

Znalecký posudek č. 3377

o ceně obvyklé v místě a čase nemovitosti - bytu č.952/16 ve vícebytovém domu o dvou vchodech č.p.951 a č.p.952 v ul.Čechova a podílu na stavební parcele č.2896 v kat.území Rokycany - obec Rokycany.

Objednatel posudku:

4

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA

Novodvorská 1010
142 00 P R A H A 4

Účel posudku:

stanovení ceny obvyklé v místě a čase - 046 Ex
1739/11 - 24

Dle zákona č.151/1997 Sb.,o oceňování majetku a stavu ke dni 19.07.2012 posudek vypracoval:

Augustin Kulháněk
Libušína 690/III
337 01 Rokycany

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Rokycanech, 18.08.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase nemovitosti - bytu č.952/16 ve vícebytovém domu o dvou vchodech č.p.951 a č.p.952 v ul.Čechova a podílu na stavební parcele č.2896 v kat.území Rokycany - obec Rokycany.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Byt č.952/16 a spoluvlastnické podíly
ul.Čechova č.p.952
337 01 Rokycany

Region: Plzeňský

Okres: Rokycany

Katastrální území: Rokycany

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19.07.2012 za přítomnosti dcery spoluvlastnice bytové jednotky.

4. Podklady pro vypracování posudku:

A) Doklady :

a)Výpis z KN-LV č.7022 pro obec a kat.území Rokycany, vyhotovený dálkovým přístupem k datu 28.05.2012.

b)Kopie katastrální mapy předmětného prostoru - obec a kat.území Rokycany.

B) Ostatní :

a)Informace a údaje sdělené představitelům Společenství vlastníků jednotek domu č.p.951, 952 Čechova-Rokycany - p.Kahabkou.

b)Skutečnosti zjištěné na místě samém.

5. Vyjádření realitních kanceláří:

Podle nabídek realitních kanceláří byly vybrány tři obdobné byty v Rokycanech a vyčíslené jejich upravené nabídkové ceny snižené o 15 % do možné obvyklé ceny :

1) Byt 2 + 1 - výměry 59 m²

Nabídková cena : 950 000,-- Kč

Upravená nabídková cena : 950 000,-- Kč x 0,85 = **807 500,-- Kč**

2) Byt 2 + 1 - výměry 59 m²

Nabídková cena : 950 000,-- Kč

Upravená nabídková cena : 950 000,-- Kč x 0,85 = **807 500,-- Kč**

3) Byt 2 + 1 - výměry 58 m²

Nabídková cena : 940 000,-- Kč

Upravená nabídková cena : 940 000,-- Kč x 0,85 = **799 000,-- Kčs**

Zprůměrovaná cena uváděných bytů : 804 666,-- Kč

Možná cena obvyklá v místě a čase : 805 000,-- Kč

6. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle LV č.7022 pro obec a kat.území Rokycany k datu 28.05.2012 :

A) Vlastník, jiný oprávněný :

Vlastnické právo

- SJM - Forejt Miroslav a Forejtová Jaroslava - 630504/1897, 536210/207

B) Nemovitosti :

Č.jednotky - způsob využití

- č.952/16 - byt - podíl na společných částech domu a pozemku 5789/303060

Budova

- Nové Město - č.p.951, 952 - LV č.6785 - bytový dům - na st.p.č.2896

Parcely

- st.p.č.2896 - výměry 511 m² - zastavěná plocha a nádvoří

Ostatní údaje uváděné na LV - viz p ř í l o h a.

7. Dokumentace a skutečnost:

Dostupné doklady - viz výše.

Podle výpisu z katastru nemovitostí č.7022 pro obec a kat.území Rokycany jsou ve stati C)Omezení vlastnického práva uváděna : zástavní právo soudcovské, nařízení exekucí, zástavní práva exekutorská a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti - viz LV č.7022.

8. Celkový popis nemovitosti:

Předmětný oceňovaný byt č.16 (č.952/16) je umístěný v 6.n.p. vícebytového podsklepného domu o celkovém počtu 8.n.p., označeném č.p.952 v ul.Čechova, v kat.území a obec Rokycany, část Nové Město, v současně zastavěné části města a je oceněn včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5789/303060 na společných částech domů č.p.951 a č.p.952 a stavební parcele č.2896.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domů a pozemků nemůže být samostatným předmětem jakékoliv majetkové dispozice.

Z veřejných sítí je dům napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod a el.energii.

Vytápění bytové jednotky a dodávka teplé vody jsou zajišťovány ze společné plynové kotelny.

Dům (byt) vznikl a je užíván od roku 1975.

9. Obsah posudku:

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Byt č.952/16

Příslušenství bytů a nebytových prostor

2) Pozemky

2) Stavební parcela č.2896

10. Popis objektu a pozemku:

Popis bytů oceněných porovnávacím způsobem

1) Byt č.952/16

Byt 1 + 2 s příslušenstvím o celkové podlahové ploše 57,89 m² je v této skladbě místností : předsíň, koupelna, záchod, kuchyně, pokoj 1 a pokoj 2.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domů a parcele činí 5789/303060.

