

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6230-82/2011

o ceně obvyklé bytové jednotky č.1113/5 situované v budově č.p.1113,1114,1115, postavené na pozemcích parc.č.1652/6, 1652/7, 1652/8, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1113,1114,1115 a včetně spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č.1652/6, 1652/7, 1652/8, v kat.území Suchdol, obec hl.město Praha.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4
JUDr.Dagmar Kuželová-soudní exekutor
Novodvorská 1010
142 00 Praha 4

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby exekučního řízení a prodeje nemovitosti veřejnou dražbou.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 29.3.2011 vypracoval:

Ing. Miroslav Kolář
Rýdlova 1091
251 01 Říčany

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Říčanech 5.4.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně bytové jednotky č.1113/5 situované v budově č.p.1113,1114,1115, postavené na pozemcích parc.č.1652/6, 1652/7, 1652/8, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1113,1114,1115 a včetně spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č.1652/6, 1652/7, 1652/8, v kat.území Suchdol, obec hl.město Praha.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: byt č.1113/5
Adresa nemovitosti: K Horoměřicům 1113
160 00 Praha 6
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Praha 6
Obec: Praha
Katastrální území: Suchdol
Počet obyvatel: 1 249 026

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 29.3.2011 za přítomnosti povinného.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN KÚ pro hl.město Prahu č.LV2169
- kopie katastrální mapy dané lokality
- prohlášení vlastníka budovy ze dne 14.5.2001
- usnesení Ex.úřadu Praha 4 č.j.046Ex1290/09-143 ve věci přibrání znalce
- oznámení o době a místě ohledání nemovitosti ze dne 18.3.2011
č.j.046Ex12090/09-221
- výsledky místního šetření
- informace poskytnuté majitelem nemovitosti v průběhu místního šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník ke dni ocenění :
dle LV č.2169

6. Dokumentace a skutečnost

V průběhu místního šetření byla provedena identifikace oceňované nemovitosti-bytu č.1113/5. Tento je situovaný v zastavěné části městské části Praha 6-Suchdol, v ulici K Horoměřicům, v budově č.p.1113,1114,1115. Přístup a příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. V místě

jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě.

Bylo provedeno zaměření půdorysných výměr a výšek objektů a zjištěné údaje byly porovnány s předloženou dokumentací a dalšími dostupnými podklady. Zjištěné rozdíly byly zapracovány do následujícího ocenění. Měření bylo prováděno ocelovým pásmem a laserovým měřičem s digitálním ukazatelem hodnot zn. Leica.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící objekt o 5. nadzemních podlažích, osazený plochou střechou. Střešní krytina je tvořena asfaltovými svařovanými pásy, instalován bleskosvod. V technickém podlaží jsou umístěny sklepní koje a garáže. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě, vytápění budovy je z vlastní plynové kotelny, včetně ohřevu TUV. Přístup a příjezd po zpevněné komunikaci. Jedná se o montovaný typizovaný objekt z panelových prvků plošných. Okna jsou osazena vesměs s dřevěnými rámy, zdvojená (na schodišti s plastovými rámy a izolačním dvojsklem- výměna provedena v roce 2010). Bytový dům není zateplen, výtah není instalován. Stáří budovy je 24 roků, stavebně-technický stav je dobrý.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Byt č.1113/5

b) Pozemky

b₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno za použití metodiky zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota výpočtová

1) Byt č.1113/5 - § 25

Jedná se o dvougeneračního byt 4+1 s prostornou lodžii. Byt se nachází ve 3.NP z čtyřpatrového panelového domu z roku 1987. Byt je téměř v původní stavu, vyzděná koupelna, samostatné WC. Podlahy betonové, nášlapné vrstvy tvoří keramické dlažby (koupelna, WC, předsíň), koberce, nebo PVC. V kuchyni je osazena běžná kuchyňská linka, instalován plynový sporák, digestoř, proveden obklad keramickým obkladem za kuchyňskou linkou. Dveře jsou osazeny náplňové do ocelových zárubní. Vytápění bytu je ústřední radiátorové. V koupelně je osazena vana a keramické umývadlo, proveden obklad stěn keramickým obkladem do výše 2,0 m. Stavebně-technický stav je odpovídající.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Hlavní město Praha
Stáří stavby:	24 roků
Indexovaná průměrná cena <i>IPC</i> (příloha č. 19):	42 416,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

kuchyně:	=	7,84 m ²
pokoj č.1:	=	23,95 m ²
pokoj č.2:	=	13,24 m ²
pokoj č.3:	=	12,36 m ²
pokoj č.4:	=	9,62 m ²
předsíň:	=	11,78 m ²
komora:	=	5,33 m ²
koupelna:	=	3,42 m ²
WC:	=	0,90 m ²
ložžie:	=	6,96 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	95,40 m ²
Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m a místností sklepů:		
sklep:	=	2,20 m ²
Podlahové plochy se zkoseným stopem a místností sklepů - celkem:	=	2,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	95,40 m ²
Započítaná podlahová plocha místností sklepů: 2,20 m ² * 0,80	=	1,76 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	97,16 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 24 let: **0,90**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,90 = \mathbf{0,898}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce - oddělené části obce	II	-0,03
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	I	-0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,898 * 0,950 * 0,900 = \mathbf{0,768}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 42 416,- Kč/m² * 0,768 = 32 575,49 Kč/m²

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 32 575,49 Kč/m² * 97,16 m² = 3 165 034,61 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 165 034,61 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 5 475 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 91 / 2 233

Hodnota spoluvlast. podílu: 5 475 000,- Kč * 91 / 2 233 = + 223 119,12 Kč

Byt č.1113/5 - zjištěná cena = 3 388 153,73 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemky - § 27 - § 32

Jedná se o pozemky tvořící jednotný funkční celek přibližně obdélníkového tvaru rovinného charakteru. V místě jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě. pozemky jsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků hl.města Prahy.

