

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 1939-36/17

NEMOVITÁ VĚC: a) pozemek parc. č. 2526 jehož součástí je budova č.p. 158,
b) pozemek parc. č. 2527 jehož součástí je budova č.p. 157,
c) pozemek parc.č. 2525/1,
d) pozemek parc.č. 2525/3,
e) bytová jednotka č. 151/1 v budově č.p. 151 na parc.č. 2529, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku,
f) bytová jednotka č. 151/3 v budově č.p. 151 na parc.č. 2529, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku,
g) bytová jednotka č. 151/4 v budově č.p. 151 na parc.č. 2529, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku,
h) bytová jednotka č. 152/3 v budově č.p. 152 na parc.č. 2528, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku,
i) bytová jednotka č. 152/4 v budově č.p. 152 na parc.č. 2528, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku

Vlastníci nemovitých LV 10001

věcí: Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram, vlastnictví: výhradní

LV 10998

Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram, vlastnictví: výhradní

LV 11061

Město Příbram, Tyršova 108, 26101 Příbram, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Město Příbram, IČO: 00243132

Adresa objednavatele: Tyršova 108, 26101 Příbram

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: +420 724 256 828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro potřeby dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. (ocenění stávajícího stavu)



Datum místního šetření:

27.2.2017

Stav ke dni :

10.4.2017

Počet stran: 57 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 10.4.2017

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví Města Příbram:

- a) pozemek parc. č. 2526, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 411 m²; součástí pozemku je budova č.p. 158, objekt bydlení, v části obce Příbram IV;
- b) pozemek parc. č. 2527, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 283 m²; součástí pozemku je budova č.p. 157, objekt bydlení, v části obce Příbram IV;
- c) pozemek parc. č. 2525/1, ostatní plocha o výměře 64 m²;
- d) pozemek parc.č. 2525/3, ostatní plocha o výměře 689 m²;
to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území a obec Příbram, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram,

dále

- e) bytová jednotka č. 151/1, v 1. NP budovy č.p. 151, bydlení, v části obce Příbram IV; budova je postavena na pozemku parc. č. 2529, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemku o velikosti 4859/19539;
- f) bytová jednotka č. 151/3, ve 2. NP budovy č.p. 151, bydlení, v části obce Příbram IV, budova je postavena na pozemku parc. č. 2529, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemku o velikosti 4791/19539;
- g) bytová jednotka č. 151/4, ve 2. NP budovy č.p. 151, bydlení, v části obce Příbram IV, budova je postavena na pozemku parc. č. 2529, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemku o velikosti 5035/19539;
to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10998 pro katastrální území a obec Příbram, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram,

dále

- h) bytová jednotka č. 152/3, ve 2. NP budovy č.p. 152, byt. dům, v části obce Příbram IV, budova je postavena na pozemku parc. č. 2528, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemku o velikosti 5241/19673;
- i) bytová jednotka č. 152/4, v 1. NP budovy č.p. 152, byt. dům, v části obce Příbram IV, budova je postavena na pozemku parc. č. 2528, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m², včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemku o velikosti 4858/19673;
to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11061 pro katastrální území a obec Příbram, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram,

to vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitých věcí, pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. a to k datu vyhotovení, tj. k 10.4.2017.

Základní pojmy a metody ocenění

Vymezení pojmů

Zákon č.151/1997 Sb.,o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Cena

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu 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. o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Nazývanou rovněž „cena obecná“, „tržní“, „objektivní“. Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. **Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.**

Nájem

znamená vztah mezi Stranami založený Nájemní smlouvou a sestávající zejména z práva nájemce užívat prostory a jeho povinnosti za užívání prostor platit pronajímateli nájemné, a z povinnosti pronajímatele přenechat prostory k užívání nájemci.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dražby.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Příbram ze dne 20.1.2017.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10998, k.ú. Příbram ze dne 20.1.2017.
- c) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 11061, k.ú. Příbram ze dne 20.1.2017.
- d) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Příbram, vyhotovená odhadcem na <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>.
- e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem:
 - Znalecký posudek č. 229/6565/2016 - aktualizace ke dni 22.11.2016, který vyhotovil Ladislav Řehořek dne 22.11.2016.
 - Nájemní smlouvy na pronájem bytových jednotek č. 157/1, č. 157/2, č. 158/3.
 - Prohlášení vlastníka budovy č.p. 151, 152, 157, 158, k.ú. Příbram.

- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené odhadcem v průběhu místního šetření, za přítomnosti zástupce objednatele.
- h) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.nahlizenidokn.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- i) Objednávka č. OBJ1706642 ze dne 14.2.2017 na vypracování znaleckého posudku pro účely dražby.

Místopis

Příbram je město ve Středočeském kraji, 54 km jihozápadně od Prahy v oblasti pod Brdy na říčce Litavce. Na začátku roku 2017 zde žilo 33 tisíc obyvatel. Předmět ocenění se nachází v části města Příbram IV, v lokalitě při hlavní ulici Březnické, ve vzdálenosti cca 100 m od železniční tratě. Okolní zástavbu tvoří objekty garáží, areál velkoobchodu, LEKO rmarket a rodinné domy. Vzdálenost nemovitých věcí od zastávky MHD je cca 470 m.

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci v k.ú. Příbram v části obce Příbram IV. Jedná se o dva bytové domy č.p. 158, který je součástí pozemku parc.č. 2526 a č.p. 157, který je součástí pozemku parc.č. 2527. Pozemky parc.č. 2526, parc.č. 2527, parc.č. 2525/1, parc.č. 2525/3. Dále potom bytové jednotky č. 151/1, č. 151/3, č. 151/4 v budově č.p. 151 na parc.č. 2529, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku a bytové jednotky č. 152/3, č. 152/4 v budově č.p. 152 na parc.č. 2528, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.

Budovy bytových domů byly postaveny kolem roku 1923 a jsou napojeny na hlavní řady inženýrských sítí: vodovod, kanalizace, el.nn.

Příslušenství tvoří vedlejší stavba dřevěné kůlny postavená na dvoře za bytovými domy na parc.č. 2525/3 a venkovní úpravy minimálního rozsahu. Jedná se o přípojky inženýrských sítí (vody, kanalizace, el.nn), zpevněné plochy, oplocení dvorů, brána). Stavebně technický stav příslušenství je špatný, údržba zanedbaná. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, ale je zohledněna v navržené výsledné ceně. Jedná se o příslušenství bez mimořádného vlivu na cenu obvyklou.

Přístup

Přístup a příjezd k nemovitosti je fyzicky i z právního hlediska bezproblémový po zpevněném povrchu z veřejné komunikace – ulice Březnická – na pozemku parc.č. 2323/9, silnice ve vlastnictví Města Příbram a chodníku na parc.č. 2411/2, ostatní komunikace ve vlastnictví Města Příbram.

Parkování v omezené kapacitě je umožněno na vedlejší veřejné komunikaci za domy.

Územní plán

Pod pojmem územní plán nelze rozumět pouze "výkres", ale celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace završený schválenou obecně závaznou vyhláškou, jejíž součástí je hlavní výkres dokumentace, tzv. plán využití území. Celý tento proces je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Stav územně plánovací dokumentace je jednou z podmínek, které ovlivňují obvyklou cenu věci nemovité.

Konstatuje se, že pro sídelní útvar Příbram byl schválen územní plán se změnou č.7 s účinností 11.8.2011. Z územního plánu vyplývá, že oceňovaná věc nemovitá se nachází podle schváleného územního plánu v zóně stavební, stabilizované, označené jako **obytné území městské individuální zástavby**.

Z výše uvedeného vyplývá, že skutečný účel využití stavby není v rozporu s územním plánem.

Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky.

Lze je členit na

- záplavy a povodně,
- sesuvy půdy,
- sopečné erupce,
- tajfuny,
- zemětřesení.

