

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6288-140/2011

o ceně obvyklé bytové jednotky č.113/9 (nedokončené), situované v budově č.p.113, postavené na pozemku parc.č.522/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy vč.p.113 a včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č.522/1, v kat.území Satalice, obec hl.město Praha.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4
JUDr.Dagmar Kuželová-soudní exekutor
Novodvorská 1010
140 00 Praha 4

Účel posudku:

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

Znalecký posudek podle stavu ke dni 02.06.2011 vypracoval:

Ing. Miroslav Kolář
Rýdlova 1091
251 01 Říčany

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Říčanech 7.6.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé bytové jednotky č.113/9 (nedokončené), situované v budově č.p.113, postavené na pozemku parc.č.522/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy vč.p.113 a včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č.522/1, v kat.území Satalice, obec hl.město Praha.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: byt č.113/9 s přísl.

Adresa nemovitosti: Za Novákovou zahradou 113

190 00 Praha 9

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 9

Obec: Praha

Katastrální území: Satalice

Počet obyvatel: 1 249 026

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2.6.2011 za přítomnosti zástupce zadavatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN KÚ pro hl.město Prahu ze dne 11.5.2011 (LV č.900)
- cenová mapa stavebních pozemků hl.města Prahy platná ke dni ocenění
- kupní smlouva ze dne 22.8.2008
- návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vl.práva do KN ze dne 24.7.2008
- smlouva o výstavbě jednotek ze dne 1.12.2006
- rozhodnutí Městské části Praha 19, odbor výstavby ze dne 14.9.2007
č.j.P1913870/2007-OV/B - přestavba bytového domu č.p.113
- návrh na zahájení řízení o vkladu Smlouvy o výstavbě bytových jednotek a žádost o zápis
rozestavěné stavby ze dne 1.3.2008
- čestné prohlášení ze dne 1.3.2008
- usnesení Ex.úřadu Praha 4 ze dne 2.2.2011 č.j.046 Ex462/10-37 ve věci ustanovení znalce
- výsledky místního šetření
- informace poskytnuté zástupcem zadavatele

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník ke dni ocenění :

viz LV č.900 (příloha znaleckého posudku)

6. Dokumentace a skutečnost

V průběhu místního šetření byla provedena identifikace oceňované nemovitosti-bytu č.113/9. Tento je situovaný v okrajové části městské části Praha-Satalice, v ulici Za Novákovou zahradou. Přístup a příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. V místě jsou k dispozici kromě veřejné kanalizace veškeré inženýrské sítě.

Zjištěné údaje byly porovnány s předloženou dokumentací a dalšími dostupnými podklady. Zjištěné rozdíly byly zapracovány do následujícího ocenění. Měření bylo prováděno ocelovým pásmem a laeserovým měřičem s digitálním ukazatelem hodnot zn.Leica.

Ke dni ocenění není bytová jednotka dokončena. Dle názoru znalce není provedena kolaudace přestavby bytového domu č.p.113.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící objekt obsahující částečné podsklepení a 4 nadzemní podlaží, osazený sedlovou střechou s taškovou krytinou. Na střeše je instalován bleskosvod, okapy a svody jsou plastové, parapety z měděného plechu. Svislé konstrukce jsou zděné, stropy keramické a lité. Okna v 1.NP a 2.NP s dřevěnými rámy, zdvojená ve 3.NP Eurookna s izolačním dvojsklem. Vnitřní omítky vápenné dvouvrstvé, podhledy v podkroví sádrokartonové. Vytápění ústřední radiátorové nebo podlahové, ohřev vody - dodávka z Dřevařských závodů. Původní objekt je asi z roku 1955-60, rekonstrukce provedena v roce 2008-2009. Výtah není instalován, odkanalizování do jímky vedle budovy, el.proud 220/380 V, veřejný vodovod.

8. Obsah posudku

Byty a nebytové prostory oceněné nákladovým způsobem

- 1) Byt č.113/9

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

- a₁) Pozemek parc.č.522/1

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č.522/1 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru, rovinného charakteru. Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků hl.města Prahy.

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	522/1	193,00	2 570,00	496 010,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				496 010,-
Úprava ceny vlastnickým podílem:			*	1 / 1

Pozemek parc.č.522/1 - zjištěná cena **≡ 496 010,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

a) Pozemek parc.č.522/1 = 496 010,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem **496 010,- Kč**

Ocenění bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem

1) Byt č.113/9 - § 13

Jedná se o nedokončenou bytovou jednotku, situovanou ve 3. a 4. NP bytového domu č.p.113. Bytová jednotka je mezonetového typu a je v dispozičním členění 4+kk včetně příslušenství (předsíň, schodiště, koupelna, WC, chodba-hala, ložie). Svislé konstrukce jsou zděné, stropy sádkartonové s izolacemi. Vytápění podlahové, rozvod vody, odkanalizování. Okna jsou osazena s dřevěnými rámy, střešní okna Velux. Schody betonové. Stav dokončenosti :

- podlahy bez nášlapných vrstev (dlažby, plovoucí podlahy)
- nedokončená koupelna a WC, chybí dlažby, obklady, usadit vanu, zařizovací předměty

- zprovoznění vytápění
- chybí armatury, světla, vypínače
- malba
- obklad schodiště do 4.NP

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Bytový či nebytový prostor v budově

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Dispozice jednotky:	4+1
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	1122

Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:

zádveří+schody:	=	14,28 m ²
hala-chodba:	=	13,72 m ²
pokoj:	=	12,36 m ²
koupelna:	=	9,85 m ²
WC:	=	2,07 m ²
obývací pokoj:	=	52,08 m ²
kuchyňský kout:	=	11,19 m ²
pokoj:	=	18,38 m ²
pokoj:	=	21,50 m ²
lodžie:	=	15,01 m ²

Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru: = 170,44 m²

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100,00	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100,00	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
15. Vytápění:	S	4,70	100,00	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100,00	1,00	3,80

24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,60	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					92,70
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9270

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	S	6,00	100,0	1,00	6,00	6,48	50	175	28,57	1,8513
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	50,0	1,00	9,40	10,14	50	140	35,71	3,6210
	S	18,80	50,0	1,00	9,40	10,14	3	53	5,66	0,5739
3. Stropy:	S	8,20	70,0	1,00	5,74	6,19	50	140	35,71	2,2104
	S	8,20	30,0	1,00	2,46	2,65	3	140	2,14	0,0567
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,0	1,00	5,30	5,72	3	110	2,73	0,1562
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,0	1,00	2,40	2,59	3	60	5,00	0,1295
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,0	1,00	0,70	0,76	3	55	5,45	0,0414
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	65,0	1,00	4,49	4,84	50	65	76,92	3,7229
	S	6,90	35,0	1,00	2,42	2,61	3	65	4,62	0,1206
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,34	3	50	6,00	0,2004
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100,0	1,00	2,10	2,27	50	51	98,04	2,2255
10. Schody:	S	3,00	75,0	1,00	2,25	2,43	50	140	35,71	0,8678
	S	3,00	25,0	1,00	0,75	0,81	3	140	2,14	0,0173
11. Dveře:	S	3,20	50,0	1,00	1,60	1,73	50	65	76,92	1,3307
	S	3,20	50,0	1,00	1,60	1,73	3	65	4,62	0,0799
12. Vrata:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
13. Okna:	S	5,40	100,0	1,00	5,40	5,82	3	65	4,62	0,2689
14. Povrchy podlah:	S	3,10	50,0	1,00	1,55	1,67	50	55	90,91	1,5182
	S	3,10	50,0	1,00	1,55	1,67	3	50	6,00	0,1002
15. Vytápění:	S	4,70	50,0	1,00	2,35	2,53	50	55	90,91	2,3000
	S	4,70	50,0	1,00	2,35	2,53	3	50	6,00	0,1518
16. Elektroinstalace:	S	5,20	50,0	1,00	2,60	2,80	50	55	90,91	2,5455
	S	5,20	50,0	1,00	2,60	2,80	3	50	6,00	0,1680
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,43	3	50	6,00	0,0258
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	50,0	1,00	1,65	1,78	3	50	6,00	0,1068
	S	3,30	50,0	1,00	1,65	1,78	50	55	90,91	1,6182
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	50,0	1,00	1,60	1,73	50	55	90,91	1,5727
	S	3,20	50,0	1,00	1,60	1,73	3	50	6,00	0,1038
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
21. Ohřev vody:	S	2,10	50,0	1,00	1,05	1,13	20	50	40,00	0,4520
	S	2,10	50,0	1,00	1,05	1,13	3	50	6,00	0,0678
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	50,0	1,00	0,90	0,97	50	55	90,91	0,8818
	S	1,80	50,0	1,00	0,90	0,97	3	50	6,00	0,0582
23. Vnitřní hyg. vybavení:	S	3,80	50,0	1,00	1,90	2,05	50	55	90,91	1,8637
	S	3,80	50,0	1,00	1,90	2,05	3	50	6,00	0,1230
24. Výtahy:	C	1,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	C	5,60	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					92,70	Opotřebení:				31,1319

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	9 630,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změn cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1540
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3810
Základní cena upravená	=	29 922,11 Kč/m ²
Plná cena: 170,44 m ² * 29 922,11 Kč/m ²	=	5 099 924,43 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 31,1319 %

Úprava ceny za opotřebení - 1 587 703,37 Kč

Byt č.113/9 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 3 512 221,06 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku:

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 496 010,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 15 543 / 69 923

Hodnota spoluvlast. podílu: 496 010,- Kč * 15 543 / 69 923 = + 110 256,76 Kč

Byt č.113/9 - zjištěná cena včetně podílu na příslušenství = 3 622 477,82 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Nákladové ceny:

Byty a nebytové prostory oceněné nákladovým způsobem

1) Byt č.113/9 = 3 622 477,82 Kč

Nákladová cena nemovitosti činí celkem 3 623 000,- 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 různých bytů v dostatečném počtu. Získané poznatky a údaje z vlastní databáze zpracovatele byly využity při stanovení korekčního koeficientu (K_r) 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 30000 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 (čtvrť) je poměrně nevýhodné, objekt je postaven v okrajové části městské části Satalice, v delší docházkové vzdálenosti k MHD (autobus). Jednotku je možné využívat výhradně jako bytový prostor, tj. k bydlení (dle smlouvy o výstavbě). 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

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

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

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 výši investic pro dokončení oceňovaného bytu. Korekční koeficient znalec stanovil ve výši $k_r = 0,80$.**

Výpočet :

NC – cena zjištěná výpočtovou porovnávací metodou

Kr - korekční koeficient

Oc - obvyklá cena

OC = Nc * kr = 3 623 000,- Kč * 0,8 = 2 898 400,- Kč

OC (zaokrouhleno) = 2 900 000,- Kč

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.113/9, situované v budově č.p.113, postavené na pozemku parc.č.522/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy vč.p.113 a včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č.522/1, v kat.území Satalice, obec hl.město Praha

činí ke dni ocenění (se zohledněním rozsahu nedokončených konstrukcí) :

2 900 000,- Kč

slovy: dvamilionydevětsttisíckorun Kč

.....
Otisk razítka

V Říčanech, 07.06.2011

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. 6288-140/2011 znaleckého deníku.

V Říčanech, 7.6.2011

Ing. Miroslav Kolář
Rýdlova 1091
251 01 Říčany