Dům je stavba montovaná, typová (tzv. panelová), z dílců železobetonových plošných a typického provedení pro tento druh stavby a je stáří 37 roků.

Byt je se zhoršenou údržbou a je s předpokladem provedení menších stavebních úprav.

Vybavení bytu : kuchyňská linka, sporák na zemní plyn, splachovací záchod, koupelna s vanou a umyvadlem, dvě směšovací baterie, topná tělesa vytápění, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, lodžie a sklepní kóje.

Bytová jednotka je ohraničena : vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.

Součástí bytu je : veškerá jeho vnitřní instalace, potrubní rozvody vody, plynu, ústředního vytápění, elektroinstalace, kanalizace, podlahové krytiny, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Společné části budovy : základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, rozvody vody, kanalizace, plynu, ústředního vytápění, elektriny včetně hlavní pojistkové skříně, domovní elektroinstalace ve společných prostorech, osobní výtahy, okapy a jiné klempířské výrobky, vnitřní schodiště, okna, dveře ve společných prostorech přímo přístupné ze společných částí, dva osobní výtahy, komíny, větrací šachty, sušárny v 1.p.p.domu (57,85 m²), schodiště s podestami a chodby (151,69 m²), prádelny, žehlírny, kočárkovny, dílna a kolárny v 1.p.p. domu (82,55 m²).

Celková plocha společných prostor : 292,09 m².

Celková podlahová plocha všech bytových jednotek v č.p.951 a č.p.952 : 3.030,60 m².

Popis příslušenství bytu

2) Pozemek

2) Stavební parcela č.2896

Dle LV č.7022 pro obec a kat.území Rokycany - výměry 511 m² - zastavěná plocha a nádvoří.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění bytu:

Ocenění bytu porovnávacím způsobem

1) Byt č.952/16

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Rokycany
Stáří stavby:	37 roků
Indexovaná průměrná cena :	23 129,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

předsíň:	=	4,87 m ²
koupelna:	=	2,56 m ²
záchod:	=	0,90 m ²
kuchyně:	=	9,36 m ²
pokoj 1:	=	20,10 m ²
pokoj 2:	=	20,10 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	57,89 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	57,89 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	57,89 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
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 37 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,632}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
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 - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00

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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,632 * 1,000 * 0,950 = \mathbf{0,600}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 23\,129,- \text{ Kč/m}^2 * 0,600 = 13\,877,40 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 13\,877,40 \text{ Kč/m}^2 * 57,89 \text{ m}^2 = 803\,362,69 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{803\,362,69 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 456 193,58 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 789 / 303 060

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 456\,193,58 \text{ Kč} * 5\,789 / 303\,060 = + \mathbf{8\,714,13 \text{ Kč}}$$

$$\text{Byt č.952/16 - cena} = \mathbf{812\,076,82 \text{ Kč}}$$

$$\text{Byt č.952/16 - cena po zaokrouhlení} = \mathbf{812\,080,- \text{ Kč}}$$

2) Pozemek

2) Stavební parcela č.2896

Stavební pozemek:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
stavební parcela	2896	511,00	400,00	204 400,-
Součet				204 400,-
Úprava ceny:				

výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby	42 %		
Úprava ceny celkem	42 %	+	85 848,-
Mezisoučet			290 248,-
pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	10 %		
Úprava ceny celkem	10 %	+	29 024,80
Mezisoučet			319 272,80
Koeficient prodejnosti K_p (dle obce a účelu užití):		*	0,6680
Koeficient změny cen staveb K_i (dle hlavní stavby):		*	2,1390
Stavební pozemek - celkem			456 193,58

Stavební parcela č.2896 - cena

= 456 193,58 Kč

C. Závěr

Obvyklá cena bytu : 805 000,- Kč

Obvyklá cena:

805 000,- Kč

slovy: osmsetpěttisíc Kč

V rámci stanovení obvyklé ceny v místě a čase byla provedena analýza příslušného segmentu trhu se zaměřením na nabídku a poptávku po obdobných nemovitostech nacházejících se v příslušném regionu se zaměřením na velikost a význam obce. Ta ukázala, že je v době ocenění, v místě a čase za daných podmínek s přihlédnutím k vnějším i místním podmínkách v dané lokalitě tento typ nemovitostí v obraze realitního trhu v době ocenění hůře obchodovatelný.

razítko a podpis

V Rokycanech, 18.08.2012

Augustin Kulhánek
Libušina 690/III
337 01 Rokycany

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni dne 29. září 1975 pod č.j.spr.2699/75 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3377 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3377.

E. Seznam příloh:

- 1) Mapa Rokycan - 1x A4
- 2) Fotokopie LV č.7022 - k.ú.Rokycany - 4x A4
- 3) Fotokopie KM - k.ú.Rokycany - 1x A4
- 4) Fotodokumentce - 4x A4
- 5) Fotokopie nabídek RK - 3x A4