

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6155-05/2019

**o obvyklé ceně nemovité věci –
bytová jednotka č.353/4 v budově č.p.352, 353, 354,
realizované na pozemku p.č.st.1251, st.1252, st.1253,
vč. spoluvlastnických podílů na budově a pozemcích,
katastrální území Březové Hory (kód:735515), obec Příbram, okres Příbram**

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad Strakonice
JUDr. Erik Smola, soudní exekutor
Palackého náměstí 106
386 01 Strakonice

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
212 EX 249/18-23

Oceňovací vyhláška:

Ocenění je provedeno
s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
v aktuálním znění zákona, (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s
účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni:

17.prosince 2018

Posudek vypracoval:

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy.
V Praze, dne 18.ledna 2019

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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 obliby.

(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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny určené nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou, tj. vypočtenou podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Nemovitá věc:

- bytová jednotka č.353/4,

Nemovitá věc je dále tvořena spoluvlastnickými podíly:

- na společných částech domu č.p.352, 353, 354. Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 5718/217536,

- na pozemcích p.č.st.1251, p.č.st.1252, p.č.st.1253. Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 5718/217536,

vše katastrální území Březové Hory (kód:735515), obec Příbram.

Bytová jednotka č.353/4 se nalézá v budově č.p.352, 353, 354, která je situována v západní části obce Příbram, na adrese náměstí Fráni Kučery. Objekt se nachází v lokalitě s převážně bytovou zástavbou. Východně se nalézá zimní stadion a aquapark.

Dopravní dostupnost nemovité věci je dobrá, východně vede silniční komunikace I. třídy č.66 – Milínská, která spojuje lokalitu s dálniční komunikací D4. Hromadná doprava je zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Prahu, Plzeň, Strakonice, Písek a ostatní obce. V obci je k dispozici MHD. Autobusová zastávka „Sídliště II. poliklinika“ se nalézá 0,1 km severně od nemovité věci.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Příbram 32897 stálých obyvatel. V Příbrami je k dispozici kompletní sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Příbram je obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Příbram je okresním městem.

Nemovitá věc nebyla znalci zpřístupněna, vnitřní konstrukce a vybavení byly určeny na základě vnějšího vizuálního šetření, informacích dostupné na místně příslušných úřadech.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 9.12.2018 č.j. 212 EX 249/18-23.

Výpis z katastru nemovitých věcí pro katastrální území Březové Hory (kód: 735515), obec Příbram, list vlastnictví č.11179 ze dne 21.10.2018.

Výpis z katastru nemovitých věcí pro katastrální území Březové Hory (kód: 735515), obec Příbram, list vlastnictví č.10830 ze dne 21.10.2018.

Prohlášení vlastníka dle § 4 zákona č.72/1994 Sb. č.j. vkladu: Z9-10976/2002.

Mapa geografického informačního systému vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram.

Místní šetření konané dne 17.12.2018

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.11179 a spoluvlastníci (vyplývající z vlastnictví jednotky) na listu vlastnictví č.10830 pro katastrální území Březové Hory (kód: 735515), obec Příbram zapsáni:

SJM

Vladimír Kraus, identifikátor: 730509/0507

Marcela Krausová, identifikátor: 735709/1115

č.p.54

262 31 Lešetice

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitých věcí
- Mapa geografického informačního systému
- Mapa širších souvislostí
- Fotodokumentace
- Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemky
- 2) Bytová jednotka č.353/4

*** * ***

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

*** * ***

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Stavební pozemky

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č.st.1251, st.1252 a st.1253, katastrální území Březové Hory (kód: 735515), obec Příbram. Na pozemcích se nalézá budova č.p.352, 353, 354. Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl id. 5718/217536.

1.2 Výměra pozemku

p.č.st.1251	189	=	189.00 m ²
p.č.st.1252	234	=	234.00 m ²
p.č.st.1253	191	=	191.00 m ²
celkem =			614.00 m ²

1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitosť pozemku a expozice	4	0.00
Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Pozemek, jehož součástí je jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		

5. Ostatní neuvedené	3	0.30
Rychlá ekonomická návratnost investice		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak 0.30

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.30) \times 1 = 1.300$$

1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka 130 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nížší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.07

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.07) \times 1 = 1.070$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.056,-
Index cenového porovnání		x 1.391
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.300 \times 1.070$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.468,9

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.468,9
Cena za celou výměru 614.00 m ²	= Kč	901.902,14
Započtení spoluvlastnického podílu 5718/217536	= Kč	23.706,77
Stavební pozemky	Cena celkem Kč	23.707,-

2. Bytová jednotka č.353/4

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.1 Popis

Oceňovanou nemovitou věcí je bytová jednotka č.353/4 v budově č.p.352, 353, 354 realizované na pozemku p.č.st.1251, st.1252, st.1253, katastrální území Březové Hory (kód: 735515), obec Příbram. Stáří jednotky je odborně odhadnuto.

