

ZNALECKÝ POSUDEK č. 4859-96/2018

ve věci odhadu obvyklé ceny nemovitosti - bytu č. 177/9 o velikosti 2+kk, umístěné ve 3.NP bytového panelového domu s č.p. 177, v obci Tmaň, ul. Nové sídliště, s příslušejícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a zast. pozemku č.parc. 287, kat. území Tmaň, okres Beroun, kraj Středočeský



Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Karel Miča, V Holešovičkách č.p. 1579/24,
180 00 Praha 8

Insolvenční správce dlužníka pí. Olgy Červenkové,
trvale bytem Nové sídliště 177, 267 21 Tmaň

Účel znaleckého posudku:

**odhad obvyklé ceny nemovitosti (bytu v osobním
vlastnictví) pro insolvenční řízení**

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 29.11.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Rauch

Tusarova 1537/19

17000 Praha 7 – Holešovice

OBVYKLÁ CENA BYTU	1 000 000,- Kč
--------------------------	-----------------------

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu, přílohy (výpis z LV č. 538 pro obec a kat. území Tmaň, okres Beroun) a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 30.12.2018

A. NÁLEZ

1. Zadání

Znalecký posudek ve věci odhadu obvyklé ceny nemovitosti (bytu v osobním vlastnictví), jako podklad pro insolvenční řízení, č.j. KSPH 60 INS 14412/2018 pro JUDr.Karel Miča.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: **byt č. 177/9 - 2+kk ve 3.NP**

Adresa předmětu ocenění: **Nové sídliště č.p. 177
267 21 Tmaň**

LV: 538

Kraj: Středočeský

Okres: Beroun

Obec: Tmaň

Katastrální území: Tmaň

Počet obyvatel: 1 157

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 101,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{667,00 \text{ Kč/m}^2}$





3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 29.11.2018 za přítomnosti zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č. 538 pro obec a kat. území Tmaň, okres Beroun
- kopie kat. mapy
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- údaje a informace sdělené vlastníkem bytu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Olga Červenková, Nové sídliště 177, 267 21 Tmaň, podíl 1 / 1

Viz příložený výpis z LV č. 538 pro obec a kat. území Tmaň, okres Beroun.

6. Dokumentace a skutečnost

V posudku se vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření a z údajů vlastníka bytu.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je byt č. 177/9 o velikosti 2+kk, umístěné ve 3.NP bytového panelového domu s č.p. 177, v obci Tmaň, ul. Nové sídliště, s příslušejícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a zast. pozemku č.parc. 287, kat. území Tmaň, okres Beroun, kraj Středočeský

Situační umístění bytového domu - viz výše uvedené výřezy z katastrální, letecké a základní, objemové a exteriérové řešení panelového domu – viz fotografie na titulní straně posudku.

Bytový dům je panelový, stáří domu ke dni ocenění je cca 35 let. Konstrukční systém typový panelový se 4-mi nadzemními podlažními (NP), bez suterénu.

Půdorys domu je téměř čtvercový, střecha plochá se živičnou krytinou, obvodové a nosné konstrukce panelové, částečně zateplená fasáda ze stříkané tvrdé omítky, stropní konstrukce s rovným podhledem, schodiště jednoramenné železobetonové s povrchem stupňů z PVC, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky na chodbách hladké štukové, v bytech

povrchy stěn opatřeny štukovými omítkami a tapetami, na chodbách podlahy z dlažby a PVC, v bytech převažují podlahy obytných místností PVC a kobercové, ostatní místnosti PVC a keramické dlažby, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké a se skleněnou výplní do ocel. zárubní, vstupní dveře do domu výkladcového typu.

Dům je vybaven ústředním topením s vlastní plynovou kotelnou, v bytech radiátory litinové, rozvod teplé a studené vody, příprava teplé vody centrální, elektroinstalace v domě 220/380 V, dům je připojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod v bytech jsou telefony a domácí el. vrátný, v domě není výtah.

Dům je proveden běžným způsobem odpovídajícím době pořízení, bez mimořádného vybavení, v průběhu dosavadní životnosti s průměrnou údržbou, celkový technický stav domu je průměrný.

