

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6895-9/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka v osobním vlastnictví

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Kralupy nad Vltavou, k.ú. Kralupy nad Vltavou

Adresa nemovité věci: sídl. V Zátíší 1003, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Vlastníci stavby: Hana Drdová, V Zátíší 1003, 278 01 Kralupy nad Vltavou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Martin Pilař, V Zátíší 1003, 278 01 Kralupy nad Vltavou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Hana Drdová, V Zátíší 1003, 278 01 Kralupy nad Vltavou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

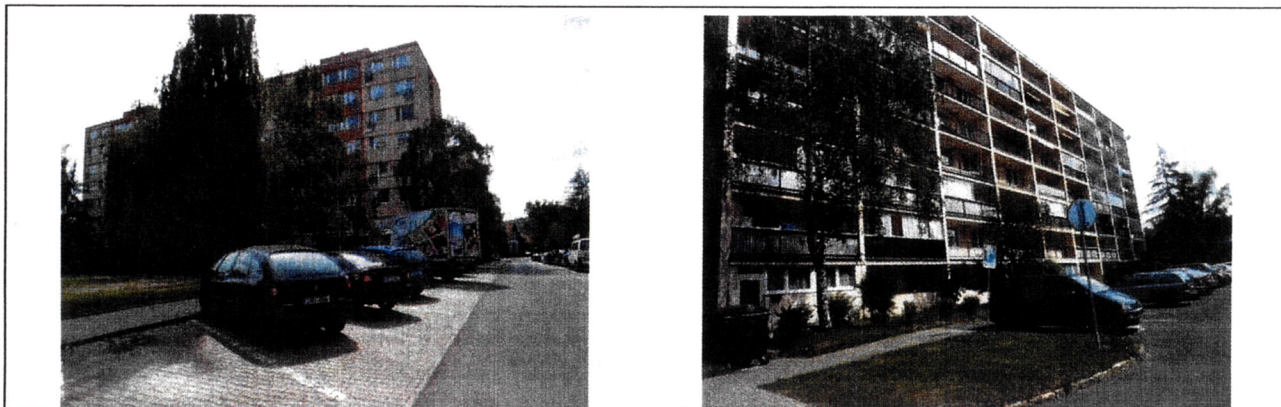
Martin Pilař, V Zátíší 1003, 278 01 Kralupy nad Vltavou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: DRS IMMO a.s., RČ/IČO: 26285011

Adresa objednatele: Lazy VII 5583, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jan Stibor

Adresa zhotovitele: Kamenická 3512, 276 01 Mělník

ÚČEL OCENĚNÍ: Dobrovolná dražba (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****2 040 000 Kč**

Stav ke dni : 28.05.2018

Datum místního šetření: 28.5.2018

Za přítomnosti: paní Drdové a pana Pilaře

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

V Mělníku, dne 31.05.2018

Ing. Jan Stibor

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytu č.1003/1 včetně spoluvlast. podílu ve výši 68/1310 na nebyt. prostorách budovy č.p.1003 a st. p. č.709, vše v k. ú. Kralupy nad Vltavou.

Základní pojmy a metody ocenění

Vzhledem ke skutečnosti, že objekty rodinných domů a dalších oc. nem. se v místě běžně nepronajímají a nelze objektivně zjistit běžné nájemné, je pro odhad obvyklé ceny použito pomocných hodnot zjištěných metodou nákladovou a srovnávací. Pro daný typ nemovitosti v regionu není pomocná hodnota zjištěná výnosovým způsobem určující.

Metoda nákladová vyjadřuje zjm. základní parametry objektů, tj. velikost podl. plochy, obest. prostoru, dále standard provedení a vybavení, je popsána účelnost dispozice a je patrný tech. stav objektů. Pro stanovení obvyklé ceny je, v daném případě běžně obchodovaného typu nemovitostí, směrodatná metoda srovnávací.