Dispoziční uspořádání bytové jednotky je následující:

charakter 2+1 (2 pokoje, kuchyň, koupelna, záchod, chodba, 2 sklepní kóje č.24, 25) o celkové výměře 57,18 m², vč. sklepních kójí. Výměra je bezezbytku převzata z Prohlášení vlastníka (viz Podklady). Celková výměra pro výpočet ceny je pak upravena v souladu s oceňovací vyhláškou. Bytová jednotka se nalézá v 2. NP, v budově není realizován výtah.

Bytový dům je podsklepený, zděný, se sedlovou střechou, dřevěným krovem a krytinou z pálených tašek. Stavební postupy a materiály jsou standardního charakteru. Okna jsou plastová.

Bytová jednotka nebyla zpřístupněna, z tohoto důvodu je byt oceněn na základě vnějšího vizuálního šetření, dostupných informací na místně příslušných úřadech a Prohlášení vlastníka.

Předpokládaný technický stav je dobrý, odpovídá stáří, účelu a době užití a běžné údržbě.

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu, vyplývající z vlastnictví bytové jednotky, je 5718/217536.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití:	J - budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce:	Zděné

2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
kuchyně	7.98	7.98 m ²
pokoj	13.77	13.77 m ²
pokoj	19.33	19.33 m ²
předsíň	8.44	8.44 m ²
koupelna	2.99	2.99 m ²
WC	1.22	1.22 m ²
sklep 24	1.5*0.1	0.15 m ²
sklep 25	1.95*0.1	0.20 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		54.08 m ²

2.4 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby Budova - zděná	4	0.10
2. Společné části domu Kolárna, kočárkárna,	2	0.00
3. Příslušenství domu Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě Ostatní podlaží nevyjmenované	2	0.00
5. Orientace obytné místností ke světovým stranám Ostatní světové strany - částečný výhled	2	0.00
6. Základní příslušenství bytu a) Příslušenství úplné - standardní provedení	3	0.00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu Standardní vybavení 2 sklepní kóje	2	-0.01
8. Vytápění bytu Dálkové, ústřední, etážové	3	0.00
9. Kritérium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav b) Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.7+0 pro stáří 60 let)	2	0.7000
Celkem *		0.09
* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.09) \times 0.7 = 0.763$		

2.5 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	17.193,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.763
It: index trhu		x 1.300
Ip: index polohy		x 1.070
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	18.247,50
Cena za celou podlahovou plochu 54.08 m ²	= Kč	986.824, 71
Bytová jednotka č.353/4	Cena celkem Kč	986.825,-

CENA ZJIŠTĚNÁ - REKAPITULACE

1) Stavební pozemky	Kč	23.707,-
2) Bytová jednotka č.353/4	Kč	986.825,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.010.532,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.010.530,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – bytové jednotky č.353/4 v bytovém domě č.p.352, 353, 354, včetně příslušenství, spoluvlastnických podílů na pozemcích a společných prostorách bytového domu, katastrální území Březové Hory (kód: 735515), obec Příbram, je použita metodika nepřímého porovnání, kdy hodnota oceňovaných nemovitých věcí je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány bytové jednotky, které jsou lokalizovány v obci Příbram, adresa náměstí Fráni Kučery, jsou ve dobrém technickém stavu (včetně domu), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální/dálkové vytápění, bez balkonu/lodžie, s vnitřním standardním vybavením, se sklepem či komorou, ve 2.NP či vyšším s výtahem, s možností rezidentního parkování a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav bytového prostoru a budovy, typ oken, konstrukce, vytápění, výskyt balkonu/lodžie, s/bez sklepu/komory, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [tis. Kč]	KRC	Cena po KRC [tis. Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav domu	k ₃	Technický stav bytu
1	1 494	0,95	1 419,3	55	25 805,45	1,00	K. H. Máchy	1,05	po rekonstrukci	0,90	špatný
2	2 090	0,95	1 985,5	60	33 091,67	1,00	Osvobození	1,05	po rekonstrukci	1,05	po rekonstrukci
3	1 450	0,95	1 377,5	53	25 990,57	1,00	Mariánská	1,00	velmi dobrý	0,90	špatný
4	1 890	0,95	1 795,5	52	34 528,85	1,00	Březohorská	1,00	velmi dobrý	1,05	po rekonstrukci
5	1 360	0,95	1 292,0	52	24 846,15	1,00	Edvarda Beneše	1,05	po rekonstrukci	0,90	špatný