Oceňovaný byt je v původním stavu, bez provedených modernizací, v pokojích kobercové podlahy na PVC, umakartové bytové jádro s koupelnou a WC, koupelna s malou vanou a umyvadlem, v kuchyni el. sporák bez digestoře a původní kuch. linka, okna dřevěná zdvojená. Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav.

8. Obsah znaleckého posudku

1. bytová jednotka č. 177/9 - 2+kk ve 3.NP

1.1. Oceňovaný byt

1.2. zastavěný pozemek č.parc. 287

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Obec Tmaň v blízkosti Berouna, dobré dopravní spojení do hl.m. Prahy po dálnici, v současné době je vyšší zájem o byty obdobného charakteru.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,248}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Lokalita bytu b blízkosti Berouna (cca 10 min. autem), pohodlné spojení do hl.m. Prahy po dálnici (40 km, cca 40 min.)	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,364}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,702}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,855}$$

1. bytová jednotka č. 177/9 - 2+kk ve 3.NP

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

35 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

14 342,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
plocha bytu:	46,7 * 1,00 =	46,70 m ²
sklepní kóje:	6 * 0,80 =	4,80 m ²
komora:	3,5 * 0,80 =	2,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		54,30 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: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. 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 - komora a sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu, na chodbě samostatná komora	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,722}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,248}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,364}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 14 342,- Kč/m² * 0,722 = 10 354,92 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,30 m² * 10 354,92 Kč/m² * 1,248 * 1,364 = 957 140,15 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 957 140,15 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Zastavěný pozemek č.parc. 287

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,248$

Index polohy pozemku $I_P = 1,364$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,248 * 1,000 * 1,364 = 1,702$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	667,-	1,702		1 135,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 287	300	1 135,23	340 569,-
Stavební pozemek celkem			300		340 569,-

Zastavěný pozemek č.parc. 287 - zjištěná cena

= 340 569,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. zastavěný pozemek č.parc. 287

= 340 569,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 340 569,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 957 140,15 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem bytové jednotky na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 340 569,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 586 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

340 569,- Kč * 586 / 10 000 = 19 957,34 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 19 957,34 Kč

Bytová jednotka č. 177/9 - 2+kk ve 3.NP - zjištěná cena

= 977 097,49 Kč

C. REKAPITULACE

1. bytová jednotka č. 177/9 - 2+kk ve 3.NP	977 097,50 Kč
1.1. Oceňovaný byt	957 140,15 Kč
1.2. zastavěný pozemek č.parc. 287	19 957,34 Kč
	977 097,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

977 097,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení:

1 000 000,- Kč

Závěr - vyjádření k ceně obvyklé ke dni 29.11.2018:

Výše uvedená cena stanovaná porovnávací metodou dle vyhl.č. 457/2017 Sb. vychází z průměrných základních cen bytů v závislosti na jejich technickém stavu, vybavení a lokalizaci (tyto skutečnosti jsou zohledněny v koeficientu cenového porovnání – viz výše), s přihlédnutím k nabídkovým cenám obdobných bytů v dané lokalitě a okolí.

Na základě výše uvedených skutečností a zjištěné porovnávací ceny stanovuji obvyklou cenu (hodnotu) bytu č. 177/9 o velikosti 2+kk, umístěné ve 3.NP bytového panelového domu s č.p. 177, v obci Tmaň, ul. Nové sídliště, s příslušejícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a zast. pozemku č.parc. 287, kat. území Tmaň, okres Beroun, kraj Středočeský, ve výši (zaokrouhleno) :

1 000 000,- Kč

slovy : jedenmilión Kč

V Praze dne 30.12.2018

ZNALECKÁ DOLOŽKA :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
dekretem ministra spravedlnosti ČR ze dne 5. 10. 1984
s. j. ZT 1920/84 pro základní obor : stavebnictví
a ekonomika, pro odvětví : **stavitelství obytné, občanské,
a odhady nemovitostí.**

Znalecký úkon je zapsán pod. poř. č. 4859-96/2018
znaleckého deníku.

Znalečné a náhrada nákladů účtují dle
přílohy k likvidaci
na základě dohody čí. 4859-96/2018