Poznámka:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona 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, č.228/2014 Sb. a 225/2017 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku..... v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přehled podkladů

výpis z KN LV č.4213 pro k. ú. Kralupy nad Vltavou ze dne 23.10.2017

aktuál. info o LV č.4213 z www.cuzk.cz

snímek KM

informace poskytnuté účastníky místního šetření

skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

Místopis

Kralupy n.Vlt. jsou významným městem regionu Hl. m. Pha je dosažitel. po D8 do 20 min. V místě je MHD (bus.), nejbliž. st. je cca 100 m. Městem prochází frekv. želez. trať Praha-Ústí n. Lab. V městě je úplná obch.+obč. vybavenost, zákl.+stř. školy, nemocnice s poliklinikou.

Budova je součástí sídliště V Zátíší, které se nachází v širším centru města s výbornou dostupností vybavenosti města, zastávka MHD ve vzdálenosti 100 m. Budova je součástí sídlištní zástavby. Vždy mezi dvojicí budov společné parkoviště.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

152/1

město Kralupy nad Vltavou

Celkový popis

Byt v krajní řad. budově v řadě tří budov. Byt s dispozicí 3+1 s lodžii ve 2.NP budovy s celkem 23 byty. Společně s bytem je užívána komora mimo byt na shodném podlaží s bytem a kóje umístěná ve společných prostorách v 1.NP.

Silné stránky

Klidná lokalita, velmi dobrá dostupnost vybavenosti města, byt lze i ve stávajícím původním stavu dále užívat, z bytu je výstup na lodžii, společně s bytem užívána komora a kóje mimo byt.

Slabé stránky

Standard vybavení a provedení bytu poplatný době pořízení.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- Komentář: V r.2002 a 2013 nebyla budova zatopena.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcné břemeno doživotního užívání
- ANO Předkupní právo
- ANO Zástavní právo
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V dílu „C“ LV č.4213 pro k. ú. Kralupy nad Vltavou ze dne 23.10.2017 jsou v části „C“ - omezení vlastnického práva zápisy:

- předkupní právo pro ACEMA Credit Czech, a.s., IČ: 26158761,
- věcné břemeno užívání pro ACEMA Credit Czech, a.s., IČ: 26158761,
- zástavní právo pro UNIDEBT Czech, SE, IČ: 24797880 pro zajištění pohledávky ve výši 500 000,- Kč.

V dílu „C“ LV č.4213 pro k. ú. Kralupy nad Vltavou ze dne 23.10.2017 je patrná „plomba“ - Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou pod č. řízení V-8906/2017-206. Účastníci řízení jsou:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| UNIDEBT Czech, SE | Převodce |
| UNIDEBT Czech, SE | Zástavní věřitel |
| Reticulum Recovery, a.s. | Nabyvatel |
| Reticulum Recovery, a.s. | Zástavní věřitel |
- Pilař Martin
Drdová Hana

Ke dni vyhotovení znal.posudku je v náhledu na www.cuzk.cz patrná plomba „P“ - Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-3982/2018, typ předmětu řízení: zástavní právo. Účastníky řízení jsou:

UNIDEBT Czech, SE	Převodce
UNIDEBT Czech, SE	Zástavní věřitel
Reticulum Recovery, a.s.	Nabyvatel
Reticulum Recovery, a.s.	Zástavní věřitel
Pilař Martin	
Drdová Hana	