V podmínkách České republiky lze uvažovat se záplavami a povodněmi a dále se sesuvy půdy, jako přímými důsledky nadměrných atmosférických srážek. Ostatní uvedené přírodní katastrofy nebyly na území České republiky významně zaznamenány.

Budova ani blízké okolí nebyly v posledních 10-ti letech postiženy živelnou událostí a dle informací z elektronického digitálního povodňového portálu záplavových území (www.edpp.cz) se nenachází v záplavové zóně.

Silné stránky

- poloha v širším centru města, možnost napojení na veškeré IS.

Slabé stránky

- špatný stavebně technický stav staveb, zanedbaná údržba, podstandardní vybavení, energetická třída F - velmi nevhodná, náklady na celkovou rekonstrukci, absence plynové přípojky, absence parkovacích ploch v dostatečné kapacitě v bezprostředním okolí.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika:	
☒ Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele	☒ Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem	
Komentář:	
Na pronájem bytu č. 158/3 je uzavřena nájemní smlouva s nájemci p.Jiří Černý a paní Hana Černá. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.12.2001. Podmínky zániku nájmu se řídí ustanovením Občanského zákoníku. Výpovědní lhůta činí nejméně tři měsíce. Nájemné dle	

předloženého evidenčního listu činí 226,-Kč/měsíc, tj. 5,04 Kč/m²/měsíc.

Na pronájem bytu č. 157/1 je uzavřena nájemní smlouva s nájemcem p.Josefem Chadrabou. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou od 31.1.2017 do 31.4.2017, s možností automatického prodlužování maximálně na dobu 24 měsíců. Nájemní smlouva obsahuje inflační doložku. Nájemné dle předloženého evidenčního listu činí 1332,-Kč/měsíc, tj. 27,85 Kč/m²/měsíc.

Na pronájem bytu č. 157/2 je uzavřena nájemní smlouva s nájemci p.Petrem Suchým a paní Renatou Suchou. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 4.11.2005. Podmínky zániku nájmu se řídí ustanovením Občanského zákoníku. Nájemce nemá nárok na náhradní byt ani odstupné. Nájemné dle předloženého evidenčního listu činí 516,-Kč/měsíc, tj. 10,62 Kč/m²/měsíc.

**viz. text v popisu níže*

OBSAH

a)

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Budova č.p. 158

1.1.1.1. Budova č.p. 158

1.1.1.2. Příslušenství

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1. Pozemek parc.č. 2526

b)

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Budova č.p. 157

2.1.1.1. Budova č.p. 157

2.1.1.2. Příslušenství

2.2. Ocenění pozemků

2.2.1. Pozemek parc.č. 2527

c)

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1. Pozemek parc.č. 2525/1

d)

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1. Pozemek parc.č. 2525/3

4.1.1.1. Oceňované pozemky

4.1.1.2. Listnaté stromy

e)

5.1. Ocenění staveb

5.1.1. Byt č. 151/1

5.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529

5.1.1.2. Oceňovaný byt

f)

6.1. Ocenění staveb

6.1.1. Byt č. 151/3

6.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529

6.1.1.2. Oceňovaný byt

g)

7.1. Ocenění staveb

7.1.1. Byt č. 151/4

7.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529

7.1.1.2. Oceňovaný byt

h)

8.1. Ocenění staveb

8.1.1. Byt č. 152/3

8.1.1.1. Pozemek parc.č. 2528

8.1.1.2. Oceňovaný byt

i)

9.1. Ocenění staveb

9.1.1. Byt č. 152/4

9.1.1.1. Pozemek parc.č. 2528

9.1.1.2. Oceňovaný byt

OCENĚNÍ

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen **stejného, popřípadě obdobného majetku** nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí v uplynulém období. Znalec při průzkumu využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje z katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 - 2017. Průzkumem bylo zjištěno, že v uplynulém období let 2014 - 2017 nebyl v k.ú. Příbram, ani v ostatních katastrálních územích města Příbram realizován prodej obdobné nemovité věci srovnatelné co do stavebně technického stavu, právních vztahů, velikosti, účelu využití, polohy, atd. (tj. bytový dům, byt – se zanedbanou údržbou, ve špatném technickém stavu, částečně obsazený nájemníky).

Vzhledem k absenci dostatečného množství realizovaných prodejů s daným typem nemovitých věcí v dané lokalitě, je pro zjištění ceny předmětných nemovitých věcí použito náhradní metodiky a to: tzv. cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu, tj. podle Zákon 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. .

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Březnická 151, 152, 157, 158
261 01 Příbram IV

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Příbram

Katastrální území: Příbram

Počet obyvatel: 33 058

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,242,00 \text{ Kč/m}^2$

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

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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: Vlivy snižující cenu - <i>*prodej souboru nemovitých věcí jako jeden celek, existence nájemních smluv na dobu neurčitou, atd.</i>	I	-0,20
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,865}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - <i>*bez uplatnění dalších vlivů*</i>	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,820}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,709}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,656}$$

a)

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Budova č.p. 158

Stavba je součástí pozemku parc.č. 2526.

Jedná se o krajní řadový netypový bytový dům, částečně podsklepený, který má dvě nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou. Budova obsahuje 6 bytových jednotek vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb.. Jeden byt je pronajímán, pět bytů je volných.

Nájemní smlouvy:

Na pronájem bytu č. 158/3 je uzavřena nájemní smlouva s nájemci p.Jiří Černý a paní Hana Černá. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.12.2001. Podmínky zániku nájmu se řídí ustanovením Občanského zákoníku. Výpovědní lhůta činí nejméně tři měsíce. Nájemné dle předloženého evidenčního listu činí 226,-Kč/měsíc, tj. 5,04 Kč/m²/měsíc.

**pozn.: toto sjednané nájemné neodpovídá obvyklé výši nájemného v dané lokalitě a čase. Pro výpočet výnosového ocenění je použito obvyklé nájemné pro danou lokalitu ve výši 29,-Kč/m²/měsíc, které bylo v nedávné minulosti sjednané u některých bytů pronajímáných na dobu určitou.*

Konstrukční charakteristika:

- základy smíšené (kámen, beton) bez účinných izolací proti zemní vlhkosti
- zdivo cihelné o tl. 45 cm, verandy dřevěné obíjené (bez ochranného nátěru)
- stropy trámové s rovným podhledem
- střecha sedlová, krov dřevěný
- krytina střechy z pálené tašky

- klempířské konstrukce z pozink. plechu včetně parapetů
- vnitřní omítky vápenné
- fasádní omítky vápenocementové
- vnější obklady soklu z lomového kamene
- vnitřní obklady keramické jsou provedeny částečně v koupelnách
- schody betonové
- dveře jsou převážně hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní, místy původní dřevěné
- okna jsou dřevěná zdvojená
- podlahy obytných místností tvoří, prkna, PVC
- podlahy ostatních místností keramická dlažba, beton
- vytápění je lokální kamny na tuhá paliva nebo el. přímotopy
- elektroinstalace světelná
- bleskosvod ano
- jsou provedeny rozvod studené vody, místy i teplé s uchycením na povrchu zdiva
- zdroj teplé vody el. bojler
- instalace zemního plynu není provedena
- kanalizace svedena do veřejného řadu
- kuchyně jsou vybaveny jednoduchou linkou s dřezem + el. vařič nebo sporák (v některých bytech bez vybavení)
- vnitřní vybavení bytů tvoří umyvadla, vany nebo sprchové kouty
- záchod splachovací
- ostatní vybavení není.

Dispoziční řešení:

1.PP - schodiště, chodba, sklepy.(v době konání prohlídky byly tyto prostory znalci zpřístupněny pouze v omezené míře)

1.NP - hlavní vstupy, schodiště, chodba, tři byty.

