

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6416-36/2021

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 1/10 na nemovité věci –
bytová jednotka č.109/51 v budově č.p.109, realizované na pozemku p.č.4239/5,
vč. spoluvlastnických podílů na budově a pozemku,
katastrální území Příbram (kód:735426), obec Příbram, okres Příbram**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 01132/08-107
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden
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,
ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška),
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. a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.
- Oceněno ke dni:** 12. května 2021
- 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 14 stran a přílohy.
V Praze, dne 12. května 2021

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 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 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 přikládaná 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 (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) 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.109/51,

Nemovitá věc je dále tvořena spoluvlastnickými podíly:

- na společných částech domu č.p.109. Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 499/40485,

- na pozemku p.č.4239/5. Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 499/40485,

vše katastrální území Příbram (kód:735426), obec Příbram, okres Příbram.

Bytová jednotka č.109/51 se nalézá v budově č.p.109, která se nachází v jižní části obce Příbram, v ulici Sportovní. Objekt se nachází v lokalitě s převážně bytovou zástavbou, západně se nalézá Čertův pahorek.

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 „Školní“ se nalézá 0,3 km jihovýchodně od nemovité věci. Dopravní dostupnost nemovité věci je dobrá, východně vede silniční komunikace I. třídy č.66 – Milínská, která spojuje lokalitu s dálniční komunikací D4.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Příbram 32503 stálých obyvatel. V Příbrami je kompletní sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Příbram má statut okresního města, je obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem.

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

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 4.2.2021 č.j. 098 EX 01132/08-107.

Výpis z katastru nemovitých věcí pro katastrální území Příbram (kód: 735426), obec Příbram, list vlastnictví č.8800 ze dne 19.1.2021.

Výpis z katastru nemovitých věcí pro katastrální území Příbram (kód: 735426), obec Příbram, list vlastnictví č.8348 ze dne 19.1.2021.

Prohlášení vlastníka dle § 4 zákona č.72/1994 Sb. č.j. vkladu: Z-5673/2003.

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

Místní šetření konané dne 12.5.2021

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.8800 a spoluvlastníci (vyplývající z vlastnictví jednotky) na listu vlastnictví č.8348 pro katastrální území Příbram (kód: 735426), obec Příbram zapsáni:

1)

Jiří Doležal, identifikátor: 640617/1673

Sportovní 109

261 01 Příbram VIII

Spoluvlastnický podíl id. 1/10,

2)
Drahomíra Havlovicová, identifikátor: 705913/0661
Brodská 104
261 01 Příbram VIII
Spoluvlastnický podíl id. 1/10,

3)
Karel Homolka, identifikátor: 460208/061
Sportovní 109
261 01 Příbram VIII
Spoluvlastnický podíl id. 3/5,

4)
Helena Nehasilová, identifikátor: 565302/2133
Květnového vítězství 775/69
149 00 Praha 4
Spoluvlastnický podíl id. 1/10,

5)
Jaroslav Novák, identifikátor: 870804/0165
Antala Staška 2059/80b
140 00 Praha 4 - Krč
Spoluvlastnický podíl id. 1/20, a

6)
Oldřich Štefl, identifikátor: 800514/0165
Václava Trojana 1574/18
104 00 Praha 10
Spoluvlastnický podíl id. 1/20.

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) Pozemek p.č.4239/5
- 2) Bytová jednotka č.109/51

* * *

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

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamířel 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. Pozemek p.č.4239/5

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č.4239/5, katastrální území Příbram (kód: 735426), obec Příbram.

Na pozemku se nalézá budova č.p.109.

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl id. 499/40485. Pozemek je svažité.