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Byt č.1003/1

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

3. Porovnávací hodnota

3.1. Byt č.1003/1

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Byt č.1003/1

Věcná hodnota dle THU

Ze společné chodby je bytovými dveřmi vstup do předsíně/chodby ve tvaru „L” s vestavěnou skříní. Z jednoho ramene je vstup do dvou ložnic, komory, WC a koupelny, druhé rameno ústí dveřmi do ob. pokoje, který je průchozí do kuchyně a je z pokoje výstup na lodžii. Proti vstup. dveřím je na chodbě komora a v 1.NP kóje.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsín	Obytné prostory	9,34 m ²	1,00	9,34 m ²
kuchyně	Obytné prostory	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	17,14 m ²	1,00	17,14 m ²
ložnice	Obytné prostory	11,37 m ²	1,00	11,37 m ²
ložnice	Obytné prostory	10,81 m ²	1,00	10,81 m ²
WC	Obytné prostory	0,97 m ²	1,00	0,97 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,56 m ²	1,00	2,56 m ²
šatna	Obytné prostory	2,16 m ²	1,00	2,16 m ²
spíž mimo byt	Obytné prostory	1,04 m ²	0,50	0,52 m ²
lodžie	Obytné prostory	6,96 m ²	0,50	3,48 m ²
sklep S01	Obytné prostory	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
Celková podlahová plocha		76,75 m²		71,75 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC, koberec
15. Vytápění	dálkové s otop. tělesy
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	rozvod st. a t. vody
19. Vnitřní kanalizace	do řádu
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák

23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, samostat. WC
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání, vest. skříň
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	71,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	23 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 650 250
Stáří	roků	48
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	907 638

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

Porovnávací metoda

St. p. č.709 je zastavěn bytovým domem č.p.1003 a je obtékán parcelou č.152/1, na které jsou v sousedství budov v rámci sídliště zatravněné plochy, chodníky, parkoviště a místní komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotk. cena vyjadřuje spoluvlast. podíl k bytu č.1003/1 z celk. ceny pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	709	246	519,00	127 674
Celková výměra pozemků		246	Hodnota pozemků celkem	127 674

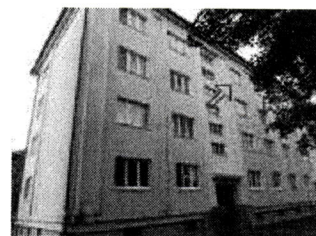
3. Porovnávací hodnota

3.1. Byt č.1003/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	71,75 m ²
Plocha pozemku:	246,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	BJ v OV			
Lokalita:	Kralupy nad Vltavou - Lobeček, Gagarinova 716			
Popis:	Byt č.716/12 ve 4.NP budovy bez výtahu se zvýšeným přízemím. Budova je užívaná 65 roků, v r.2009 zateplena fasáda a vyměněna okna. Byt v původním, solidním stavu. Z bytu není výstup na lodžii/balkon.			
Užitná plocha:	58,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - KS z 10/2017 - růst cen	1,04			
K2 Velikosti objektu - menší podl. pl., žádanější velikost bytu	0,95			
K3 Poloha - hodnocena obdobně	1,00			
K4 Provedení a vybavení - obdobný standard	1,00			
K5 Celkový stav - obdobný	1,00			
K6 Vliv pozemku - shodný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC	1,00			
K8 Lodžie/balkon - není	1,03			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - KS z 10/2017 - růst cen; Velikosti objektu - menší podl. pl., žádanější velikost bytu; Poloha - hodnocena obdobně; Provedení a vybavení - obdobný standard; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - shodný; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC; Lodžie/balkon - není;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 500 000	58,40	25 685	1,02	26 138



Zdroj: vlastní databáze

Název:	BJ v OV			
Lokalita:	Kralupy nad Vltavou, Předmostí 705			
Popis:	Byt č.705/13 zcela v původním stavu v mont. budově užívané 49 roků, v r.2003 zateplena fasáda a provedena GO střeš. pláště včetně jeho zateplení.			
Užitná plocha:	52,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - KS z 05/2017 - růst cen	1,10			
K2 Velikosti objektu - menší, žádanější typ bytu	0,95			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00			
K5 Celkový stav - vyšší opotřebení	1,02			
K6 Vliv pozemku - shodný	1,00			



Zdroj: vlastní databáze

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti OC	0,88			
K8 Lodžie/balkon - není	1,03			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 600 000	52,40	30 534	0,97	29 500