Jednotka č. 158/1 je volný byt 2+0, celková plocha s příslušenstvím je: 50,12 m²

Jednotka č. 158/1 se skládá z:

pokoj	16,04 m ²
pokoj	19,87 m ²
předsíň	5,73 m ²
předsíň	4,73 m ²
koupelna	2,55 m ²
WC	1,20 m ²

Jednotka č. 158/2 je volný byt 2+0, celková plocha s příslušenstvím je: 42,64 m²

Jednotka č. 158/2 se skládá z:

pokoj	17,79 m ²
pokoj	16,34 m ²
předsíň	5,36 m ²
koupelna	3,15 m ²

Jednotka č. 158/3 je obsazený byt 2+0 (nájemce p. Černý), celková plocha s příslušenstvím je: 44,81 m²

Jednotka č. 158/3 se skládá z:

pokoj	18,04 m ²
pokoj	15,58 m ²
předsíň	5,74 m ²
koupelna	4,44 m ²

WC 1,01 m²

2.NP - schodiště, chodba, tři byty.

Jednotka č. 158/4 je volný byt 2+0, celková plocha s příslušenstvím je: 42,91 m²

Jednotka č. 158/4 se skládá z:

pokoj17,82 m²
pokoj16,26 m²
předsíň 5,40 m²
koupelna + WC 3,43 m²

Jednotka č. 158/5 je volný byt 2+1, celková plocha s příslušenstvím je: 51,09 m²

Jednotka č. 158/5 se skládá z:

kuchyně 9,42 m²
pokoj13,56 m²
pokoj16,14 m²
předsíň 6,61 m²
koupelna 5,36 m²
komora 1,28 m²

Jednotka č. 158/6 je volný byt 2+0, celková plocha s příslušenstvím je: 38,60 m²

Jednotka č. 158/6 se skládá z:

pokoj17,92 m²
pokoj15,48 m²
koupelna 4,16 m²
WC 1,04 m²

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle podkladů objednatele postaven kolem roku 1923. Během dalších let byla prováděna minimální údržba, pouze před cca 10. lety byla provedena výměna střešní krytiny a částečně okapů a svodů. Stavebně technický stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě. Vybavení bytů je podstandardní, morálně zastaralé, vesměs amatérsky opravované, bez modernizace. Některé konstrukční prvky jsou na nebo za hranici své životnosti (izolace proti zemní vlhkosti, okna, dveře, rozvody instalací, podlahy, fasáda, omítky, zařizovací předměty). Závady: Vlivem nefunkční izolace je obvodového zdivo lokálně provlhlé, omítky v suterénu a fasáda je lokálně opadaná, okna prohníla, prkenné podlahy lokálně prohnílé, provlhlé omítky jsou napadeny plísní. Opotřebení je zvýšené, je stanoveno analyticky, opotřebení jednotlivých konstrukcí je provedeno odborným odhadem. Objekt vyžaduje kompletní rekonstrukci.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1.1.1. Budova č.p. 158

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	6,68*14,55	=	97,19
1.NP	(14,55+10,05)/2*7,88-1,20*2,30+(14,37+9,78)/2*7,9	=	207,24

$$\begin{aligned}
 &6+2,45*6,92 \\
 2.NP & (14,55+10,05)/2*7,88-1,20*2,30+(14,37+9,78)/2*7,9 = 207,24 \\
 &6+2,45*6,92
 \end{aligned}$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	97,19 m ²	2,37 m	230,34
1.NP	207,24 m ²	3,30 m	683,89
2.NP	207,24 m ²	3,20 m	663,17
Součet	511,67 m²		1 577,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,577,40 / 511,67 = 3,08\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $511,67 / 3 = 170,56\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	(97,19)*(0,10+2,37)	=	240,06 m ³
Vrchní stavba	(207,24)*(3,30+3,20)	=	1 347,06 m ³
Zastřešení	(207,24)*(3,35/2)	=	347,13 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	240,06 m ³
Vrchní stavba	NP	1 347,06 m ³
Zastřešení	Z	347,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 934,25 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7980

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,45	94	150	62,67	2,1621
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	23,56	94	130	72,31	17,0362
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	10,28	94	120	78,33	8,0523
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,64	94	110	85,45	5,6739
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,01	10	45	22,22	0,6688
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,88	10	30	33,33	0,2933
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,65			80,00	6,9200
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,79			90,00	1,6110
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,63			70,00	1,8410
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,76	94	130	72,31	2,7189
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,01			80,00	3,2080
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,77			90,00	6,0930
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,79			80,00	1,4320
15. Vytápění	P	4,70	100,00	0,46	2,16	2,71			80,00	2,1680
16. Elektroinstalace	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,99			80,00	2,3920
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,50			50,00	0,2500
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,14			80,00	3,3120
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,01			90,00	3,6090
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,63			80,00	2,1040
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100,00	0,46	0,83	1,04			80,00	0,8320
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,76			80,00	3,8080
Opotřebení:										76,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9587

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9818
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7980
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 407,34
Plná cena: 1 934,25 m ³ * 3 407,34 Kč/m ³	=	6 590 647,40 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 76,2 % /100)	*	0,238
Budova č.p. 158 - zjištěná cena	=	1 568 574,08 Kč

1.1.1.2. Příslušenství

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Budova č.p. 158	1 568 574,08 Kč
Celkem:	1 568 574,08 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	1 568 574,08
3,00 % z ceny staveb	* 0,0300
Příslušenství - zjištěná cena	= 47 057,22 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

1.1.1.1. Budova č.p. 158	= 1 568 574,08 Kč
1.1.1.2. Příslušenství	= 47 057,22 Kč

Nákladové ceny - celkem	= 1 615 631,30 Kč
--------------------------------	--------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy netypové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	5,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt č. 158/3	44,81	348,-	1 299,49	15 593,88
Výnosy celkem				15 593,88

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt č. 158/1	50,12	348,-	1 453,48	17 441,76

Byt č. 158/2	42,64	348,-	1 236,56	14 838,72
Byt č. 158/4	42,91	348,-	1 244,39	14 932,68
Byt č. 158/5	51,09	348,-	1 481,61	17 779,32
Byt č. 158/6	38,60	348,-	1 119,40	13 432,80
Výnosy celkem				78 425,28

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 94 019,16 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 334 862,25 Kč
- výměra stavebního pozemku: 411,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 207,24 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 168 848,79 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 8 442,44 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

94 019,16 * 40 % - 37 607,66 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 47 969,06 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 959 381,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Možnost provedení podkrovní vestavby.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 615 631,30 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 959 381,20 Kč

Rozdíl R = 656 250,10 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 1 090 631,22 Kč

Budova č.p. 158 - zjištěná cena = 1 090 631,22 Kč

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1. Pozemek parc.č. 2526

Pozemek parc. č. 2526, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 411 m²; součástí pozemku je budova č.p. 158, objekt bydlení, v části obce Příbram IV. Pozemek je rovinný přibližně lichoběžníkového tvaru. Část pozemku je zastavěna stavbou bytového domu. Nezastavěná část je využívána jako oplocený dvůr.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,820$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,820 = 0,656$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 242,-	0,656		814,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2526	411,00	814,75	334 862,25
Stavební pozemek - celkem			411,00		334 862,25

Pozemek parc.č. 2526 - zjištěná cena = **334 862,25 Kč**

b)

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Budova č.p. 157

Stavba je součástí pozemku parc.č. 2527.

Jedná se o krajní řadový netytový bytový dům, podsklepený, který má dvě nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou. Budova obsahuje 4 bytové jednotky vymezené dle zák. č. 72/1994 Sb.. Dva byty jsou pronajímány, dva byty jsou volné.

Nájemní smlouvy:

Na pronájem bytu č. 157/1 je uzavřena nájemní smlouva s nájemcem p.Josefem Chadrabou. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou od 31.1.2017 do 31.4.2017, s možností automatického prodloužování maximálně na dobu 24 měsíců. Nájemní smlouva obsahuje inflační doložku. Nájemné dle předloženého evidenčního listu činí 1332,-Kč/měsíc, tj. 27,85 Kč/m²/měsíc.

