

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2819/2017**

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 267/2 v ul. Bratří Čapků s podílem na společných prostorech s pozemky č.par. 1176, 1177 a 1178 zastavěná plocha a nádvoří v obci Příbram, okres Příbram, kat. území Březové Hory a kraj Středočeský.



**Objednavatel znaleckého posudku:**

**Exekutorský úřad Plzeň - sever,**

**pan JUDr. Jaromír Peške**

Pod Vrchem 51

31200 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:**

na základě usnesení provedení exekuce Okresního soudu v Příbrami

23 EXE 581/2017-23

064 EX- 169/17- 16

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 20.7.2017 znalecký posudek vypracoval:**

**Kamil Němeček**

Na Zavážce 722

330 27 Vejprnice

telefon: 602 103 274

e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 25.7.2017

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně obvyklé na bytové jednotce č. 267/2 v ul. Bratří Čapků s podílem na společných prostorech s pozemky č.par. 1176, 1177 a 1178 zastavěná plocha a nádvoří v obci Příbram, okres Příbram, kat. území Březové Hory a kraj Středočeský.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.2  
Adresa předmětu ocenění: Bratří Čapků 267  
261 01 Příbram VI-Březové Hory  
LV: 8840  
Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Příbram  
Katastrální území: Březové Hory  
Počet obyvatel: 33 058  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 242,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.7.2017 za přítomnosti vlastníka.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 8840
- kopie snímku z katastrální mapy
- údaje a stav zjištěn při ohledání nemovitosti znalcem - místní šetření
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Renáta Trakalová, Bratří Čapků 267, 261 01 Příbram VI-Březové Hory,  
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 790 / 22583  
Vlastník pozemku: Renáta Trakalová, Bratří Čapků 267, 261 01 Příbram VI-Březové Hory,  
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 790 / 22583

## **6. Dokumentace a skutečnost**

byla pořízena fotodokumentace znalcem, v den místního šetření viz příloha. Nemovitost byla přístupná, vlastník byl přítomen.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Město Příbram (dříve okresní město) má cca 35 000 obyvatel. Ve městě je veškerá občanská vybavenost obecní úřad, pošta, zdravotnické zařízení, policie, škola, střední škola, soud, banky, nákupní centra a další. Město je dopravně napojeno na ČD , autobusy ČSAD. Město má i vlastní MHD. Nemovitost stojí v zástavbě zděných bytových domů v těsné blízkosti centra obce.

Vlastní bytový dům byl postavený v sedmdesátých letech minulého století. Nemovitost je o IV. NP bez výtahu se sedlovou střechou a s jedním podzemním podlažím ( sklepy a společné prostory). Objekt je v původním stavu brizolitová fasáda, pouze okna vyměněna za plastová. Přijezd k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci, V okolí domu je nedostatek parkovacích míst.

Bytová jednotka se nachází v I.NP a je o velikosti 3+1 se sociálním zařízením a předsíní. K bytu přináležejí i sklepní kóje umístěná v I.PP. Byt se skládá z chodby 6,77m<sup>2</sup>, obývacího pokoje 22,7m<sup>2</sup>, ložnice 18,9m<sup>2</sup>, kuchyně 9,5m<sup>2</sup>, dětského pokoje 14m<sup>2</sup> koupelny s WC s vanou 4,25m<sup>2</sup>. Byt je stavebně upraven nové zděné jádro se zařizovacími předměty vana, umyvadlo, nová kuchyňská linka, nové podlahy dlažby a obklady. Sporák je plynový s troubou. Nemovitost je obydlena. V den ohledání byla nemovitost přístupná.

Dodávka teplé vody a tepla je z místní výtopny( ústřední vytápění).

Technický stav je velmi dobrý.

