

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17363

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 413/8, Byt Příbram

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Březové Hory

Adresa nemovité věci: Komenského 413, 261 01 Příbram VII

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor

Adresa objednatele: Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 003 EX 3571/17 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

615 000 Kč

Datum místního šetření: 6.12.2018

Stav ke dni:

20.12.2018

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 20.12.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) jednotky č. 413/8 (byt) v budově Příbram VII č.p. 412, 413, 414 (bytový dům, LV 6008) na pozemků parc. č. St. 1329 (LV 6008), parc. č. St. 1330 (LV 6008) a parc. č. St. 1331 (LV 6008) včetně podílu na společných částech domu a na pozemkům parc. č. St. 1329 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1330 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 1331 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6207/173546 v kat. území Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VII, okres Příbram, zapsáno na LV 8368.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou 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 oblíbenosti.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.11.2018 pod č.j. 003 EX 3571/17-20.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 6.12.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

Informace od uživatelky, paní Čmolíkové.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Příbram se nachází ve Středočeském kraji, cca 30 km jihovýchodně od města Rokycany, cca 30 km jihozápadně od města Beroun a cca 30 km severozápadně od města Sedlčany. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Příbram v části Příbram VII v ulici Komenského č.p. 413 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Příbram, sídl.Politických vězňů“ se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Příbram“ se nachází cca 700 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
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 - smíšená zástavba			
Přístup k pozemku		☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:							
715/55		Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram					
715/148		Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram					

Celkový popis

Jedná se o řadový, vnitřní, bytový dům zděné konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 27 jednotek (9 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je valbová. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 413/8 se nachází v budově č.p. 413 ve 3. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, předsíně, sklepa Š, sklepa T, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné prosklené. Jádru bytu je zděné. Koupelna je s vanou. WC je samostatné. Podlahy jsou pokryté PVC a keramickou dlažbou. Obklady jsou keramické.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyně	10,91 m ²
pokoj	18,06 m ²
pokoj	14,22 m ²
předsín	7,82 m ²
koupelna	2,31 m ²
WC	0,94 m ²
sklep Š	3,78 m ²
sklep T	4,03 m ²
celkem	62,07 m²

K bytu patří balkon (1,78 m²). Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 62,07 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemcích parc. č. St. 1329, parc. č. St. 1330 a parc. č. St. 1331 stojí bytový dům s č.p. 412, 413, 414. Pozemky jsou obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 715/55 a parc. č. 715/148 ve vlastnickém právu města Příbram.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 6.12.2018 za účasti uživatelky, paní Čmolíkové, která poskytla informace o nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 413/8 Příbram - Příbram VII

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 413/8 Příbram - Příbram VII

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 62,07 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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.

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.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užité plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:		Byt 2+1 Příbram		
Popis:		Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Příbram v části Příbram VII v ulici Edvarda Beneše. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Užitná plocha:		52,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		
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		1,05		
K6 Celkový stav		1,00		
K7 Vliv pozemku		1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 360 000	52,00	26 154	0,95	24 784



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3585125980

Název: Byt 2+1 Příbram

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Příbram v části Příbram VII v ulici K. H. Máchy. Dům má 5 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 669499

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 490 000	51,00	29 216	0,98	28 516

Název: Byt 2+1 Příbram

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Příbram v části Příbram VII v ulici Kremnická. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a balkon. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Užitná plocha: 63,00 m²

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
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1055593

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 635 000	63,00	25 952	0,95	24 654

Název: Byt 2+1 Příbram

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Příbram v části Příbram VII v ulici 28. října. Dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po částečné rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém patře zděného domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Užitná plocha: 66,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
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	1,05
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: N4136

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 685 000	66,00	25 530	0,90	22 983

Název: Byt 2+1 Příbram

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Příbram v části Příbram VII v ulici Sokolovská. Dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v dobrém stavu. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří 2 sklepy. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 667720

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 570 000	68,00	23 088	1,02	23 662