Na pronájem bytu č. 157/2 je uzavřena nájemní smlouva s nájemci p.Petrem Suchým a paní Renatou Suchou. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 4.11.2005. Podmínky zániku nájmu se

řídí ustanovením Občanského zákoníku. Nájemce nemá nárok na náhradní byt ani odstupné. Nájemné dle předloženého evidenčního listu činí 516,-Kč/měsíc, tj. 10,62 Kč/m²/měsíc.

**pozn.: toto sjednané nájemné neodpovídá obvyklé výši nájemného v dané lokalitě a čase. Pro výpočet výnosového ocenění je použito obvyklé nájemné pro danou lokalitu ve výši 29,-Kč/m²/měsíc, které bylo v nedávné minulosti sjednané u některých bytů pronajímaných na dobu určitou.*

Konstrukční charakteristika:

- základy smíšené (kámen, beton) bez účinných izolací proti zemní vlhkosti
- zdivo cihelné o tl. 45 cm , verandy dřevěné obíjené (bez ochranného nátěru)
- stropy trámové s rovným podhledem
- střecha sedlová, krov dřevěný
- krytina střechy z pálené tašky
- klempířské konstrukce z pozink. plechu včetně parapetů
- vnitřní omítky vápenné
- fasádní omítky vápenocementové
- vnější obklady soklu z lomového kamene
- vnitřní obklady keramické jsou provedeny částečně v koupelnách
- schody betonové
- dveře jsou převážně hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní, místy původní dřevěné
- okna jsou dřevěná zdvojená
- podlahy obytných místností tvoří, prkna, PVC
- podlahy ostatních místností keramická dlažba, beton
- vytápění je lokální kamny na tuhá paliva nebo el. přímotopy
- elektroinstalace světelná
- bleskosvod ano
- jsou provedeny rozvod studené vody, místy i teplé s uchycením na povrchu zdiva
- zdroj teplé vody el. bojler
- instalace zemního plynu není provedena
- kanalizace svedena do veřejného řadu
- kuchyně jsou vybaveny jednoduchou linkou s dřezem + el. vaříč nebo sporák (v některých bytech bez vybavení)
- vnitřní vybavení bytů tvoří umyvadla, vany nebo sprchové kouty
- záchod splachovací
- ostatní vybavení není.

Dispoziční řešení:

1.PP - schodiště, chodba, sklepy.(v době konání prohlídky byly tyto prostory znalci zpřístupněny pouze v omezené míře)

1.NP - hlavní vstupy, schodiště, chodba, dva byty.

Jednotka č. 157/1 je pronajímáný byt 2+0 (nájemce p. Chadřaba), celková plocha s příslušenstvím je: 47,82 m²

Jednotka č. 157/1 se skládá z:

pokoj	15,78 m ²
pokoj	19,49 m ²
předsíň	6,30 m ²
předsíň	3,70 m ²
koupelna	1,34 m ²
WC	1,21 m ²

Jednotka č. 157/2 je pronajímáný byt 2+0, (nájemce p. Suchý), celková plocha s příslušenstvím je: 48,60 m²

Jednotka č. 157/2 se skládá z:

pokoj	15,99 m ²
pokoj	20,71 m ²
předsín	6,04 m ²
předsín	3,51 m ²
koupelna	1,15 m ²
WC	1,20 m ²

2.NP - schodiště, chodba, dva byty.

Jednotka č. 157/3 je volný byt 2+0, celková plocha s příslušenstvím je: 46,69 m²

Jednotka č. 157/3 se skládá z:

pokoj	15,68 m ²
pokoj	20,45 m ²
předsín	5,60 m ²
předsín	2,92 m ²
koupelna	1,15 m ²
WC	0,89 m ²

Jednotka č. 157/4 je volný byt 2+0, celková plocha s příslušenstvím je: 47,08 m²

Jednotka č. 157/4 se skládá z:

pokoj	15,75 m ²
pokoj	20,56 m ²
předsín	5,74 m ²
předsín	2,99 m ²
koupelna	1,15 m ²
WC	0,89 m ²

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle podkladů objednatele postaven kolem roku 1923. Během dalších let byla prováděna minimální údržba, pouze před cca 10. lety byla provedena výměna střešní krytiny a částečně okapů a svodů. Stavebně technický stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě. Vybavení bytů je podstandardní, morálně zastaralé, vesměs amatérsky opravované, bez modernizace. Některé konstrukční prvky jsou na nebo za hranici své životnosti (izolace proti zemní vlhkosti, okna, dveře, rozvody instalací, podlahy, fasáda, omítky, zařizovací předměty). Závady: Vlivem nefunkční izolace je obvodového zdivo lokálně provlhlé, omítky v suterénu a fasáda je lokálně opadaná, okna prohníla, prkenné podlahy lokálně prohnílé, provlhlé omítky jsou napadeny plísní. Opatření je zvýšené, je stanoveno analyticky, opotřebení jednotlivých konstrukcí je provedeno odborným odhadem. Objekt vyžaduje kompletní rekonstrukci.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.1.1.1. Budova č.p. 157

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.PP	6,68*19,05	=	127,25
1.NP	6,68*19,05+1,26*14,21+1,25*2,06	=	147,73

$$2.NP \quad 6,68 \cdot 19,05 + 1,26 \cdot 14,21 \quad = \quad 145,16$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	127,25 m ²	2,37 m	301,58
1.NP	147,73 m ²	3,30 m	487,51
2.NP	145,16 m ²	3,20 m	464,51
Součet	420,14 m²		1 253,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,253,60 / 420,14 = 2,98 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $420,14 / 3 = 140,05 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	$(127,25) \cdot (0,10 + 2,37)$	=	314,31 m ³
Vrchní stavba	$(145,16) \cdot (3,30 + 3,20) + (2,57) \cdot (3,30)$	=	952,02 m ³
Zastřešení	$(145,16) \cdot (3,35/2)$	=	243,14 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	314,31 m ³
Vrchní stavba	NP	952,02 m ³
Zastřešení	Z	243,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 509,47 m³

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39

17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7980

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,45	94	150	62,67	2,1621
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	23,56	94	130	72,31	17,0362
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	10,28	94	120	78,33	8,0523
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,64	94	110	85,45	5,6739
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,01	10	50	20,00	0,6020
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,88	10	30	33,33	0,2933
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,65			80,00	6,9200
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,79			90,00	1,6110
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,63			70,00	1,8410
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,76	94	130	72,31	2,7189
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,01			80,00	3,2080
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,77			90,00	6,0930
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,79			80,00	1,4320
15. Vytápění	P	4,70	100,00	0,46	2,16	2,71			80,00	2,1680
16. Elektroinstalace	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,99			80,00	2,3920
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,50			50,00	0,2500
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,14			80,00	3,3120
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,01			90,00	3,6090
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,63			80,00	2,1040
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100,00	0,46	0,83	1,04			80,00	0,8320
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,76			80,00	3,8080
Opotřebení:										76,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9671
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0047
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7980
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 517,37

Plná cena:	1 509,47 m ³ * 3 517,37 Kč/m ³	=	5 309 364,49 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 76,1 % /100)		*	0,239

Budova č.p. 157 - zjištěná cena	=	1 268 938,11 Kč
--	---	------------------------

2.1.1.2. Příslušenství

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Budova č.p. 157	1 268 938,11 Kč
Celkem:	1 268 938,11 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	1 268 938,11
3,00 % z ceny staveb	* 0,0300

Příslušenství - zjištěná cena	=	38 068,14 Kč
--------------------------------------	---	---------------------

Rekapitulace nákladových cen:

2.1.1.1. Budova č.p. 157	=	1 268 938,11 Kč
2.1.1.2. Příslušenství	=	38 068,14 Kč

Nákladové ceny - celkem	=	1 307 006,25 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy netypové