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1652/6	240,00	3 000,00	720 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1652/7	269,00	3 000,00	807 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1652/8	234,00	3 000,00	702 000,-
ostatní plocha, jiná plocha	1652/16	1 082,00	3 000,00	3 246 000,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				5 475 000,-

Pozemky - zjištěná cena = 5 475 000,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Byt č.1113/5 = 3 388 153,73 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 3 388 153,73 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle číni 3 388 150,- Kč

b) Výnosová hodnota

V tomto ocenění nebude tato metoda použita.

c) Metoda porovnání tržních hodnot

Zpracovatel provedl podrobnou analýzu příslušného segmentu trhu zaměřenou na již realizované prodeje nemovitostí srovnatelných užitných parametrů a současnou nabídku a poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě prostřednictvím realitních kanceláří a sítě internetu. Údaje o již realizovaných prodejích a prodejních cenách těchto nemovitostí za poslední sledované období však nebyly v této konkrétní lokalitě zjištěny v dostatečném počtu, proto nebylo možné objektivně přímo stanovit porovnávací hodnotu předmětného majetku, byly však zjištěny nabídkové ceny obdobných bytů a to v dostatečném počtu. Získané poznatky a údaje z vlastní databáze zpracovatele však byly využity při stanovení korekčního koeficientu (**Kr**) a stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitosti.

Při posuzování tržní ceny je v daném případě nezbytné zohlednit charakter nemovitosti (jednotky), její umístění, docházkové vzdálenosti, kvalitu přístupových komunikací, zainvestování inženýrskými sítěmi, účel užití pozemků a stavebně-technický stav. Nabídkové ceny obdobných bytových jednotek v této lokalitě se pohybují nejčastěji v rozmezí 35000 až 40000,- Kč/m² dle technického stavu bytových jednotek, polohy bytového domu a charakteru bytového domu a jeho tech.stavu. Výsledné realizační ceny však budou nižší v řadě případů o cca 10-15 %.

Pozitivní a negativní aspekty – umístění objektu je z hlediska přístupnosti v obci (čtvrti) je výhodné, objekt je postaven v širším centru, v docházkové vzdálenosti k MHD (autobus). Jednotku je možné využívat výhradně jako bytový prostor, tj. k bydlení (dle kolaudačního rozhodnutí). Pokud se týká vlastního stavebně-technického stavu, byl podrobně popsán v předchozí části tohoto ocenění. Objekt a byt nevykazují statické poruchy nosných konstrukcí. Poznatky získané z této analýzy byly využity při stanovení obvyklé ceny.

C. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

a) Návrh obvyklé ceny

Ocenění tedy bude provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých dalších zákonů (zákon o oceňování majetku) :

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Hodnota nemovitosti stanovená v předchozí části znaleckého posudku za použití metodiky zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č.3/2008 Sb., tj. metodou výpočtovou porovnávací (tato metoda byla zvolena jako dostatečně objektivní, neboť vychází z již realizovaných cen bytů, jejichž sběr provádějí příslušné Finanční úřady) **bude upravena korekčním koeficientem, který věrně odráží situaci na trhu s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě, jeho stavebně-technický stav, polohu a stav objektu. Korekční koeficient znalec stanovil ve výši $kr = 0,9$.**

Výpočet :

NC – cena zjištěná výpočtovou porovnávací metodou

Kr - korekční koeficient

Oc - obvyklá cena

$OC = Nc * kr = 3\,388\,150,- \text{ Kč} * 0,9 = 3\,049\,335,- \text{ Kč}$

$OC (\text{zaokrouhleno}) = 3\,050\,000,- \text{ Kč}$

Kontrolní výpočet pro byt č.1113/5 : $3050\,000 : 90,0 \text{ m}^2 = 34.000,- \text{ Kč/m}^2$

Uvedená hodnota se blíží k průměrné hodnotě 35000,- Kč za 1m² podlahové plochy porovnávaných bytových jednotek,tj. na jeho spodní hranici a to s ohledem na lokalitu.

Eventuální práva a závady spojené s oceňovanou nemovitostí nejsou znalci ke dni ocenění známa a tudíž nejsou předmětem ocenění.

b) Závěr

Obvyklá cena bytové jednotky č.1113/5 situované v budově č.p.1113,1114,1115, postavené na pozemcích parc.č.1652/6, 1652/7, 1652/8, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 1113,1114,1115 a spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. 1652/6, 1652/7, 1652/8, v kat.území Suchdol, obec hl.město Praha činí ke dni ocenění :

3 050 000,- Kč

slovy: třimilionpadesáttisíc Kč

.....
Otisk razítka

V Říčanech, 5.4.2011

Ing. Miroslav Kolář
Rýdlova 1091
251 01 Říčany

D. Znalecká doložka

Znalecký deník jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem krajského soudu v Praze ze dne 20.6.88 Spr. 356/88 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věci movité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6230-82/2011 znaleckého deníku.