Minimální jednotková porovnávací cena	22 983 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 920 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 516 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			24 920 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			62,07 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 546 784
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 2,00 =		773 392,20
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80	=	618 713,76
Výsledná porovnávací hodnota			618 714 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 413/8 Příbram - Příbram VII

618 713,80 Kč

Porovnávací hodnota

618 714 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 20 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

615 000 Kč

slovy: Šestsetpatnácttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) jednotky č. 413/8 (byt) v budově Příbram VII č.p. 412, 413, 414 (bytový dům, LV 6008) na pozemků parc. č. St. 1329 (LV 6008), parc. č. St. 1330 (LV 6008) a parc. č. St. 1331 (LV 6008) včetně podílu na společných částech domu a na pozemkům parc. č. St. 1329 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1330 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 1331 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6207/173546 v kat. území Březové Hory, obec Příbram, část obce Příbram VII, okres Příbram, zapsáno na LV 8368.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **615.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

V Praze 20.12.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástěcký Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17363 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8368	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	2
Snímek ortofotomapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2018 09:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 357117 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735515 Březové Hory

List vlastnictví: 8368

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lundák Pavel, Komenského 413, Příbram VII, 26101 Příbram	711020/1131	1/2
Lundáková Kristýna, Skalka 18, 26101 Drásov	016017/1187	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
413/8	byt		byt.z.	6207/173546
Vymezeno v:				
Budova Příbram VII, č.p. 412, 413, 414, byt.dům, LV 6008				
na parcele St. 1329, LV 6008				
St. 1330, LV 6008				
St. 1331, LV 6008				
Parcela St. 1329 zastavěná plocha a nádvoří 236m2				
St. 1330 zastavěná plocha a nádvoří 236m2				
St. 1331 zastavěná plocha a nádvoří 236m2				

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

k zajištění pohledávky:

Existující, zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 504.216,-- Kč ze smlouvy o zápůjčce k podílu 1/2

Oprávnění pro

Švehlová Lucie, Skalka 18, 26101 Drásov, RČ/IČO:
775907/1111

Povinnost k

Lundák Pavel, Komenského 413, Příbram VII, 26101
Příbram, RČ/IČO: 711020/1131
Jednotka: 413/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.06.2018. Zápis proveden dne 21.08.2018.

V-5174/2018-211

Pořadí k 11.06.2018 14:22

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2018 09:55:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735515 Březové Hory

List vlastnictví: 8368

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

102 00 Praha 10

Povinnost k

Lundák Pavel, Komenského 413, Příbram VII, 26101
Příbram, RČ/IČO: 711020/1131

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 3571/17-7 k 23 EXE-726/2017 14 ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.12.2017. Zápis proveden dne 29.12.2017; uloženo na prac. Praha

Z-55881/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílové 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Lundák Pavel, Komenského 413, Příbram VII, 26101
Příbram, RČ/IČO: 711020/1131
Jednotka: 413/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 003 EX-3571/2017 -10 ze dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.12.2017. Zápis proveden dne 12.01.2018; uloženo na prac. Příbram

Z-8321/2017-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Příbrami 25D-1251/2016 -59 ze dne 25.05.2017. Právní moc ke dni 15.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2017. Zápis proveden dne 30.08.2017.