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,5 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 5,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt č. 157/1	47,82	334,25	1 332,-	15 984,-
Byt č. 157/2	48,60	348,-	1 409,40	16 912,80
Výnosy celkem				32 896,80

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt č. 157/3	46,69	348,-	1 354,01	16 248,12
Byt č. 157/4	47,08	348,-	1 365,32	16 383,84
Výnosy celkem				32 631,96

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 65 528,76 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 230 574,25 Kč
 - výměra stavebního pozemku: 283,00 m²
 - skutečně zastavěná plocha: 147,73 m²
 - cena skutečně zastavěné plochy: 120 363,02 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 6 018,15 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

65 528,76 * 40 % - 26 211,50 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 33 299,11 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 665 982,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 307 006,25 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 665 982,20 Kč

Rozdíl R = 641 024,05 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 794 187,01 Kč

Budova č.p. 157 - zjištěná cena = 794 187,01 Kč

2.2. Ocenění pozemků

2.2.1. Pozemek parc.č. 2527

Pozemek parc. č. 2527, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 283 m²; součástí pozemku je budova č.p. 157, objekt bydlení, v části obce Příbram IV. Pozemek je rovinný přibližně obdélníkového tvaru. Část pozemku je zastavěna stavbou bytového domu. Nezastavěná část je využívána jako oplocený dvůr.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,820$

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 chráněná území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,820 = 0,656$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		1 242,-	0,656		814,75
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2526	283,00	814,75	230 574,25
Stavební pozemek - celkem			283,00	230 574,25	
Pozemek parc.č. 2527 - zjištěná cena				=	230 574,25 Kč

c)

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1. Pozemek parc.č. 2525/1

Pozemek parc. č. 2525/1, ostatní plocha o výměře 64 m². Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je využíván jako ostatní plocha (průjezd) mezi bytovými domy.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,820$

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 pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,820 = 0,656$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 242,-	0,656		814,75	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2525/1	64,00	814,75	52 144,-
Stavební pozemek - celkem			64,00		52 144,-
Pozemek parc.č. 2525/1 - zjištěná cena				=	52 144,- Kč

d)

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1. Pozemek parc.č. 2525/3

4.1.1.1. pozemky

Pozemek parc. č. 2525/3, ostatní plocha o výměře 689 m². Jedná se o rovinatý pozemek nepravidelného tvaru, který je využíván jako ostatní plocha, na které je postavená vedlejší stavba dřevěné kůlny za bytovými domy a volná plocha. Součástí pozemku jsou vzrostlé listnaté stromy minimálního rozsahu, bez vlivu na cenu obvyklou.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,800**

Index polohy pozemku **I_P = 0,820**

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 $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

Celkový index I $I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,820 = 0,656$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		1 242,-	0,656		814,75
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2525/3	689,00	814,75	561 362,75
Stavební pozemek - celkem			689,00		561 362,75

4.1.1.2. Listnaté stromy

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
listnaté stromy na pozemku p.č.: 2525/3			40 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 40 %	11 790,-	35 370,-
Součet:				35 370,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny			=	27 853,88 Kč
Listnaté stromy - zjištěná cena			=	27 853,88 Kč
Cena porostů celkem			=	27 853,88 Kč
Pozemky - celkem			+	561 362,75 Kč
Pozemek parc.č. 2525/3 - zjištěná cena			=	589 216,62 Kč

e)

5.1. Ocenění staveb

5.1.1. Byt č. 151/1

Jednotka č. 151/1 je volný byt 2+0, vymezený dle zák. č. 72/1994 Sb. umístěný v 1. nadzemním podlaží, budovy č.p. 151, bydlení, v části obce Příbram IV; budova je postavena na pozemku parc. č. 2529, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m². Byt má celkovou plochu s příslušenstvím 48,59 m².

Jednotka č. 151/1 se skládá z:

pokoj	20,19 m ²
pokoj	15,62 m ²
předsín	6,41 m ²
koupelna	4,04 m ²
WC	1,19 m ²
komora	1,14 m ²

Spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech budovy a pozemku činí 4859/19539.

Konstrukční charakteristika:

Vnitřní omítky bytu jsou vápenné, vnitřní keramické obklady nejsou provedeny. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní. Podlahy prkenné s PVC. Kuchyňský kout bez vybavení. Ohřev teplé vody a vytápění chybí. Hygienické vybavení je tvořeno umyvadlem, splachovacím WC. Provedeny rozvody světelné el. Ostatní vybavení chybí. Vybavení bytového domu viz. popis budovy č.p. 157, 158.

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle podkladů objednatele postaven kolem roku 1923. Během dalších let byla prováděna minimální údržba, pouze před cca 10. lety byla provedena výměna střešní krytiny a částečně okapů a svodů. Stavebně technický stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě. Vybavení bytu je podstandardní, morálně zastaralé, bez modernizace. Některé konstrukční prvky jsou na nebo za hranici své životnosti (izolace proti zemní vlhkosti, okna, dveře, rozvody instalací, podlahy, fasáda, omítky, zařizovací předměty). Opotřebení je zvýšené, omítky napadeny plísní, podlahy prohnílé. Byt vyžaduje kompletní rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

5.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,820$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,820 = 0,656$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 242,-	0,656		814,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2529	288,00	814,75	234 648,-
Stavební pozemek - celkem			288,00		234 648,-

Pozemek parc.č. 2529 - zjištěná cena = **234 648,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

5.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529 = 234 648,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **234 648,- Kč**

5.1.1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Příbram
Stáří stavby: 94 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 15 993,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Byt 2+0:	48,59 * 1,00 = 48,59 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	48,59 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce) V 0,40

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,530}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,206}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,820}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 15\,993,- \text{ Kč/m}^2 * 0,206 = 3\,294,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,59 \text{ m}^2 * 3\,294,56 \text{ Kč/m}^2 * 0,800 * 0,820 = 105\,014,23 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 105 014,23 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 234 648,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 859 / 19 539

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$234\,648,- \text{ Kč} * 4\,859 / 19\,539 = 58\,352,76 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 58 352,76 Kč

Byt č. 151/1 - zjištěná cena = 163 366,99 Kč

f)

6.1. Ocenění staveb

6.1.1. Byt č. 151/3

Jednotka č. 151/3 je volný byt 2+0, vymezený dle zák. č. 72/1994 Sb. umístěný v 2. nadzemním podlaží, budovy č.p. 151, bydlení, v části obce Příbram IV. Budova je postavena na pozemku parc. č. 2529, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m². Byt má celkovou plochu s příslušenstvím 47,91 m².

Jednotka č. 151/3 se skládá z:

pokoj	15,75 m ²
pokoj	20,56 m ²
předsín	5,74 m ²
předsín	2,99 m ²
koupelna	1,15 m ²
WC	0,89 m ²
komora	0,83 m ²

Spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech budovy a pozemku činí 4791/19539.

Konstrukční charakteristika:

Vnitřní omítky bytu jsou vápenné, vnitřní keramické obklady nesou provedeny. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní. Podlahy prkenné s PVC. Kuchyňský kout vybaven dřezem. Ohřev teplé vody a vytápění je lokální kamny na tuhá paliva. Hygienické vybavení je

tvořeno umyvadlem, splachovacím WC a sprchovým koutem. Provedeny rozvody světelné el. Ostatní vybavení chybí. Vybavení bytového domu viz. popis budovy č.p. 157, 158.

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle podkladů objednatele postaven kolem roku 1923. Během dalších let byla prováděna minimální údržba, pouze před cca 10. lety byla provedena výměna střešní krytiny a částečně okapů a svodů. Stavebně technický stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě. Vybavení bytu je podstandardní, morálně zastaralé, vesměs amatérsky opravované, bez modernizace. Některé konstrukční prvky jsou na nebo za hranici své životnosti (izolace proti zemi vlhkosti, okna, dveře, rozvody instalací, podlahy, fasáda, omítky, zařizovací předměty). Opatření je zvýšené. Byt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

6.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,820$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,820 = 0,656$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		1 242,-	0,656		814,75
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2529	288,00	814,75	234 648,-

Stavební pozemek - celkem	288,00	<u>234 648,-</u>
Pozemek parc.č. 2529 - zjištěná cena	=	234 648,- Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
6.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529	=	<u>234 648,-Kč</u>
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	234 648,- Kč

6.1.1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Příbram
Stáří stavby:	94 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	15 993,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Byt 2+0:	47,91 * 1,00 = <u>47,91 m²</u>
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>47,91 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,530}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,490}$$

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,800**

Index polohy pozemku **I_P = 0,820**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 15\,993,- \text{ Kč/m}^2 * 0,490 = 7\,836,57 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 47,91 \text{ m}^2 * 7\,836,57 \text{ Kč/m}^2 * 0,800 * 0,820 = 246\,295,25 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **246 295,25 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 234 648,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 791 / 19 539

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$234\,648,- \text{ Kč} * 4\,791 / 19\,539 = 57\,536,14 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 57 536,14 Kč

Byt č. 151/3 - zjištěná cena = **303 831,39 Kč**

g)

7.1. Ocenění staveb

7.1.1. Byt č. 151/4

Jednotka č. 151/4 je volný byt 2+0, vymezený dle zák. č. 72/1994 Sb. umístěný v 2. nadzemním podlaží, budovy č.p. 151, bydlení, v části obce Příbram IV. Budova je postavena na pozemku parc. č. 2529, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m^2 . Byt má celkovou plochu s příslušenstvím $50,35 \text{ m}^2$.

Jednotka č. 151/4 se skládá z:

pokoj	20,53 m ²
pokoj	15,86 m ²
předsíň	6,73 m ²
koupelna	5,16 m ²
WC	1,10 m ²
komora	0,97 m ²

Spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech budovy a pozemku činí 5035/19539.

Konstrukční charakteristika:

Vnitřní omítky bytu jsou vápenné, vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní. Podlahy prkenné s PVC. Kuchyňský kout bez vybavení. Ohřev teplé vody el. bojlerem, vytápění je lokální kamny na tuhá paliva. Hygienické vybavení je tvořeno umyvadlem, splachovacím WC a vanou. Provedeny rozvody světelné el. Ostatní vybavení chybí. Vybavení bytového domu viz. popis budovy č.p. 157, 158.

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle podkladů objednatele postaven kolem roku 1923. Během dalších let byla prováděna minimální údržba, pouze před cca 10. lety byla provedena výměna střešní krytiny a částečně okapů a svodů. Stavebně technický stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě. Vybavení bytu je podstandardní, morálně zastaralé, vesměs amatérsky opravované, bez modernizace. Některé konstrukční prvky jsou na nebo za hranici své životnosti (izolace proti zemi vlhkosti, okna, dveře, rozvody instalací, podlahy, fasáda, omítky, zařizovací předměty). Opatření je zvýšené. Byt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

7.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,820$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,820 = 0,656$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvíží oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvíží				
§ 4 odst. 1	1 242,-	0,656		814,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvíží	2529	288,00	814,75	234 648,-
Stavební pozemek - celkem			288,00		234 648,-

Pozemek parc.č. 2529 - zjištěná cena = **234 648,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

7.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529 = 234 648,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **234 648,- Kč**

7.1.1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Příbram
 Stáří stavby: 94 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 15 993,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Byt 2+0:	50,35 * 1,00 = 50,35 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	50,35 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,530}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,490}$$

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,800**

Index polohy pozemku **I_P = 0,820**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 15\,993,- \text{ Kč/m}^2 * 0,490 = 7\,836,57 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,35 \text{ m}^2 * 7\,836,57 \text{ Kč/m}^2 * 0,800 * 0,820 = 258\,838,77 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 258 838,77 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 234 648,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 035 / 19 539

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$234\,648,- \text{ Kč} * 5\,035 / 19\,539 = 60\,466,38 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 60 466,38 Kč

Byt č. 151/4 - zjištěná cena

= 319 305,15 Kč

h)

8.1. Ocenění staveb

8.1.1. Byt č. 152/3

Jednotka č. 152/3 je volný byt 2+0, vymezený dle zák. č. 72/1994 Sb. umístěný v 2. nadzemním podlaží, budovy č.p. 152, bydlení, v části obce Příbram IV. Budova je postavena na pozemku parc. č. 2528, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m². Byt má celkovou plochu s příslušenstvím 52,41 m².

Jednotka č. 152/3 se skládá z:

pokoj	20,71 m ²
pokoj	15,94 m ²
předsíň	6,58 m ²
předsíň	7,18 m ²
WC	0,99 m ²
komora	1,01 m ²

Spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech budovy a pozemku činí 5241/19673.

Konstrukční charakteristika:

Vnitřní omítky bytu jsou vápenné, vnitřní keramické obklady jsou provedeny částečně v kuchyňském koutě. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní. Podlahy prkenné s PVC. Kuchyňský kout vybaven mini linkou s dřezem. Ohřev teplé vody el. bojlerem, vytápění je lokální el. kamny. Hygienické vybavení je tvořeno umyvadlem, splachovacím WC a vanou. Provedeny rozvody světelné el. Ostatní vybavení chybí. Vybavení bytového domu viz. popis budovy č.p. 157, 158.

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle podkladů objednatele postaven kolem roku 1923. Během dalších let byla prováděna minimální údržba, pouze před cca 10. lety byla provedena výměna střešní krytiny a částečně okapů a svodů. Stavebně technický stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě. Vybavení bytu je podstandardní, morálně zastaralé, vesměs amatérsky opravované, bez modernizace. Některé konstrukční prvky jsou na nebo za hranici své životnosti (izolace proti zemi vlhkosti, okna, dveře, rozvody instalací, podlahy, fasáda, omítky, zařizovací předměty). Opatření je zvýšené. Byt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

8.1.1.1. Pozemek parc.č. 2528

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,820$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,820 = 0,656$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 242,-	0,656		814,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2528	288,00	814,75	234 648,-
Stavební pozemek - celkem			288,00		234 648,-

Pozemek parc.č. 2528 - zjištěná cena = **234 648,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

8.1.1.1. Pozemek parc.č. 2528 = 234 648,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **234 648,- Kč**

8.1.1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Příbram
Stáří stavby:	94 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	15 993,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Byt 2+0:	52,41 * 1,00 = 52,41 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	52,41 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,530}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,530}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,820}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 15\,993,- \text{ Kč/m}^2 * 0,530 = 8\,476,29 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,41 \text{ m}^2 * 8\,476,29 \text{ Kč/m}^2 * 0,800 * 0,820 = 291\,422,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **291 422,99 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 234 648,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 241 / 19 673

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$234\,648,- \text{ Kč} * 5\,241 / 19\,673 = 62\,511,57 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 62 511,57 Kč

Byt č. 152/3 - zjištěná cena = **353 934,56 Kč**

i)

9.1. Ocenění staveb

9.1.1. Byt č. 152/4

Jednotka č. 152/4 je volný byt 2+0, vymezený dle zák. č. 72/1994 Sb. umístěný v 1. nadzemním podlaží, budovy č.p. 152, bydlení, v části obce Příbram IV. Budova je postavena na pozemku parc. č. 2528, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m². Byt má celkovou plochu s příslušenstvím 48,58 m².

Jednotka č. 152/4 se skládá z:

pokoj	20,08 m ²
pokoj	15,52 m ²
předsín	6,16 m ²
předsín	4,49 m ²
WC	1,20 m ²
komora	1,13 m ²

Spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech budovy a pozemku činí 4858/19673.

Konstrukční charakteristika:

Vnitřní omítky bytu jsou vápenné, vnitřní keramické obklady nejsou provedeny. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře dřevěné hladké do dřevěných zárubní. Podlahy prkenné s PVC. Kuchyňský kout bez vybavení. Ohřev teplé vody chybí, vytápění je lokální el. kamny. Hygienické vybavení je tvořeno umyvadlem, splachovacím WC. Provedeny rozvody světelné el. Ostatní vybavení chybí. Vybavení bytového domu viz. popis budovy č.p. 157, 158.

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle podkladů objednatele postaven kolem roku 1923. Během dalších let byla prováděna minimální údržba, pouze před cca 10. lety byla provedena výměna střešní krytiny a částečně okapů a svodů. Stavebně technický stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě. Vybavení bytu je podstandardní, morálně zastaralé, v původním stavu, bez modernizace. Některé konstrukční prvky jsou na nebo za hranici své životnosti (izolace proti zemní vlhkosti, okna, dveře, rozvody instalací, podlahy, fasáda, omítky, zařizovací předměty). Opatření je zvýšené, omítky jsou zasaženy plísní, podlaha je prohnílá. Byt vyžaduje kompletní rekonstrukci a modernizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

9.1.1.1. Pozemek parc.č. 2528

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,820$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,820 = 0,656$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 242,-	0,656		814,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2528	288,00	814,75	234 648,-
Stavební pozemek - celkem			288,00		234 648,-

Pozemek parc.č. 2528 - zjištěná cena = **234 648,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

9.1.1.1. Pozemek parc.č. 2528 = 234 648,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **234 648,- Kč**

9.1.1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Příbram
Stáří stavby: 94 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 15 993,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Byt 2+0:	48,58 * 1,00 = 48,58 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	48,58 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce) V 0,40

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,530}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,206}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,820}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 15\,993,- \text{ Kč/m}^2 * 0,206 = 3\,294,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,58 \text{ m}^2 * 3\,294,56 \text{ Kč/m}^2 * 0,800 * 0,820 = 104\,992,62 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **104 992,62 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 234 648,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 858 / 19 673

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$234\,648,- \text{ Kč} * 4\,858 / 19\,673 = 57\,943,37 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

$$+ \quad \underline{57\,943,37 \text{ Kč}}$$

Byt č. 152/4 - zjištěná cena = **162 935,99 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

a)

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Budova č.p. 158	1 090 631,20 Kč
Výnosová hodnota:	959 381,20 Kč
Nákladová cena:	1 615 631,30 Kč
1.1.1.1. Budova č.p. 158	1 568 574,10 Kč
1.1.1.2. Příslušenství	47 057,20 Kč
	= 1 615 631,30 Kč

1.1. Ocenění staveb - celkem:

1 090 631,20 Kč

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1. Pozemek parc.č. 2526	334 862,30 Kč
-----------------------------	---------------

1.2. Ocenění pozemků - celkem:

334 862,30 Kč

a) - celkem:

1 425 493,50 Kč

b)

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Budova č.p. 157	794 187,- Kč
Výnosová hodnota:	665 982,20 Kč
Nákladová cena:	1 307 006,25 Kč
2.1.1.1. Budova č.p. 157	1 268 938,10 Kč
2.1.1.2. Příslušenství	38 068,10 Kč
	= 1 307 006,25 Kč

2.1. Ocenění staveb - celkem:

794 187,- Kč

2.2. Ocenění pozemků

2.2.1. Pozemek parc.č. 2527	230 574,30 Kč
-----------------------------	---------------

2.2. Ocenění pozemků - celkem:

230 574,30 Kč

b) - celkem:

1 024 761,30 Kč

c)

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1. Pozemek parc.č. 2525/1	52 144,- Kč
-------------------------------	-------------

3.1. Ocenění pozemků - celkem:

52 144,- Kč

c) - celkem:

52 144,- Kč

d)

4.1. Ocenění pozemků

4.1.1. Pozemek parc.č. 2525/3	589 216,60 Kč
4.1.1.1. Oceňované pozemky	561 362,75 Kč
4.1.1.2. Listnaté stromy	27 853,90 Kč
	= 589 216,60 Kč

4.1. Ocenění pozemků - celkem:

589 216,60 Kč

d) - celkem: **589 216,60 Kč**

e)

5.1. Ocenění staveb

5.1.1. Byt č. 151/1

163 367,- Kč

5.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529

58 352,76 Kč

5.1.1.2. Oceňovaný byt

105 014,23 Kč

= 163 367,- Kč

5.1. Ocenění staveb - celkem:

163 367,- Kč

e) - celkem:

163 367,- Kč

6. f)

6.1. Ocenění staveb

6.1.1. Byt č. 151/3

303 831,40 Kč

6.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529

57 536,14 Kč

6.1.1.2. Oceňovaný byt

246 295,25 Kč

= 303 831,40 Kč

6.1. Ocenění staveb - celkem:

303 831,40 Kč

f) - celkem:

303 831,40 Kč

g)

7.1. Ocenění staveb

7.1.1. Byt č. 151/4

319 305,20 Kč

7.1.1.1. Pozemek parc.č. 2529

60 466,38 Kč

7.1.1.2. Oceňovaný byt

258 838,77 Kč

= 319 305,20 Kč

7.1. Ocenění staveb - celkem:

319 305,20 Kč

g) - celkem:

319 305,20 Kč

h)

8.1. Ocenění staveb

8.1.1. Byt č. 152/3

353 934,60 Kč

8.1.1.1. Pozemek parc.č. 2528

62 511,57 Kč

8.1.1.2. Oceňovaný byt

291 422,99 Kč

= 353 934,60 Kč

8.1. Ocenění staveb - celkem:

353 934,60 Kč

h) - celkem:

353 934,60 Kč

i)

9.1. Ocenění staveb

9.1.1. Byt č. 152/4

162 936,- Kč

9.1.1.1. Pozemek parc.č. 2528

57 943,37 Kč

9.1.1.2. Oceňovaný byt

104 992,62 Kč

= 162 936,- Kč

9.1. Ocenění staveb - celkem:

162 936,- Kč

i) - celkem:

162 936,- Kč

Výsledná cena - celkem:

4 394 989,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

4 394 990,- Kč

slovy: Čtyřmilionytrístadevadesátčtyřtisícdevětsetdevadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k absenci dostatečného množství realizovaných prodejů s daným typem nemovitých věcí v dané lokalitě, je pro zjištění ceny předmětných nemovitých věcí použito náhradní metodiky a to: tzv. cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu, tj. podle Zákon 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. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. .

Závěr

Při navržení výsledné ceny sloužící jako podklad pro prodej v rámci dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. jsem zohlednil zejména právní vztahy, stavebně technický stav, polohu, možné funkční využití a v neposlední řadě i situaci na realitním trhu v dané lokalitě.

Obvyklou, obecnou, tržní hodnotu výše uvedených nemovitých věcí stanovuji na úrovni ceny zjištěné podle cenového předpisu, tj. po zaokrouhlení na:

4 395 000 Kč

slovy: Čtyřmilionytrístadevadesátptitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Ve Velaticích 10.4.2017

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1939-36/17 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpisy z katastru nemovitostí	6
2. Snímek z katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	3
4. PENB	1
5. Mapa oblasti	1

LV 10001

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2017 09:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2525/1	64	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2525/3	689	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2526	411	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Příbram IV, č.p. 158, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2526				
2527	283	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Příbram IV, č.p. 157, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2527				
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
D Jiné zápisy - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:431/1991

Z-100431/1991-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:336/1994

Z-100336/1994-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.

POLVZ:776/1995

Z-100776/1995-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.

POLVZ:558/1996

Z-100558/1996-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2017 09:35:02

Obec: 539911 Příbram

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

POLVZ:778/1996

Z-100778/1996-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:42/1997

Z-100042/1997-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.

POLVZ: 1153/1997

Z-101153/1997-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RC/IČO: 00243132

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 dle návrhu ze dne 17.9.1999.

POLVZ:1335/1999

Z-101335/1999-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 24.11.2005.

Z-13945/2005-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RCĚ/ICŮ: 00243132

o Smlouva směnná ze dne 27.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2008.

V-6463/2008-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

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

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: 20.01.2017 09:50:50

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 93/2017, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V dne

Podpis Razítko

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 2

LV 10998

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2017 11:35:02

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

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 10998

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
151/1	byt			byt.z.	4859/19539
Vymezeno v:					
Budova	Příbram IV, č.p. 151, bydlení, LV 10997	na parcele	2529, LV 10997		
Parcela	2529	zastavěná plocha a nádvoří			288m2
151/3	byt			byt.z.	4791/19539
Vymezeno v:					
Budova	Příbram IV, č.p. 151, bydlení, LV 10997	na parcele	2529, LV 10997		
Parcela	2529	zastavěná plocha a nádvoří			288m2
151/4	byt			byt.z.	5035/19539
Vymezeno v:					
Budova	Příbram IV, č.p. 151, bydlení, LV 10997	na parcele	2529, LV 10997		
Parcela	2529	zastavěná plocha a nádvoří			288m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:431/1991

Z-100431/1991-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:336/1994

Z-100336/1994-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.

POLVZ:776/1995

Z-100776/1995-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2017 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram
Kat.území: 735426 Příbram

Obec: 539911 Příbram
List vlastnictví: 10998

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

	POLVZ:558/1996	Z-100558/1996-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram		RČ/IČO: 00243132
o Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.		
	POLVZ:778/1996	Z-100778/1996-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram		RČ/IČO: 00243132
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.		
	POLVZ:42/1997	Z-100042/1997-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram		RČ/IČO: 00243132
o Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.		
	POLVZ:1153/1997	Z-101153/1997-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram		RČ/IČO: 00243132

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.01.2017 11:55:01

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

LV 11061

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2017 11:35:02

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

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 11061

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
152/3	byt			byt.z.	5241/19673
Vymezeno v:					
Budova	Příbram IV, č.p. 152, byt.dům, LV 11060				
na parcele	2528, LV 11060				
Parcela	2528	zastavěná plocha a nádvoří			288m2
152/4	byt			byt.z.	4858/19673
Vymezeno v:					
Budova	Příbram IV, č.p. 152, byt.dům, LV 11060				
na parcele	2528, LV 11060				
Parcela	2528	zastavěná plocha a nádvoří			288m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:431/1991

Z-100431/1991-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:336/1994

Z-100336/1994-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Směnná smlouva V13 1628/1995 Smlouva směnná-právní účinky vkladu dne 20.7.1995.

POLVZ:776/1995

Z-100776/1995-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Velká privatizace - smlouva o převodu 107/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.7.1996.

POLVZ:558/1996

Z-100558/1996-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

- o Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.

POLVZ:778/1996

Z-100778/1996-211

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2017 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 11061

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:42/1997

Z-100042/1997-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

o Jiná listina ze dne Smlouva o převodu vlastnictví ze dne 25.07.1997.

POLVZ:1153/1997

Z-101153/1997-211

Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

RČ/IČO: 00243132

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:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.01.2017 11:55:38

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 2

Fotodokumentace



Bytový dům č.p. 158



Bytový dům č.p. 157



Bytový dům č.p. 158



Bytový dům č.p. 157



pozemek parc.č. 2525/1

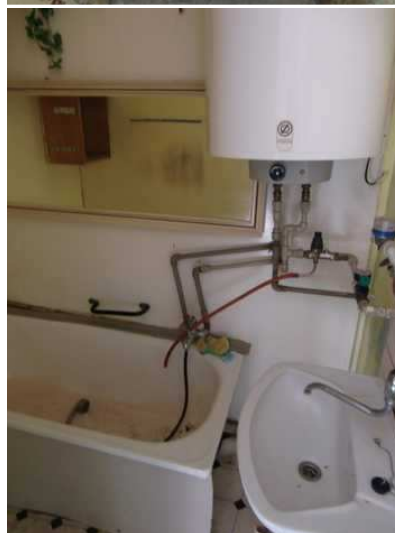
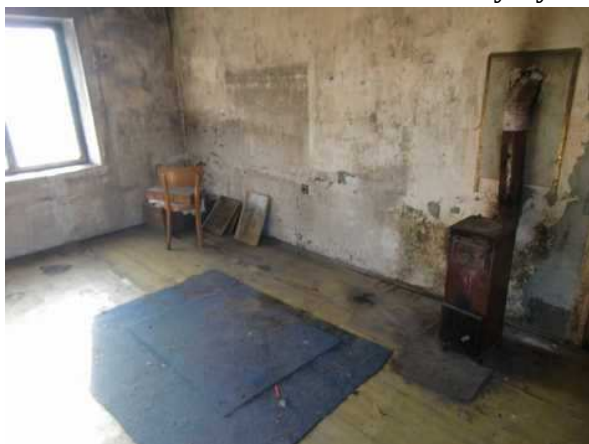


Dřevěná kůlna na pozemku parc.č. 2525/3

Interiéry bytů v bytových domech



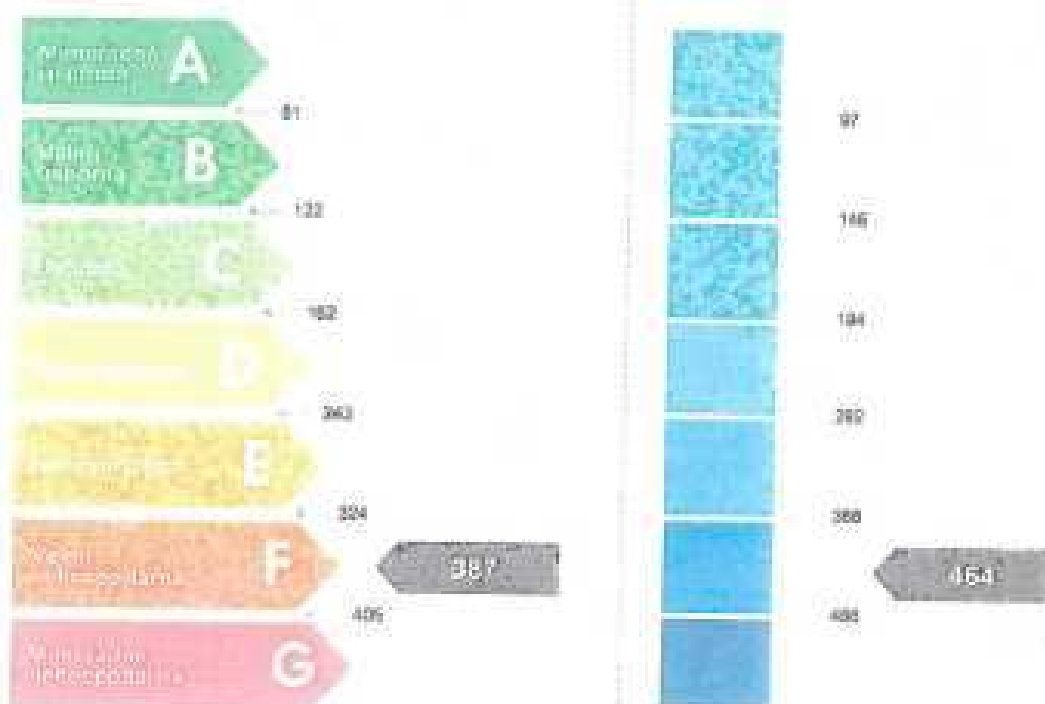
Interiéry bytů v bytových domech



© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

Energetický vzátná plocha: 753,9 m²

Neobnovitelné primární energie

Měrná hodnota $\text{kg/m}^2 \cdot \text{rok}$ 

340,860

Mapa oblasti