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

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

Celkem 0.00

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní - spoluvlastnictví	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00

8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak 0.32

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.32) \times 1 = 1.320$$

1.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
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	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka 300 m		
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
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 1 = 1.060$$

1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.215,-
Index cenového porovnání		x 1.3990
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.320 \times 1.060$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.699,79
Cena za celou výměru 407.00 m ²	= Kč	691.812,50
Započtení spoluvl.podílu 499/40485	= Kč	8.526,97
Pozemek p.č.4239/5	Cena celkem Kč	8.527,-

2. Bytová jednotka č.109/51

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.1 Popis

Oceňovanou nemovitou věcí je bytová jednotka č.109/51 v budově č.p.109 realizované na pozemku p.č.4239/5, katastrální území Příbram (kód: 735426), obec Příbram, okres Příbram. Stáří jednotky je odborně odhadnuto.

Dispoziční uspořádání bytové jednotky je následující:

charakter 2+1 (2 pokoje, kuchyň, koupelna, záchod, chodba, sklepní kóje č.51, lodžie) o celkové výměře 48,40 m² bez sklepní kóje a lodžie. Výměra je bezezbytku převzata z Prohlášení vlastníka (viz Podklady pro vypracování posudku). Celková výměra pro výpočet ceny je pak upravena v souladu s oceňovací vyhláškou.

Bytová jednotka se nalézá v 11. NP, v budově je realizován výtah. Budova má 13 nadzemních podlaží a 1 podlaží podzemní.

Bytový dům je podsklepený panelový, s plochou střechou. V budově je 64 bytových jednotek. Stavební postupy a materiály jsou standardního charakteru. Okna a balkónové dveře jsou plastové. Bytová jednotka nebyla zpřístupněna, z tohoto důvodu je byt oceněn na základě vnějšího vizuálního šetření, dostupných informací na místně příslušných úřadech, Prohlášení vlastníka.

Technický stav je předpokládán dobrý, odpovídá stáří, účelu a době užití, pravidelné údržbě.

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu a pozemků vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 499/40485.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
kuchyně	6.3	6.30 m ²
pokoj	14.4	14.40 m ²
pokoj	16.4	16.40 m ²
předsíň	7	7.00 m ²
koupelna	3.3	3.30 m ²
WC	1	1.00 m ²
sklepní kóje	1.5*0.1	0.15 m ²
lodžie	4.1*0.2	0.82 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		49.37 m ²

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		

2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obytné místností ke světovým stranám	3	0.03
Ostatní světové strany - s výhledem		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - lodžie, sklepní kóje		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	2	0.8000
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.8+0 pro stáří 40 let)		
Celkem *		0.03

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.03) \times 0.8 = 0.824$$

2.2.5 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	27.206,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.824
I _t : index trhu		x 1.320
I _p : index polohy		x 1.060
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	31.366,89
Cena za celou podlahovou plochu 49.37 m ²	= Kč	1.548.583,14
Bytová jednotka č.109/51	Cena celkem Kč	1.548.583,-

REKAPITULACE – CENA ZJIŠTĚNÁ

1) Pozemek p.č.4239/5	Kč	8.527,-
2) Bytová jednotka č.109/51	Kč	1.548.583,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	1.557.110,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – bytové jednotky č.109/51 v bytovém domě č.p.109, včetně příslušenství, spoluvlastnických podílů na pozemku a společných prostorách bytového domu, katastrální území Příbram (kód: 735426), 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 – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

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 porovnané 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 srovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány bytové jednotky, které jsou lokalizovány v obci Příbram, ulice Sportovní, jsou ve velmi 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 užitné 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 balkónu/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 [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav domu	k ₃	Technický stav bytu
1	2 900 000	0,95	2 755 000	59	46 694,92	1,05	Jana Drdy	1,00	velmi dobrý	1,05	po rekonstrukci
2	2 860 000	0,95	2 717 000	41	66 268,29	1,00	Příbram	1,05	po rekonstrukci	1,05	po rekonstrukci
3	2 490 000	0,95	2 365 500	51	46 382,35	1,10	Hradební	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
4	2 890 000	0,95	2 745 500	40	68 637,50	1,05	Nádražní	1,05	po rekonstrukci	1,05	po rekonstrukci
5	3 000 000	0,95	2 850 000	58	49 137,93	0,95	Milínská	1,05	po rekonstrukci	0,95	dobry