V-7696/2017-211

Pro: Lundáková Kristýna, Skalka 18, 26101 Drásov

RČ/IČO: 016017/1187

Lundák Pavel, Komenského 413, Příbram VII, 26101 Příbram

711020/1131

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

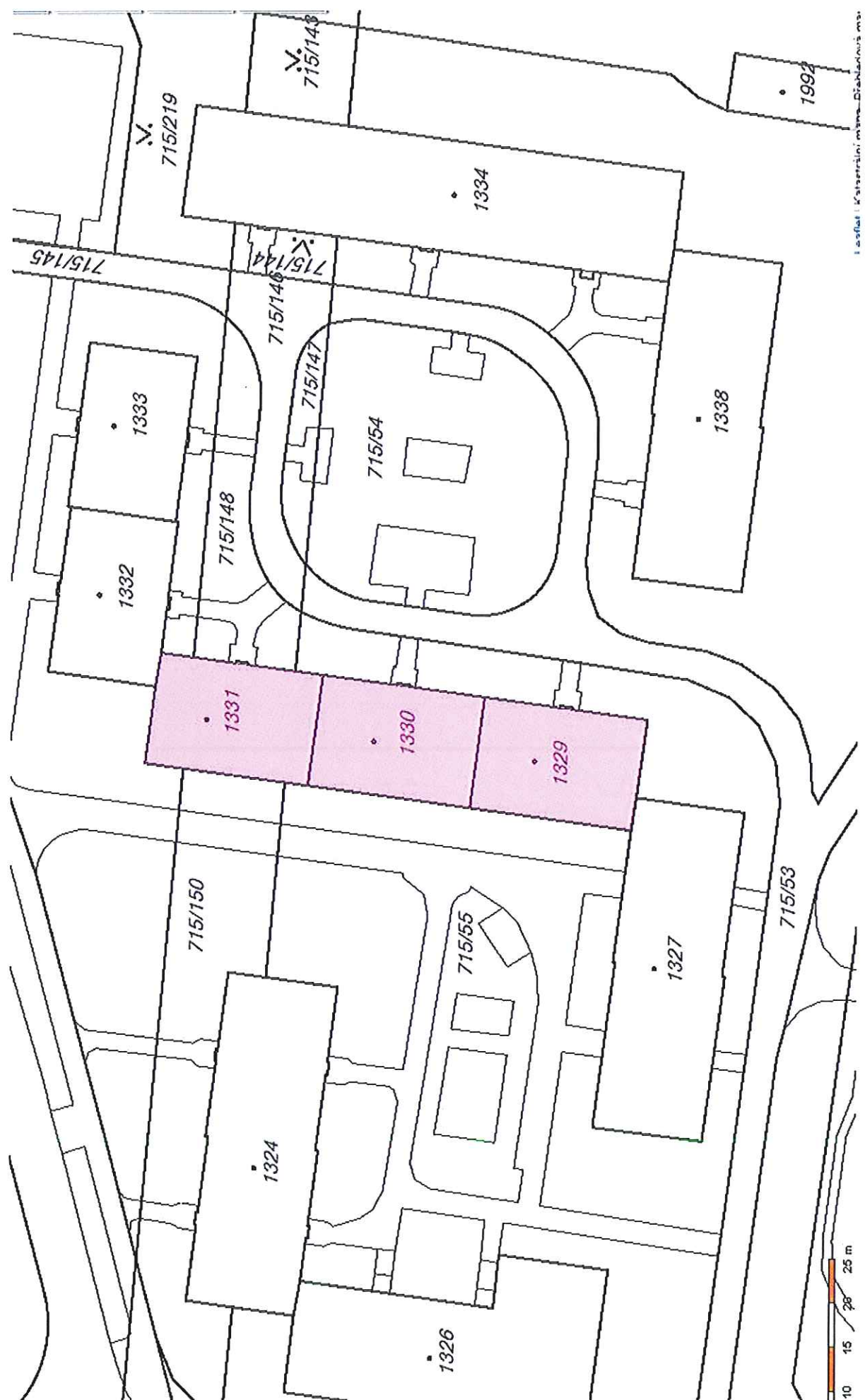
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