Název:	BJ v OV			
Lokalita:	Kralupy nad Vltavou, sídl. V Zátíší 1020			
Popis:	Byt č.1020/18 ve shodném typu budovy shodného sídliště, byt situován v 7.NP, dispozice 3+1/L, budova i byt v původním stavu.			
Užitná plocha:	75,69 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - KS z 12/2017	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - shodná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - nižší standard (nerevitalizovaný dům)	1,02			
K5 Celkový stav - obdobný	1,00			
K6 Vliv pozemku - shodný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC	1,00			
K8 Lodžie/balkon - ano	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - KS z 12/2017; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - shodná; Provedení a vybavení - nižší standard (nerevitalizovaný dům); Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - shodný; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC; Lodžie/balkon - ano;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 074 000	75,69	27 401	1,02	27 949



Zdroj: vlastní databáze

Název:	Prodej bytu 3+1 68 m2			
Lokalita:	sídl. Hůrka, Kralupy nad Vltavou			
Popis:	Dovoluji si nabídnout k prodeji, panelákový byt 3+1, 68 m2, po kompletní rekonstrukci. V osobním vlastnictví. Součástí bytu je prostorná lodžie 7 m2, sklep, spíž mimo byt, šatna, velká předsíň, koupelna s vanou. Místnosti jsou samostatné. Byt je vybaven plovoucí podlahou. Nová plastové okna. Dům byl postaven roku 1973 a je po celkové revitalizaci. Okolo domu je velký park s říčkou, velmi příjemné, klidné prostředí, určené k odpočinku. Veškerá občanská vybavenost na místě. Kralupy nad Vltavou jsou od Prahy vzdálené 30 km po Teplické dálnici. NABÍZÍ: Bidli, ulice Jindřišská 889/17, 11000 Praha - část obce Nové Město; aktualizace dne 14.5.2018 POZNÁMKA: Oproti textu v inzerátu „po celkové rekonstrukci“ je dle další fotodokumentace byt zcela v původním stavu, vyměněna pouze okna a část podlahovin			
Užitná plocha:	71,50 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - www.sreality.cz dne 1.6.2018 pod	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - sousední sídliště	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - shodný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti OC	0,95
K8 Lodžie/balkon - ano	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - www.sreality.cz dne 1.6.2018 pod;
Velikosti objektu - obdobná; Poloha - sousední sídliště; Provedení a vybavení - obdobné;
Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - shodný; Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti
OC; Lodžie/balkon - ano;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 390 000	71,50	33 427	0,90	30 168

Minimální jednotková porovnávací cena	26 138 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 439 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 168 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	28 439 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	71,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 040 498 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Byt č.1003/1

907 637,50 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

127 700,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Byt č.1003/1

2 040 498,- Kč

Porovnávací hodnota

2 040 498 Kč

Věcná hodnota

1 035 312 Kč

z toho hodnota pozemku

127 674 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z důvodu nízkého počtu nabízených bytů, jsou byty všech kategorií a typů v městě velmi dobře prodejné, zpravidla v rámci několika dnů. V současné době je k prodeji v městě nabízen pouze jeden byt dispozicí 3+1 v původním stavu (viz srov. nem. č.4).

Obvyklá cena oceněného bytu je stanovena zcela v souladu se zjištěnou pomocnou hodnotou, zjištěnou porovnáním.

Obvyklá cena

2 040 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7

V Mělníku 31.05.2018

Ing. Jan Stibor
Kamenická 3512
276 01 Mělník

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 8. 5. 1991, č.j.Spr. 350/90 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6895-9/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 114/2018.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN LV č.4213 pro k. ú. Kralupy nad Vltavou ze dne 23.10.2017	2
Náhled do KN - současný stav LV č.4213 pro k. ú. Kralupy nad Vltavou	2
Snímek KM	1
Situace	1