i	k ₄	Konstrukce	k ₅	Dispozice	k ₆	Typ oken	k ₇	Balkon/ lodžie	k ₈	Vybavení
1	1,00	cihlová	1,02	2+1	1,00	standard	1,03	ano	0,97	podstandardní
2	1,00	cihlová	1,00	3+1	1,00	standard	1,03	ano	1,00	standardní
3	1,00	cihlová	1,02	2+1	1,00	standard	1,03	ano	0,97	podstandardní
4	1,00	cihlová	1,03	2+kk	1,00	standard	1,00	ne	1,00	standardní
5	1,00	cihlová	1,02	2+1	1,00	standard	1,00	ne	1,00	standardní

i	k ₉	Sklep/ komora	k ₁₀	Vytápění	k ₁₁	Výtah/ podlaží	k ₁₂	Možnost parkování	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JTC _s
1	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	0,98	ne/2.NP	1,00	rezident. parkování	1,00	bez vlivu	0,94	27 452,61
2	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	0,89	ne/1.NP	1,00	rezident. parkování	0,96	cena bez provize RK	0,97	34 115,12
3	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	0,98	ne/2.NP	1,00	rezident. parkování	1,00	bez vlivu	0,90	28 878,41
4	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	0,89	ne/1.NP	1,00	rezident. parkování	1,00	bez vlivu	0,96	35 967,55
5	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	0,96	ne/3.NP	1,00	rezident. parkování	1,00	bez vlivu	0,93	26 716,29

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	26 716,29
Maximum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	35 967,55
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	30 626,00
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 717,97
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	26 908,03
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	34 343,97
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	54,10	SJTC	30 626,00
Lokalita	náměstí Fráni Kučery	k ₁	1,00
Technický stav domu	velmi dobrý	k ₂	1,00
Technický stav bytu	dobrý	k ₃	0,95
Konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Dispozice	2+1	k ₅	1,02
Typ oken	standard	k ₆	1,00
Balkon/lodžie	ne	k ₇	1,00
Vybavení	standardní	k ₈	1,00
Sklep/komora	ano	k ₉	1,00
Vytápění	ústřední (dálkové)	k ₁₀	1,00
Výtah/podlaží	ne/2.NP	k ₁₁	0,98
Možnost parkování	rezident.park.	k ₁₂	1,00
Další vlivy	bez vlivu	k ₁₃	1,00
Index odlišnosti oceňované nemovité věci I_o			0,95
Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci JTC_o [Kč/m²]			29 094,70
Celková srovnávací cena oceňované nemovité věci			1 574 023,27

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.353/4, katastrální území Březové Hory (kód:735515), obec Příbram. Bytová jednotka má dispoziční řešení 2+1 s výměrou 57,18 m² vč. sklepních kójí. Jednotka se nalézá v 2. NP bytového domu bez výtahu. Technický stav je dobrý.

Pozitivní faktory:

- Lokalita – Příbram
- Dopravní obslužnost

Negativní faktory:

- Jednotka nebyla znalci zpřístupněna

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná na základě porovnávacího způsobu vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – bytová jednotka.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Za předpokladu, že nemovité věci uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalce je jejich obvyklá cena přibližně v úrovni ceny zjištěné.

Z důvodů výše uvedených a s vědomím, že porovnávací způsob určení ceny je jedním z respektovaných způsobů pro odhad obvyklé ceny, je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	1.010.530,-
2) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	1.574.023,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci – bytová jednotka č.353/4 v budově č.p.352, 353, 354,
realizované na pozemku p.č.st.1251, st.1252, st.1253,
vč. spoluvlastnických podílů na budově a pozemcích,
katastrální území Březové Hory (kód:735515), obec Příbram, okres Příbram,
po zaokrouhlení je:**

1 574 000,- Kč

Slovy: jeden milión pět set sedmdesát čtyři tisíce Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovité věci
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je minimální
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde není nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- Jednotka nebyla znalci zpřístupněna
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zástavní právo zákonné)

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná: 777.330,- Kč
2. Na nemovité věci nejsou žádné závady ani práva, které mají vliv na cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné závady ani práva, které by dražbou nezanikla.
4. Nemovitá věc, ani její část, není kulturní památkou ve smyslu zvláštního právního předpisu
5. Cena obecná, za níž je nemovitá věc v dražbě prodejná: 1.574.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 18.ledna 2019

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6155-05/2019.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz