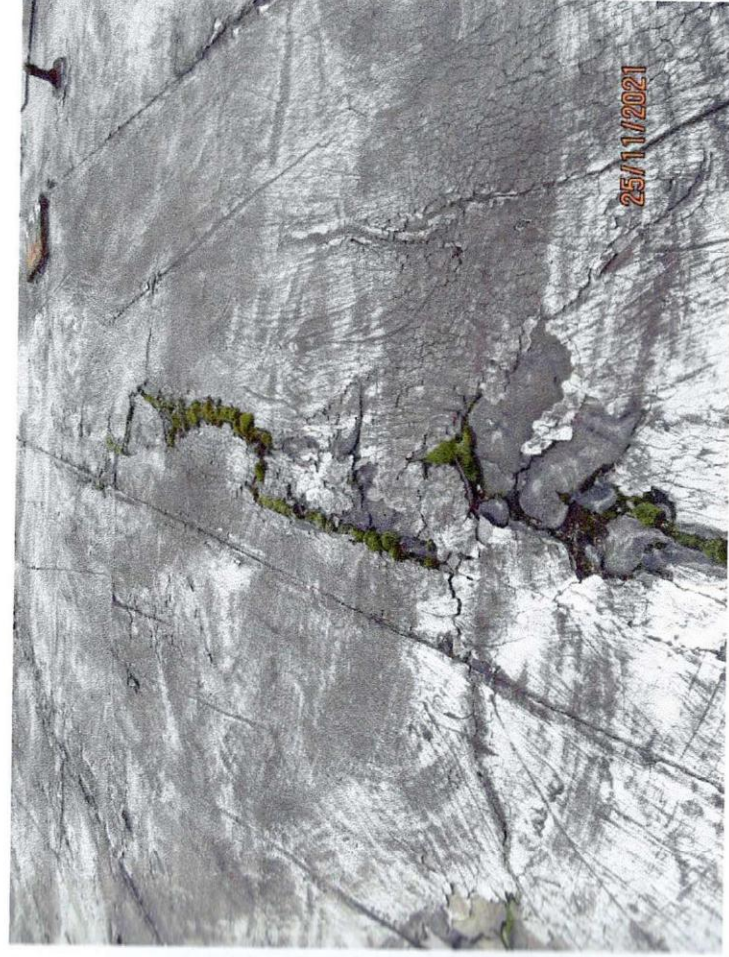
**Sdělení k žádosti o zhodnocení nutnosti opravy střechy na adrese Rodinná 28, Plzeň
(38334/P/2021-HMSO; Čj.:UZSVM/P/26594/2021-HMSO)**

Zjištění na základě provedené prohlídky dne 25.11.2021:

- Současný stav předmětného objektu je zanedbaný. Původní vlastník dle odhadu nejméně 8 let neprováděl řádnou a nezbytnou údržbu objektu. Do objektu dlouhodobě střechou zatéká.

Střecha:

- Střešní krytina ploché střechy je řešena lepenkou z asfaltových pásů v několika vrstvách. Asfaltové pásy jsou vyžilé, popraskané a za hranou životnosti. Jak je z fotodokumentace patrné, krytina již několik let zcela neplní svoji funkci a dochází přes praskliny k zatékání do objektu.



- Další příčinou zatékání je částečná absence oplechování atikového zdiva, kde dochází k zatékání z vnitřní strany při obvodovém zdivu. Postup vlnnutí zdiva v čase je patrný na fotodokumentaci z Google mapy.



- Střešní konstrukce je provedena z desek Hurdis do ocelových nosníků, jak je patrné v místech s opadanou omítkou na zastřešení balkónu, které je součástí střechy.