i	k ₄	Konstrukce	k ₅	Dispozice	k ₆	Typ oken	k ₇	Balkon/ lodžie	k ₈	Vybavení
1	0,90	panelová	1,02	2+1	1,00	standard	1,03	ano	1,00	standardní
2	0,90	panelová	1,03	2+kk	1,03	nadstandard/nová	1,00	ne	1,00	standardní
3	0,90	panelová	1,02	2+1	1,00	standard	1,00	ne	1,00	standardní
4	0,90	panelová	1,03	2+kk	1,03	nadstandard/nová	1,03	ano	1,00	standardní
5	0,90	panelová	1,01	3+kk	1,00	standard	1,03	ano	1,00	standardní

i	k ₉	Sklep	k ₁₀	Vytápění	k ₁₁	Výťah/ podlaží	k ₁₂	Možnost parkování	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JTC _s
1	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	1,00	ano/2.NP a vyšší	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	1,04	44 898,96
2	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	0,98	ne/2.NP	1,00	rezident.park.	1,10	nizkopodl ažní	1,13	58 644,50
3	0,98	ne	1,00	ústřední (dálkové)	0,98	ne/2.NP	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	0,97	47 816,86
4	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	1,00	ano/2.NP a vyšší	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	1,14	60 208,33
5	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	1,00	ano/2.NP a vyšší	1,00	rezident.park.	1,00	bez vlivu	0,89	55 211,16

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	44 898,96
Maximum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	60 208,33
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	6 009,46
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	47 346,50
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	59 365,42
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	53 355,96

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	48,40	Koeficienty odlišnosti	53 355,96
Lokalita	Sportovní	k ₁	1,00
Technický stav domu	velmi dobrý	k ₂	1,00
Technický stav bytu	dobrý	k ₃	0,95
Konstrukce	panelová	k ₄	0,90
Dispozice	2+1	k ₅	1,02
Typ oken	standard	k ₆	1,00
Balkon/lodžie	ano	k ₇	1,03
Vybavení	standardní	k ₈	1,00
Sklep/komora	ano	k ₉	1,00
Vytápění	ústřední (dálkové)	k ₁₀	1,00
Výtah/podlaží	ano/2.NP a vyšší	k ₁₁	1,00
Možnost parkování	rezidentní parkování	k ₁₂	1,00
Další vlivy	spoluvlastnictví	k ₁₃	0,70
Index odlišnosti oceňované nemovité věci I_O			0,63
Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci JTC_O [Kč/m²]			33 614,25
Celková srovnávací cena oceňované nemovité věci			1 626 929,70

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 1/10 na bytové jednotce č.109/51, katastrální území Příbram, obec Příbram. Bytová jednotka má dispoziční řešení 2+1 s výměrou 48,80 m² bez započtení sklepní kóje a lodžie. Jednotka se nalézá v 11. NP bytového domu s výtahem. Technický stav je uvažován dobrý.

Pozitivní faktory:

- Lokalita – Příbram
- Dopravní obslužnost

Negativní faktory:

- Spoluvlastnictví

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) 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.

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	1.557.110,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/10	Kč	155.710,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	1.626.930,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. 1/10 na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	162.693,-

K určení ceny obvyklé je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/10 na nemovité věci – bytová jednotka č.109/51 v budově č.p.109, realizované na pozemku p.č.4239/5, vč. spoluvlastnických podílů na budově a pozemku, katastrální území Příbram (kód:735426), obec Příbram, okres Příbram, po zaokrouhlení je:

163 000,- Kč

Slovy: jedno sto šedesát tři 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
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, k podílu ve výši 1/10)

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná:
 - a) Nemovité věci: 1.557.110,- Kč
 - b) Spoluvlastnického podílu id. 1/10: 155.710,- Kč
2. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/10 na nemovité věci: 162.693,- Kč.
3. Na nemovité věci neváznou žádné závady ani práva, které by dražbou nezanikla.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 14. května 2021

.....
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 6416-36/2021.

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