**Příslušenstvím bytu je sklepní kóje a podíl na společných prostorech s pozemky.**

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Bytová jednotka č.2
  - 1.1. Pozemky
  - 1.2. Oceňovaný byt

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - klidná část města a blízkost MŠ a ZŠ přes ulici	III	0,20

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,250}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,313}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,250}$$

## 1. Bytová jednotka č.2

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.1. Pozemky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,250$

##### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,250 = 1,250$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 242,-	1,250		1 552,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1176	190,00	1 552,50	294 975,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1177	230,00	1 552,50	357 075,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1178	231,00	1 552,50	358 627,50
Stavební pozemky - celkem			651,00		<b>1 010 677,50</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 1 010 677,50 Kč**

## Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = 1 010 677,50Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **1 010 677,50 Kč**

## 1.2. byt

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Příbram  
Stáří stavby: 42 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 15 993,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	76,20 *	1,00 =	76,20 m <sup>2</sup>
sklep:	1,55 *	0,10 =	0,16 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>76,36 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - pouze sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,861}$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,250}$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 15 993,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,861 = 13 769,97 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 76,36 m<sup>2</sup> \* 13 769,97 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,000 \* 1,250 = 1 314 343,64 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **1 314 343,64 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 010 677,50 Kč

Spoluvlastnický podíl: 790 / 22 583

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 010 677,50 Kč \* 790 / 22 583 = 35 355,59 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 35 355,59 Kč

**Bytová jednotka č.2 - zjištěná cena** = **1 349 699,23 Kč**



## **C. REKAPITULACE**

1. Bytová jednotka č.2	1 349 699,20 Kč
1.1. Pozemky	35 355,59 Kč
1.2. Oceňovaný byt	1 314 343,64 Kč
	<hr/>
	= 1 349 699,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 349 699,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 349 700,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistačtyřicetdevěttisícšedsmset Kč

# STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ

## B. Porovnávací metoda

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodeji stejného, případně obdobného majetku 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 (pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

### Definice ceny obvyklé v místě a čase:

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „cena obvyklá v místě a čase nájemné“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„Místně obvyklá cena, je takové cena, za které lze předmět prodeje ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a kupujícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

### Stanovení ceny obvyklé v místě a čase porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných pronájmů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z kupních smluv, databáze znalce i z realitních kancelářích.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (pronajímatele) o výši nájemného, takže se **inzerované výše pronájmu realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.**

Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře, internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

## **ZÁVĚČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ ( TRŽNÍ):**

### **1. Prodej bytu 3+1 79 m<sup>2</sup>**

**náměstí Fráni Kučery, Příbram - Příbram VII**

**Prodejní cena 1 560 000 Kč**

### **2. Prodej bytu 3+1 68 m<sup>2</sup>**

**Gen. Kholla, Příbram - Příbram VII**

**Prodejní cena 1 495 000 Kč**

### **3. Prodej bytu 3+1 78 m<sup>2</sup>**

**Politických vězňů, Příbram - Příbram VII**

**Prodejní cena 1 770 000 Kč**

### **4. Prodej bytu 3+1 68 m<sup>2</sup>**

**Gen. Kholla, Příbram - Příbram VII**

**Prodejní cena 1 463 000 Kč**

### **5. Prodej bytu 3+1 64 m<sup>2</sup>**

**Šachetní, Příbram - Příbram V-Zdaboř**

**Prodejní cena 1 999 000 Kč**

## **ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:**

**Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné přihlídnout k tomu, že na listu vlastnictví ( výpise z katastru nemovitostí) jsou zapsána omezení vlastnických práv. Tyto okolnosti budou promítnuty do tržní ceny pro exekuční řízení, neboť zástavní práva a exekuční tituly vážnouce na posuzované nemovitosti jsou vymazány až po dokončení rozvrhového řízení. Posuzovanou nemovitostí nelze vzhledem k vážnoucím zástavám a exekučním titulům v době dražby ručit bankovnímu domu při financování .**

**Při porovnání s nabízenými a prodanými byty v lokalitě města Příbram o velikosti 3 + 1 o podlahové ploše cca 76,2 m<sup>2</sup> se sociálním zařízením a sklepem. Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné přihlídnout k vyšší poptávce na trhu s byty. Byt je v dobrém technickém stavu**

**Cena nákladová ( vyhlášková).....1 349 700,-Kč**

**Cena obvyklá ( tržní).....1 530 000,- Kč**

Ve Vejprnicích 25.7.2017

Kamil Němeček  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice  
telefon: 602 103 274  
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2819/2017 znaleckého deníku.