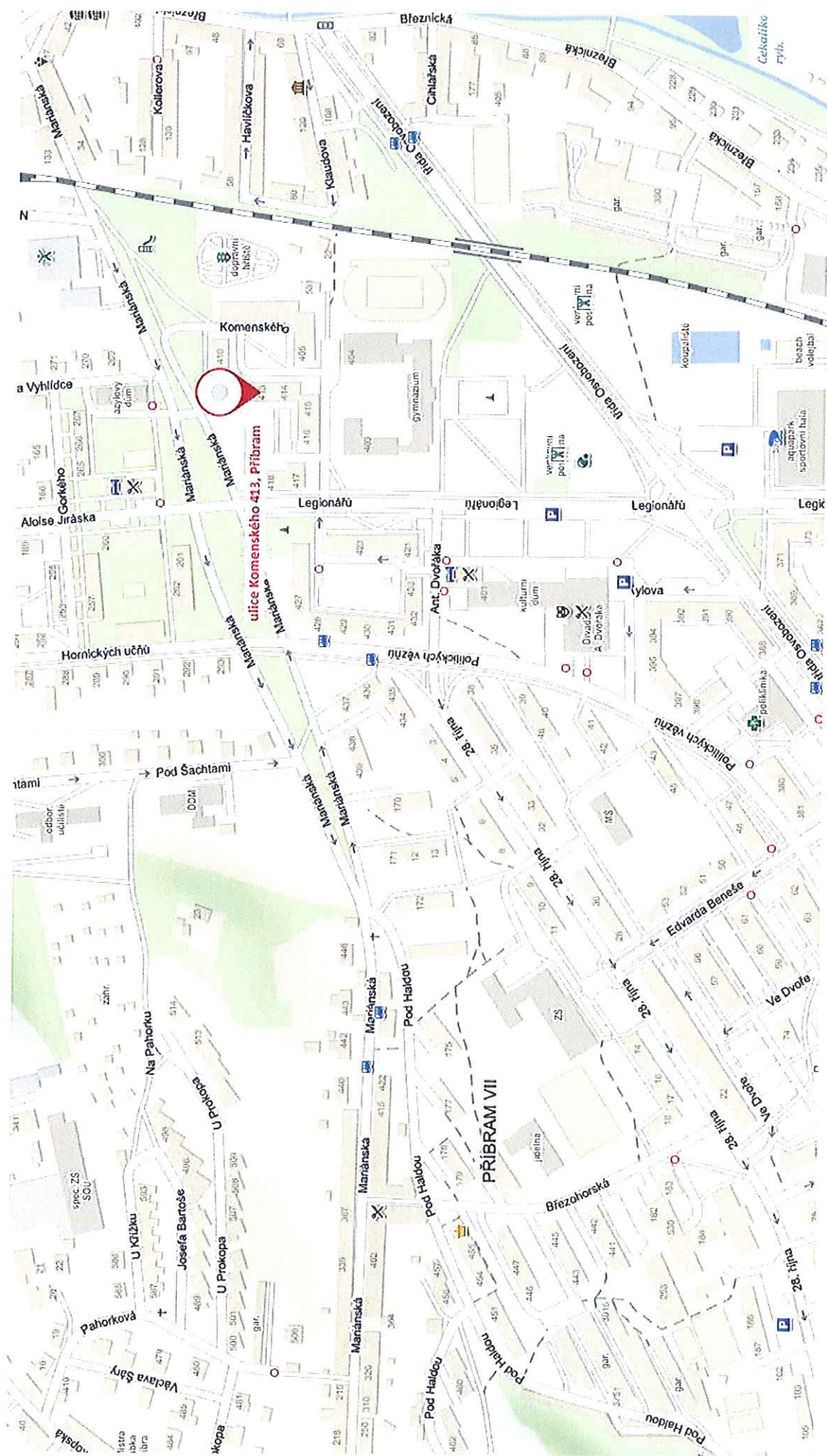
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.11.2018 10:09:34

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD





Příloha č.:1 k prohlášení vlastníka budovy

Ze dne 30.4.1999

Katastrální území: Březové Hory

Č.popisné: 412,413,414 Příbram VII

Č.parcelní: st.p.č.-1331,-1330,-1329

Původní vlastník: Město Příbram

Adresa: Tyršova 108, Příbram I

IČO: 243132

1.Nadzemní podlaží - přízemí

dům čp. 415 VII	414/1	414/2	414/3	413/2	412/2	412/3	
		53,55 m2		60,67 m2	41,24 m2		
	95,66 m2	:: ::	65,31 m2	413/1 60,20 m2	:: ::	413/3 62,79 m2	412/1 63,05 m2
							85,44 m2
	vstup do čp.414/VII			vstup do čp.413/VII			vstup do čp.412/VII
							dům čp. 411/ VII

