

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3417 – 185 - 17

o obvyklé ceně nemovitých věcí

- bytové jednotky č. 778/4, ul. Jar. Seiferta, Švermov, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku v rozsahu 492/1968,
- bytový dům na poz. parc. čís. 1707 – zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Motyčín, obec Kladno, okres Kladno



Účel posudku: Pro insolvenční řízení – Lucie Lisová

Objednatel: KSPH60INS29640/2016
jmt insol, v.o.s.– insolvenční správce Lucie Lisové
Sudoměřská 1550/6
130 00 Praha 3 – Žižkov
IČO:05276454

Vypracoval: Znalec v oboru
ekonomika a stavebnictví
Ing. Zdeňka Hrochová
Emy Destinové 1 200
399 01 Milevsko
tel. 382 525 474, 607 521 826
e-mail: hrochova@znalec.biz

Obsahuje: 9 stran textu, vč. titulní strany.
Předává se ve dvojím vyhotovení

Datum, ke kterému je provedené ocenění: 27.09.2017

Datum provedení: V Milevsku, dne 30.09.2017

1 Nález:

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

Písemná objednávka ze dne 13.09.2017 – KSPH60INS29640/2016.

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 01.03.2017, vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník: LV 2279 v SJM Lisa Lukáš
Železná čp. 41
266 01 Železná

Lisová Lucie
Jar. Seiferta 778
273 09 Kladno - Švermov

B. Jednotka: 778/4 byt

Pozemek 1707 zastavěná plocha a nádvoří

vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku 492/1968

Katastrální území Motyčín, obec Kladno, okres Kladno

1.1.2 Kopie Katastrální mapy území vyhotovená dne 30.09.2017 dálkovým přístupem.

1.1.3 Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.09.2017 za účasti paní Lucie Lisové.

1.1.4 Vyhláška Ministerstva financí č. č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 443/2016 Sb.

1.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí:

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 778/4 umístěná v bytovém domě v ul. Jar. Seiferta v kú. Motyčín v části obce Švermov. Bližší popis a dispoziční uspořádání je uvedeno u výpočtu ceny objektu. Společně s bytovou jednotkou je využívána část zděné kolny, která je postavená na pozemku 1710/1 ve vlastnictví: Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27252 Kladno.

Na nemovitých věcech je dle LV 2279 zřízeno (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění):

- Zahájení exekuce – Lisa Lukáš
- Zástavní právo smluvní

2 Posudek:

2.1 Stavební pozemek – vlastnický podíl

2.2 Bytová jednotka 778, kú. Motyčín

2.1 Stavební pozemek:

Kladno je statutární město ve středních Čechách, ve městě žije 68 466 obyvatel. Je největším městem Středočeského kraje. Kladno je třinácté největší město České republiky.

Kladno se nachází 25 km severozápadně od Prahy. Kladno je téměř celé obklopeno lesy – nejzazší okraj lesnatého pásma Křivoklátska a Džbánů. Na většině území města a v jeho severním až západním okolí jsou v hloubce ložiska černého uhlí karbonského stáří, dnes zčásti vytěžená. Krajina je místy poznamenána stopami těžební a průmyslové činnosti uplynulých dvou století – zarůstající haldy důlní hlušiny a železárenské strusky nejsou k přehlédnutí.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 778/4 v bytovém domě 778 na poz. parc. čís. 1707 v kú. Motyčín. Podrobné situování pozemku je patrné z kopie katastrální mapy v příloze ocenění. Přístup a příjezd k předmětným nemovitým věcem je z nezpevněné komunikace po pozemku parc. čís. 1710/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), který je ve vlastnictví: Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27252 Kladno. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový. Výměra je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar a vzájemné uspořádání z katastrální mapy v příloze.

2.1.1 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:

Kladno oblast. 3 $ZC_v = 1\,692\text{ Kč}$

2.1.2 Popis a výměry:

kú. Motyčín, LV 2279

1707 zastavěná plocha a nádvoří 124,00 m²

2.1.3 Výpočet indexů:

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi - příl. č. 3, tab. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_I
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek se stavbou – stejní vlastníci	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,06)$				1,06

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_I
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _I
1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	IV.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1,00 + 0,02)$				1,02

2.1.4 Výpočet ceny:

Poz. parc. čís. 1707 – zastavěná plocha a nádvoří				
Základní cena		ZC	Kč/m ²	1 692,00
Plocha pozemku		PP	m ²	124,00
Index trhu		I _T		1,060
Index omezujících vlivů na pozemek		I _O		1,000
Index polohy		I _P		1,020
Index cenového porovnání	$I_T \times I_O \times I_P$			1,081
Cena pozemku			Kč/m²	1 829,05
Cena poz. parc. čís. 1707, kú. Motyčín		C_N	Kč	226 802,44
Hodnota vlastnického podílu 1/4 (778/4):		C_N	Kč	56 700,00

2.2 Bytová jednotka 778/4, kú. Motyčín

2.2.1 Popis:

Předmětem ocenění je bytová jednotka 778/4 v budově č.p. 778 příslušející k části obce Švermov, na poz parc. čís. 1707 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 492/1968.

Bytová jednotka se nachází v 2.NP (1.patře – bez výtahu) uvedeného bytového, podsklepeného, montovaného domu (dřevostavba) celkem s 1 sekcí, 2 nadzemními podlažími a jedním podzemním. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci. Vytápění je lokální pomocí klimatizačních jednotek (2 ks), ohřev teplé vody je elektrickým boilerem. Parkovací možnosti v okolí jsou dobré. Doklad o přesném stáří bytového domu není dochovaný (stáří odhadnuté na cca 50 – 60 roků). Bytová jednotka prošla celkovou rekonstrukcí a je v dobrém technickém stavu.

2.2.2 Rozsah a vybavení bytu:

Bytová jednotka je velikosti 2+1 s příslušenstvím (o celkové výměře 49,20 m²). K bytové jednotce přináší sklep v 1.PP a užívání části zděné hospodářské stavby.

2.2.3 Výpočet indexu konstrukce a vybavení – příl. 27, tab. č. 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_I
1	Typ stavby	I.	Montovaná na bázi dřevní hmoty	-0,10
2	Společné části domu	II.	Standardní	0,00
3	Příslušenství domu	III.	Hospodářská stavba	0,10
4	Umístění bytu v domě	II.	2.NP (1. patro) bez výtahu	0,00
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	III.	JZS s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	III.	Úplné, standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu	II.	Sklep	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Lokální (klimatizační jednotka)	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Možnost pronájmu části pozemku jako zahrádka	0,10
10	Stavebnětechnický stav	II.	Byt v dobrém stavu, dům částečně zanedbaný	0,85 x 0,75 = 0,638
Index konstrukce a vybavení: $I_V = (1 + 0,12) \times 0,638$				0,715

2.2.4 Výpočet ceny:

Základní cena	dle typu z příl.č. 27, tab. 1	ZC	Kč/m ³	22 589,00
Index konstrukce a vybavení		I_V		0,715
Základní cena upravená	$ZC \times I_V$	ZCU	Kč/m ³	16 151,13
Podlahová plocha bytu		PP	m ²	49,20
Index trhu		I_T		1,060
Index polohy		I_P		1,020
Cena bytové jednotky č. 778/4, kú. Motyčín	$PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	CB_p	Kč	859 160,27

3 Cena dle vyhl. 443/2016 Sb.:

	LV 2279
	Kú. Motyčín
3.1 Stavební pozemek – vlastnický podíl	56 700,00 Kč
3.2 Bytová jednotka č. 778/4	859 160,27 Kč
Cena nemovitosti celkem:	915 860,27 Kč
Zaokrouhлено:	915 860,00 Kč

4 Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných

okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 443/2016 Sb.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Věcná hodnota - (časová cena) - tato hodnoty představuje náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že současný oceňovací předpis používá koeficienty změn staveb, jež přiměřeně upravují základní ceny z roku 1994 na úroveň současnou, použijeme cenu zjištěnou podle této vyhlášky bez indexu trhu a indexu polohy.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

5 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byly čerpány z nabídek a z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí za posledních 6 měsíců.

Kladno, Uhelná, 45 m²

Prodej bytu o dispozici 1+1, užitná plocha 45 m² v kolalitě Kladno - Švermov. Byt je v původním stavu určen k rekonstrukci, nová plastová okna. Bytová jednotka se skládá z pokoje 21.80 m², kuchyň 14.60 m², spíž, koupelna, WC, k bytu náleží menší zahrádka před okny.

Kladno, Holandská, 40 m²

Prodej bytu OV, Kladno - Kročehlavy. Velikost 2+kk, 40m² v 6p./7 panelového domu s 3 výtahy. Byt prošel částečnou rekonstrukcí - novější koupelna se sprchovým koutem, plovoucí podlahy, novější kuchyňská linka. Dům je po celkové rekonstrukci - zatepleno, fasáda, nové 3 výtahy, vchod na čip, kamerový systém, atd. K bytu náleží sklepní koje na patře.

Kladno, Kyjevská, 36 m²

Prodej bytové jednotky v ul. Kyjevská o velikosti 1+1, 36 m² v osobním vlastnictví, který se nachází ve 4. patře bez výtahu v cihlovém domě v Kladně - Rozdělově. Byt je po rekonstrukci a nabízí se s kuchyňskou linkou. Na patře je k dispozici balkón.

Kladno, Vrchlického, 40 m²

Prodej bytu 1+1, 4.patro cihlového domu, 40 m², ul. Vrchlického, Kladno – Kročehlavy. Byt je po celkové rekonstrukci. V obývacím pokoji je vytvořené vyvýšené spaní z dřevěné konstrukce, které rozděluje pokoj na dvě části, obytnou a určenou ke spaní. V kuchyni je francouzské okno. Jádru je zděné, okna plastová. Nové stoupačky.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Cena Kč	K _m	K _{vyb.}	K _{vel.}	Cena upravená Kč
Kladno, Uhelná	780 000	1,00	1,10	1,00	858 000
Kladno Holandská	1 150 000	0,90	0,90	1,00	931 500
Kladno Kyjevská	950 000	1,00	1,00	1,10	1 045 000
Kladno Vrchlického	1 390 000	0,90	0,90	1,00	1 125 900
Průměrná cena:					990 100

5 Rekapitulace:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
- dobrá dostupnost Prahy
Záporný vliv:
- montovaný bytový dům

Hodnocení:

Pro stanovení ceny obvyklé je třeba posoudit vlivy na ni působící:

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	nejsou zjištěná
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

6 Hodnocení - závěr:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitých věcech je obvyklá cena nemovitých věcí z LV 2279 v kú. Motyčín stanovená na hodnotu 950 000 Kč, za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné. Obvyklá cena je stanovená ke dni 27.09.2017, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 2279 v kú. Motyčín. Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

**Obvyklá cena nemovitých věcí z LV 2279 v kú. Motyčín
ke dni 27.09.2017 činí: 950 000,00 Kč**

Slovy: *devětsetpadesáttisíckorunčeských*

V Milevsku 30.09.2017

Ing. Zdeňka Hrochová
E. Destinové 1 200
399 01 Milevsko

ZNALECKÁ DOLOŽKA

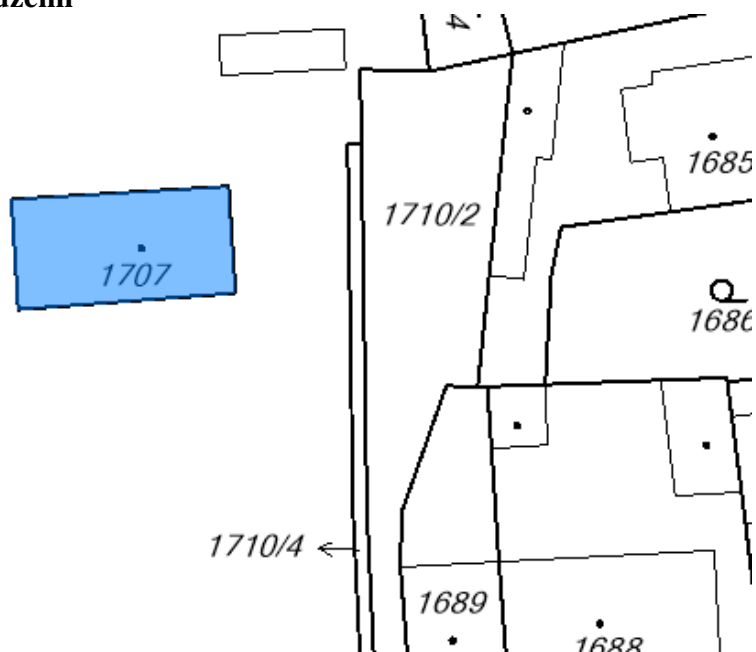
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí
STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3417 – 185 – 17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 185/17.

Kopie katastrální mapy území



Fotodokumentace bytové jednotky 778/4, kú. Motyčín

