

Znalecký posudek č. 2565/21/2012

O ceně bytové jednotky č.607/16 s podílem na společných částech domu č.p.607 a pozemku parc.č. 873/25 v k.ú.Kamýk, obec Praha, okres Hlavní město Praha.



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., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 5. 2. 2012 posudek vypracovala:

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

Posudek obsahuje 11 stran a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 6. 2. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé bytové jednotky 3+1 v 6.NP panelového domu dvanáctipodlažního v Praze-Kamýku, Pavlíkova ulice.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5. 2. 2012. Kontakt na majitelku je zrušený, při místním ohledání nebyl nikdo v bytě přítomen.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.5090 a LV č. 547
Snímek z pozemkové mapy
Skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Kamýk (728438)

5. Dokumentace a skutečnost

Ke stavbě není k dispozici projektová dokumentace. Obytný dům byl postaven panelovou technologií dle typových projektových dokumentací,

6. Celkový popis nemovitosti

Obytný dům je umístěn na okraji sídliště Kamýk. Je postaven jako dvanáctipodlažní, bytová jednotka je umístěna v VI.NP. V místě jsou školy mateřské, základní i střední. Supermarket je přímo před domem. Doprava do centra města je autobusová. Dům zatím neprošel revitalizací.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemek č.873/25

Byt

a) Bytová jednotka č.607/16

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Praha 12

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemek č.873/25 – § 28

Pozemek není v platné cenové mapě uveden. Cena je stanovena dle §28 odst.2) vyhlášky.

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 2 250,- Kč.

Cena je určena podle písm. a): Hlavní město Praha.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

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

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,139
Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)			×	1,414

		Jednotková cena [Kč/m ²]			
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	873/25	296	2 250,-	7 485,7514	2 215 782,41

Pozemek č.873/25 – zjištěná cena: 2 215 782,41 Kč

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemek č.873/25 2 215 782,41 Kč

Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni

odhadu celkem: 2 215 782,41 Kč

Bytová jednotka č.607/16 – spoluvlastnický podíl: 7 075 / 211 720 74 044,31 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.607/16 – § 25

Bytová jednotka 3+1 umístěná v VI.NP obytného domu č.p.607 má celkovou podlahovou plochu včetně lodžie 70,75 m².

Byt je vybaven kuchyňskou linkou, plynovým sporákem, vestavěnou skříní, vanou, umyvadlem a WC kombi v původním umakartovém jádru..

K bytu náleží podíl na domě a pozemku o velikosti 7075/211720.

Obytný dům postavený jako krajová sekce dvanáctipodlažního panelového domu, není dosud zateplen. Vady panelové výstavby jsou odstraněny částečně.

Podlahové plochy bytu (PP):

Celková podlahová plocha 70,75 m²

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

Kraj: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 257 158
Indexovaná prům. cena (IPC): 41 909,- 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	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
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
3		
Index trhu (I _T = 1 + ∑ _{i=1} T _i):	0,900	

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
8		
Index polohy (I _p = 1 + ∑ _{i=1} P _i):	1,000	

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
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 obytl. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
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: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,714

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,900 \times 1,000 \times 0,714 = 0,643$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $41\,909,- \times 0,643 = 26\,947,49 \text{ Kč/m}^2$

Úrčení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $70,75 \times 26\,947,49 = 1\,906\,534,92 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství

= 2 215 782,41 Kč

Spoluvlastnický podíl:

$\times 7\,075 / 211\,720$

Hodnota spoluvlastnického podílu:

= 74 044,31 Kč

+ 74 044,31 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 1 980 579,23 Kč

Bytová jednotka č.607/16 – zjištěná cena:

1 980 579,23 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemek č.873/25	2 215 782,41 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	2 215 782,41 Kč
Bytová jednotka č.607/16 – spoluvlastnický podíl: 7 075 / 211 720	74 044,31 Kč

Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č.607/16	1 980 579,23 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	1 980 580,- Kč

Zjištěná cena: 1 980 580,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondevětsetosmdesátisícpětsetosmdesát Kč

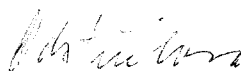
Cena obvyklá :

Cena je vypočtena porovnávací metodou s použitím všech vlivů na prodejnost nemovitosti. S použitím dalšího porovnání s dosahovanými cenami kupními a čase a místě, je možné cenu vypočtenou považovat za cenu obvyklou.

Cena obvyklá - 1 980 000,-Kč (slovy: jedenmiliondevětsetosmdesátisíc korun českých)

Teplice. 6. 2. 2012

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

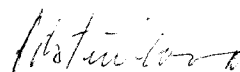


D. Znalecká doložka

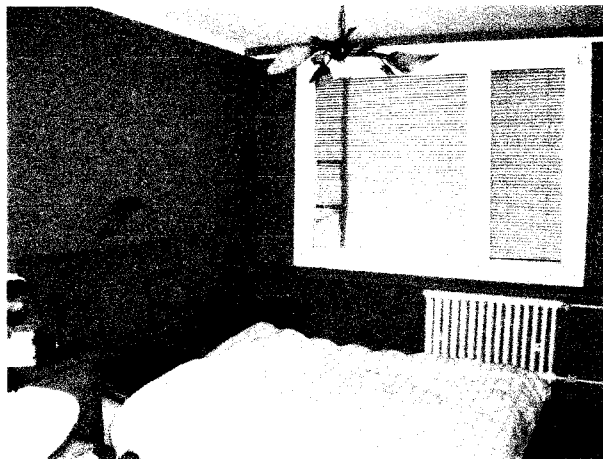
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady -spec.nemovitosti.

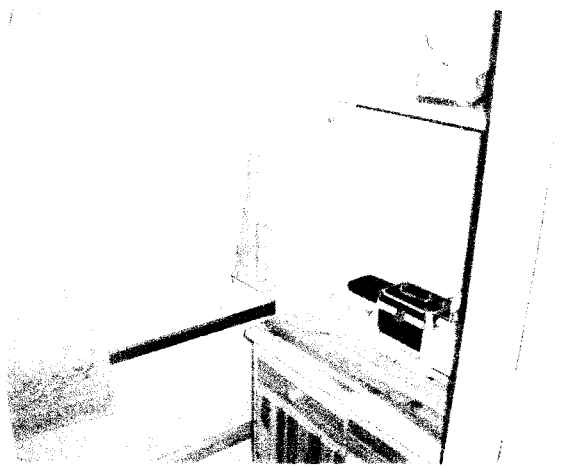
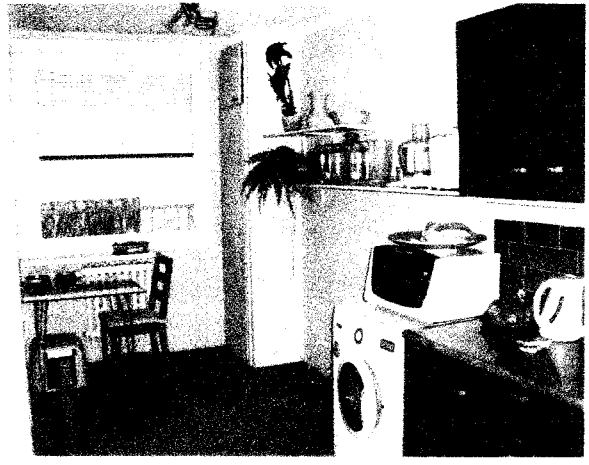
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2565/21/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 21/2012 podle připojené likvidace.

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to the expert, located at the end of the text.







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2012 15:15:04

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

020100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

728438 Kamýk

List vlastnictví: 5090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah	Identifikátor	Podíl
Právní vztahy		
Právní vztahy - právo		
Právní vztahy - právo	815420/4432	
Blahová Naděžda, Pavlíkova 607/16, Praha 12, Kamýk, 142 00 Praha 411		

Právní vztahy

Právní vztahy	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
Právní vztahy - právo	byt		7075/211720
Budova Kamýk, č.p. 607, LV 547, byt.dům			
na parcele 873/25			
Parcela	873/25	zastavěná plocha a nádvoří	296m2

Právní vztahy - Bez zápisu

Právní vztahy - vztahy vlastnického práva

Právní vztahy

Právní vztahy pro	Povinnost k
Právní vztahy pro	

Právní vztahy - právo smluvní

Právní vztahy - právo smluvní
 pohledávka ve výši 700 000,-Kč s příslušenstvím
 přeškeré budoucí pohledávky do celkové výše 700 000,-Kč
 splatné do 31.12.2040

Právní vztahy - právo smluvní - STAR spol. s r.o. Jednotka: 607/16 V-55120/2010-101

Právní vztahy - právo smluvní - Nákladní 1060, Trnovany, 18 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Právní vztahy - právo smluvní - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.11.2010.

V-55120/2010-101

Právní vztahy - Bez zápisu

Právní vztahy - právní tituly a jiné podklady zápisu

Právní vztahy - právo kupní ze dne 05.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2010.

V-8181/2010-101

Právní vztahy - právo kupní - Blahová Naděžda, Pavlíkova 607/16, Praha 12, Kamýk, 142 00 Praha 411 RČ/IČO: 815420/4432

Právní vztahy - právní ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Právní vztahy - právo kupní - 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 jednotkami

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2012 15:15:04

Adresa: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Parcela: 728438 Kamýk

List vlastnictví: 5090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Území jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotoveno: 13.01.2012 15:28:21

Územní měřičský a katastrální - SCD

územní celkovým přístupem

Řízení PÚ:

Územní měřičský:

