

Název bodu jednání:

[>>>Odkup bytu v Příbrami I-77 od Městských lesů Příbram, s.r.o. <<<]

Předkládá: Rada města

Zpracovala: Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK

Projednáno: v RM dne 25.1.2016
přijato usn. č.: 31/2016

Text usnesení RM: RM I. doporučuje ZM

odkup bytu č. 46 v Příbrami I, ul. Plzeňská č.p. 77 od Městských lesů Příbram, s.r.o., Podlesí č.p. 1, 261 01 Příbram za zjištěnou obvyklou cenu 450.000,00 Kč z prvku 3598.

Napsala: Alena Tůmová

Důvodová zpráva:

Městská realitní kancelář předkládá návrh na odkup bytu č. 46 v Příbrami I, ul. Plzeňská č.p. 77 od Městských lesů Příbram, s.r.o., Podlesí č.p. 1.

Jedná se o byt v 7. nadzemním podlaží věžového domu, ke kterému náleží spoluvlastnický podíl ve výši 231/36995 na společných částech domu a pozemcích parc.č. 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5 a sklep o výměře 0,90 m² v suterénu domu. Byt prošel před dvěma lety kompletní modernizací – rozvody vody a elektřiny, kompletní rekonstrukce koupelny, kuchyně (kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči – el. sporák vč. trouby, lednice, mikrovlnná trouba), v celém bytě úložné prostory na míru, nové interiérové dveře a bezpečnostní dveře do bytu.

Znalecký posudek byl vypracován Ing. Rudolfem Štěpánkem. Zjištěná obvyklá cena je 450.000,00 Kč. Také byl zpracován odhad tržní ceny nemovitosti od tří realitních kanceláří, který se pohybuje v rozmezí od 470.000,00 Kč do 495.000,00 Kč.

- Přílohy: 1. znalecký posudek Ing. Rudolfa Štěpánka
2. Odhad tržní ceny od p. Dagmar Šounové, Brdské reality, Příbram I/14-15
3. Odhad tržní ceny od p. Petry Krausové, Priorityreal, Příbram II/609
4. Odhad tržní ceny od p. Andrey Černoorské, Priority Real s.r.o., Příbram I/140

Návrh na usnesení:

(>>>ZM I. schvaluje – neschvaluje

odkup bytu č. 46 v Příbrami I, ul. Plzeňská č.p. 77 od Městských lesů Příbram, s.r.o., Podlesí č.p. 1, 261 01 Příbram za zjištěnou obvyklou cenu 450.000,00 Kč z prvku 3598.<<<)

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3741 - 75/15

O ceně nemovitosti, bytu č.77/46 v Příbrami I a podílu na společných částech nemovitosti



Objednatel znaleckého posudku:

Město Příbram
Tyršova 108
26101 Příbram I

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé jako podklad pro převod nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 10.12.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Rudolf Štěpánek
Jana Drdy 499
261 01 Příbram VII
telefon: 605266220

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Příbrami 13.12.2015

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: byt č.77/46 v Příbrami I a podíl na společných částech nemovitosti
Adresa předmětu ocenění: Příbram I 77
261 01 Příbram I
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Příbram
Katastrální území: Příbram
Počet obyvatel: 33 450
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.12.2015.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu v Příbrami ze dne 10.12.2015
- kupní smlouva, právní účinky vkladu vznikly dne 3.1.2006
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Městské lesy Příbram s.r.o., RČ/IČO: 26505720, Podlesí 1, 26101, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Městské lesy Příbram s.r.o., RČ/IČO: 26505720, Podlesí 1, 26101, vlastnictví: výhradní

5. Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní, stav se od stavu skutečného neliší.

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o byt v bytovém domě v sousedství náměstí T.G.Masaryka.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č.77/46

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



Zdrojem informací – internet.

Byt 1+kk, OV, po rekonstrukci v Příbrami I, ul. Plzeňská

Zcela zrekonstruovaný byt 1+k.k. v OV v posledním 10. patře. Byt je jedinečný s dalekým výhledem v nejvyšším patře, ale se 2 výtahy. Má novou elektroinstalaci, bezpečnostní vchodové dveře, zařízenou předsíň, podlahy, bytové dveře, celou koupelnu se sprchou, novou kuchyňskou linku s vestavěnou myčkou, plastová okna. Má ale i zánovní bytovou stěnu. Byt má výměru 23 m², ale i sklep.

Užitná plocha: 23 m²

Závěr:

Oceňovaná nemovitost má stejný, nebo podobný charakter využití, jako všechny tři srovnávané nemovitosti, je ve stejné lokalitě jako 3. nemovitost, která je dokonce ve stejném domě a v podobné lokalitě jako 1. a 2. nemovitost. Užitná plocha je podobně velká, jako u 3. Nemovitosti, ostatní srovnávané nemovitosti jsou větší. Oceňovaný objekt je ve velice udržovaném stavu. Byt je po rekonstrukci.

Cena srovnávaných nemovitostí je nereálně vysoká, proto jsou tyto byty nabízeny poměrně dlouhou dobu.

Obvyklá cena je zpravidla o 15 – 20% nižší, než cena inzerovaná.

Po provedeném podrobném porovnání všech tří případů s oceňovanou nemovitostí, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů a po konzultaci s realitními kancelářemi v regionu stanovují obvyklou cenu na:

Byt č.77/46 v č.p.77 - zjištěná obvyklá cena = 450 000,00 Kč

V Příbrami 13.12.2015

Ing. Rudolf Štěpánek
Jana Drdy 499
261 01 Příbram VII
telefon: 605266220



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.18.

Městská realitní kancelář Příbram
Čs. Armády čp. 5
262 01 Příbram IV

V Příbrami dne 10. 12. 2015

Odhad tržní ceny nemovitosti

Na Vaši žádost byl proveden tržní odhad bytové jednotky č. 77/46 v domě čp. 77 v ul. Plzeňská, byt se nachází v 7. patře věžového bytového domu, včetně příslušného spoluvlastnického podílu ve výši 231/36995 na společných částech domu čp. 77 a na pozemcích parc. č. 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5, vše v obci Příbram, v k.ú. Příbram. Předmětné nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 9563 a 9350 pro obec Příbram, k.ú. Příbram.

Hylový dům byl zmodernizován (nová střecha, nové vstupní dveře, nové schránky a zvonky, fasáda, zateplení). Bytová jednotka je po kompletní rekonstrukci (rozvody elektřiny v mědi, rozvody vody v plastu, nová koupelna, kuchyně s vestavěnými spotřebiči, v celém bytě úložné prostory na míru, osazeny nové interiérové dveře a vstupní bezpečnostní dveře).

S přiblížením ke stavu, využitelnosti a zejména k současné situaci na trhu s nemovitostmi, určuji reálnou tržní cenu citované bytové jednotky **470.000,- Kč** (slovy: čtyřstasedmdesát tisíc korun českých) v místě a čase obvyklou za nemovitosti jako celek.

S pozdravem

Diagor, Diagona, s.r.o.
Právník č. 2, 261 01 Příbram I
IČO: 252242311



1) Brdské Reality
Pražská 14-15
261 01 Příbram I

Příloha č. 3

Městská realitní kancelář
P ř i b r a m
Čs. Armády čp. 5
261 01 Příbram IV

Odhad tržní ceny bytové jednotky č. 77/46 v Příbrami I

Na základě vaší žádosti o provedení tržního odhadu bytu č. 77/46 v domě čp. 77, v Příbrami I sděluji:


Byt se nachází v 7. patře věžového bytového domu, který byl kompletně zmodernizován. K bytu náleží příslušný spoluvlastnický podíl ve výši 231/36995 na společných částech domu a pozemcích parc. č. 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5, a sklep o výměře 0,90 m² v suterénu domu.

Byt prošel před dvěma lety kompletní modernizací – elektrina v mědi, voda v plastu, kompletní rekonstrukce koupelny, kuchyně (kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči), v celém bytě úložné prostory na míru, nové interiérové dveře a bezpečností dveře do bytu, na podlaze je položené lino.

Reálnou tržní cenu doporučuji **480.000,-- Kč** (slovy: čtyřistaosmdesát tisíc korun českých), v místě a čase obvyklá.

S pozdravem

Petra Krausová
U Lomu 609
261 01 Příbram II


priorityreal
Petra Krausová
261 01 Příbram II, U Lomu 609
IČ: 71478986, DIČ: CZ7982121129

V Příbrami dne 8.12.2015

V Příbrami dne 9.12.2015

Městská realitní kancelář
Příbram
Čs. Armády čp. 5
261 01 Příbram IV

Odhad tržní ceny bytu č. 77/46 v Příbrami I, Plzeňská ul.

Na základě vaší žádosti o provedení tržního odhadu bytu v Plzeňské ul., čp. 77 v Příbrami, sděluji následující:

Jedná se o byt č. 77/46 v domě čp. 77 v ul. Plzeňská, v 7. patře věžového bytového domu, včetně příslušného spoluvlastnického podílu ve výši 231/36995 na společných částech domu čp. 77 a na pozemcích parc. č. 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5, vše v obci Příbram, v k.ú. Příbrami. Předmětné nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram na listu vlastnictví č. 9563 a 9350 pro obec Příbram, k.ú. Příbram.

Jedná se o bytovou jednotku o výměře 23,1 m² (včetně sklepa), v 7. patře bytového domu, který byl zmodernizován (nová střecha, vstupní dveře, schránky, zvonky, fasáda, zateplení, výtahy). Byt prošel před cca 2 lety kompletní modernizací - rozvody elektřiny v mědi, rozvody vody v plastu, koupelna, kuchyně s vestavěnými spotřebiči (elektrický sporák vč. trouby, lednice, mikrovlnná trouba), v celém bytě úložné prostory na míru, na podlaze položeno lino, osazeny nové interiérové dveře a vstupní bezpečnostní dveře.

S přihlédnutím ke stavu a využitelnosti shora uvedených nemovitostí doporučuji reálnou tržní cenu **495.000,- Kč** (slovy: čtyřistadevadesátpěttisíc korun českých) za nemovitosti jako celek, toho času v místě a čase obvyklá.

S úctou


priorityreal
Priority Real s.r.o.

261 01 Příbram I, Pražská 140
IČ: 28222377, DIČ: CZ28222377

NAŠÍ PRIORITOU JE VAŠE SPOKOJENOST

Priority Real, Pražská 140, Příbram I, 261 01 tel/fax 318618449, mobil 776 09 66 33
e-mail: info@priorityreal.cz, www.priorityreal.cz