

Znalecký posudek č. 2503/107/2011

O ceně bytové jednotky č.1692/2 s podílem na společných částech domu č.p.1692 a pozemku parc.č. st.2585 v k.ú.Říčany u Prahy, obec Říčany, okres Praha-východ.



Objednatel posudku:

CZ Dražby a.s

Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28701259

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 24. 9. 2011 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Odstrčilová'.

Posudek obsahuje 8 stran a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 28. 9. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění bytové jednotky vlastníka Hany Janatové, Domažlická 1692, Říčany.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24. 9. 2011. Přístup do bytu nebyl možný, neboť paní Janatová nebyla na místě a udané telefonické spojení bylo odpojeno.

3. Podklady pro vypracování posudku

Údaje o bytové jednotce poskytl správce domu firma M.A.N..spol.s.r.o., Beranových 65, Praha 9-Letňany, zástupce Martin Jelínek. Zároveň poskytl platné telefonické spojení na paní Janatovou (736256008)

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Říčany
Katastrální území: Říčany u Prahy (745456)

5. Dokumentace a skutečnost

Bytová jednotka je oceněna v souladu se skutečnostmi zjištěnými na místě a údaji správce domu.

6. Celkový popis nemovitosti

Bytová jednotka 1+1 v 1.podlaží domu 1692 Domažlická ulice, Říčany u Prahy. Dům byl postaven v rámci výstavby sídliště Kavčí skála v Říčanech. V době družstevního vlastnictví bytů byly na domě realizovány půdní nástavby. Po převodu jednotek do osobního vlastnictví byly postupně odstraňovány vady panelové výstavby. Vlastní dům je ve velmi dobrém stavu. Bytová jednotka je v původním stavu, jak ji majitelka v roce 2009 koupila. Dle údajů představitelů společenství vlastníků byt.jednotek domu je do bytu odpojen elektrický proud i plyn.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- Pozemek č.st.2585

Byt

- Bytová jednotka č.1692/2

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 364/2010 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Praha-východ

Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemek č.st.2585 – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 636,50 Kč.

Cena je určena podle písm. b): $ZC = C_p \times 5,00$, kde $C_p = 35 + (13\,450 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 13 450 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,154
Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)			×	1,669

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/ m^2]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha	st.2585	531	636,50	2 517,0575	1 336 557,53

Pozemek č.st.2585 – zjištěná cena: 1 336 557,53 Kč

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemek č.st.2585 1 336 557,53 Kč

Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni

odhadu celkem: 1 336 557,53 Kč

Bytová jednotka č.1692/2 – spoluvlastnický podíl: 4 449 / 181 928 32 685,15 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.1692/2 – § 25

Bytová jednotka 1+1 umístěná v INP obytného domu č.p.1692 Domažlická ul., Říčany. Celková podlahová plocha bytu je 44,49 m^2 .

Podíl na společných částech domu o velikosti 4449/0778.

Bytová jednotka je vybavena vlastním etážovým topením s kotlem na plyn.

Obytný dům je čtyřpodlažní, nepodsklepený s obytným podkrovím. Je postaven na mírně svažitém terénu. Z nižší strany jsou v I.NP garážová stání ze zvýšené strany jsou sklepní prostory. Technický stav domu je velmi dobrý, jsou vyměněna okna za plastová, zateplení a nástavbu podkroví z roku 2002.

Podlahové plochy bytu (PP):

podl.pl 44,49 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Říčany
Počet obyvatel: 13 450
Indexovaná prům. cena (IPC): 28 971,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):		
	1,000	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):		
	1,000	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00

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

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,945

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $1,000 \times 1,000 \times 0,945 = 0,945$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $28\,971,- \times 0,945 = 27\,377,60 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $44,49 \times 27\,377,60 = 1\,218\,029,42 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství = 1 336 557,53 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 4\,449 / 181\,928$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 32 685,15 Kč

+ 32 685,15 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 1 250 714,57 Kč

Bytová jednotka č.1692/2 – zjištěná cena: 1 250 714,57 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemek č.st.2585	1 336 557,53 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	1 336 557,53 Kč
Bytová jednotka č.1692/2 – spoluvlastnický podíl: 4 449 / 181 928	32 685,15 Kč

Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č.1692/2	1 250 714,57 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	1 250 710,- Kč

Zjištěná cena: 1 250 710,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstěšedesátisícšedmsetdeset Kč

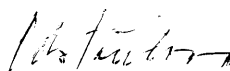
Cena obvyklá :

Porovnáním kupních cen bytů v místě, bylo zjištěno, že maximální cena obdobného bytu je nabízena za 1 980 000,-tis.Kč. Po započítání skutečností, ovlivňujících cenu oceňovaného bytu, je možno prohlásit, že

cena obvyklá - 1 750 000,-Kč (milionsedmsetpadesát tisíc korun českých)

Teplice, 28. 9. 2011

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady -spec.nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2503/107/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 107/2011 podle připojené likvidace.

M. Státníková

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2011 09:15:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

Číslo: 745456 Říčany u Prahy

List vlastnictví: 5239

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Janatová Hana, Domažlická 1692/54, Říčany, 251 01 Říčany Prahy	786008/0778	

Nemovitosti

Číslo pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
692/2	byt		4449/181928
	Budova Říčany, č.p. 1692, LV 4421, byt.dům na parcele St. 2585		
	Parcely St. 2585	zastavěná plocha a nádvoří	531m2

Jiná práva - Bez zápisu

Převzetí vlastnického práva

Ústupu

Účinnost pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 100.000,- Kč s příslušenstvím

ASING - STAR spol. s r.o.

Jednotka: 1692/2

V-11082/2009-209

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

251 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2009.

V-11082/2009-209

Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do celkové výše 100.000,- Kč, které vzniknou od uzavření zástavní

smlouvy do 31.12.2039

ASING - STAR spol. s r.o.

Jednotka: 1692/2

V-11082/2009-209

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

251 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2009.

V-11082/2009-209

Bez zápisu - Bez zápisu

Právní tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva

Smlouva kupní ze dne 15.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2009.

V-4158/2009-209

Janatová Hana, Domažlická 1692/54, Říčany, 251 01 Říčany u
Prahy

RČ/IČO: 786008/0778

Právní bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2011 09:15:00

Okres: 010209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

katastrální území: 745456 Říčany u Prahy

List vlastnictví: 5239

V katastrální území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Upraveno: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

vytvořeno:

Vyhotoveno: 08.09.2011 09:22:37

vytvořeno: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vytvořeno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

list. razítko:

Dům č.p. 1692, Domažlická ul., Říčany u Prahy.



Dotazy týkající se bytu Hany Janatové, Domažlická 1692, Říčany u Prahy.

Platný kontakt na pí.Janatovou:

Mobil: 436 256 008

Email: hana.janatova@seznam.cz

Předseda sdružení vlastníků byt.jednotek Domažlická 1692 :

Ing. Jaroslav Říha

Tel.: 323 631 403

Mob.: 603 569 813

Email: jaroslav.riha@seznam.cz

Správce domu :

M.A.N.spol.s.r.o.

Beranových 65

199 02 Praha 9-Letňany

Martin Jelínek

Tel.: 281 932 598

Email: martin.jelinek@man-sp.cz