2.Nadzemní podlaží - 1.patro

dům čp. 415 VII	414/4	414/5	414/6	413/5	412/5	412/6	
		53,68 m2		67,87 m2	40,23 m2		
	85,43 m2	:: :: 62,48 m2	413/4 58,6 m2	:: :: 66,39 m2	413/6 61,15 m2	412/4 61,15 m2	:: :: 81,37 m2
	čp.414/VII			čp.413/VII		čp.412/VII	
						dům čp. 411/ VII	

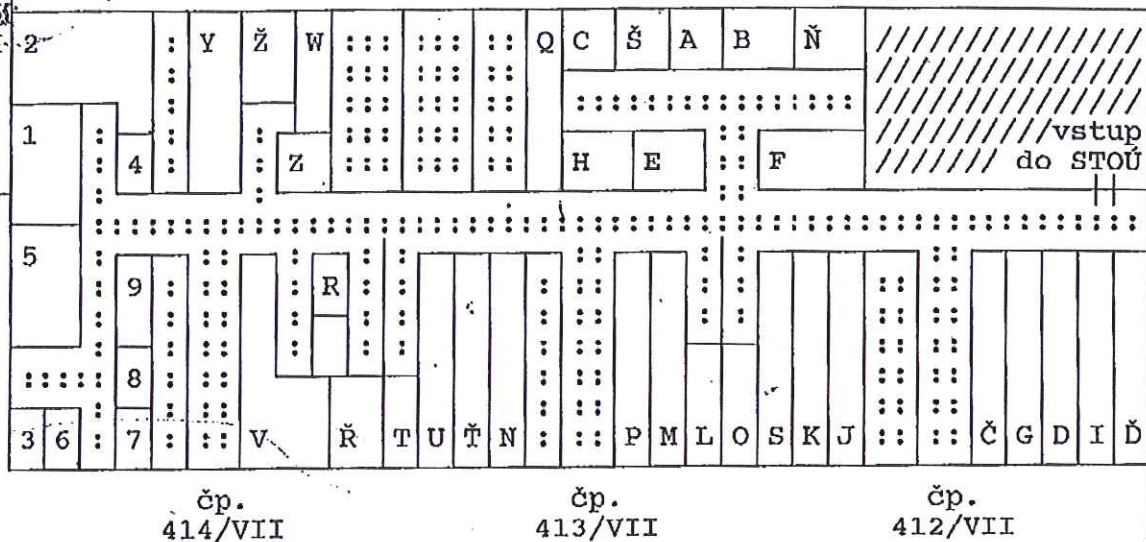
3.Nadzemní podlaží - 2.patro

dům čp. 415 VII	414/7	414/8	414/9	413/8		412/8	412/9	
		42,98 m2		62,07 m2		40,72 m2		
	82,23 m2	:: ::	59,50 m2	413/7 61,10 m2	:: ::	413/9 70,66 m2	412/7 63,61 m2	:: ::
							87,48 m2	
	čp.414/VII			čp.413/VII			čp.412/VII	
							dům čp. 411/ VII	

Príloha č. 1, str. 2 k prohlášení vlastníka budovy

1. podlaží - sklep

čp.
415
VII-2



dům
čp.
411/
VII

- ☐ bytové jednotky a sklepy
- ☐ :: společné části domu
- ☐ // z toho společná část domu, dotčená věcným břemenem - STOU

Sklepy k bytovým jednotkám:

Å, B k č.b. 412/1	Q, R, Ř k č.b. 413/6
C 412/2	S 413/7
Č, D 412/3	Š, T 413/8
Ď 412/4	Ť, U 413/9
E 412/5	V, W 414/1
F 412/6	Y 414/2
G, H 412/7	Z, Ž 414/3
I 412/8	1 414/4
J, K 412/9	2 414/5
L 413/1	3, 4 414/6
M 413/2	5 414/7
N, Ň 413/3	6, 7 414/8
O 413/4	8, 9 414/9
P 413/5	



0001 60357 Č

Josef VACEK

starosta Města Příbram
Příbram I., Tyršova ulice 108
IČO 243132



