



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1754-2020

aktualizace znaleckého posudku č.1658-2019 o ceně obvyklé bytové jednotky č.781/147 v bytovém domě č.p.781 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 76/8717 na budově č.p.791, 782, 783, 784 a 785 a pozemcích par.č.600/63, 600/64, 600/65, 600/66, 600/67, ul.Lindavská, obec Praha, katastrální území Bohnice

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č.781/147

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Bohnice
Adresa: Lindavská 147/9, 181 00 Praha

VLASTNÍK: SJM Šustrov Gennadij Nikolajevič a Mejzrová Taťana

Adresa: Lindavská 781/9, 181 00 Praha 8

OBJEDNAVATEL: JUDr.Petr Bohatý

Adresa: Hlavní 15, 667 01, Brno - venkov

ZHOTOVITEL: Ing. Ivana Markovská

Adresa: Mikulčická 118/7, 155 21 Praha 5 - Sobín
IČ: 18400558 tel: +420 603 181 031 e-mail: i.mark@centrum.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro potřeby insolvenčního řízení MSPH 94 INS 19106/2016 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 928 000 Kč

Stav ke dni: 5.2.2020
Za přítomnosti: pana
Počet stran: 12 stran

Datum místního šetření: 5.2.2020
Počet příloh: 3
Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 17.2.2020

Ing. Ivana Markovská

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé bytové jednotky č.781/147 v bytovém domě č.p.781 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 76/8717 na budově č.p.791, 782, 783, 784 a 785 a pozemcích par.č.600/63, 600/64, 600/65, 600/66, 600/67, ul.Lindavská, obec Praha, katastrální území Bohnice. Ocenění je provedeno ke dni místního šetření; tedy ke dni 5.2.2020.

Přehled podkladů

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Znalecký posudek č.4018-12/19 o ceně bytové jednotky č.781/147 v č.p.781 v Praze 8 - Bohnicích, vypracovaný Ing.Rudolfem Štěpánkem dne 19.2.2019
- Výpis z katastru nemovitostí LV č.1084, k.ú.Bohnice, ze dne 19.12.2018
- Výpis z katastru nemovitostí LV č.1623, k.ú.Bohnice, ze dne 19.12.2018
- Výpis z katastru nemovitostí LV č.617, k.ú.Bohnice, ze dne 19.12.2018
- Údaje sdělené zástupcem vlastníka panem Janem Dvořákem

Podklady získané zhotovitelem:

- Informativní výpis z katastru nemovitostí LV č.1084, k.ú.Bohnice
- Snímek z katastrální mapy
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Údaje z územního plánu
- Šetření v cenových údajích vedených v katastru nemovitostí

Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.781/147 s dispozicí 3+1, která se nachází v 6.NP řadového bytového domu č.p.781, 782, 783, 784 a 785. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v krajní sekci v č.p.781. Bytový dům má jedno podzemní podlaží a osm nadzemních podlaží. Dům má plochou střechu, fasáda je zateplena, okna jsou plastová. V domě je výtah.

Dispoziční řešení bytové jednotky .

- kuchyně, pokoj, pokoj, pokoj, předsíň, koupelna, WC, lodžie, sklep umístěný v 1.PP

Vzhledem k tomu, že nebyl vlastníky bytové jednotky umožněn přístup, nebylo možné zdokumentovat stav a vybavení této jednotky. Bytová jednotka má ústřední dálkové vytápění a ohřev TUV. Lodžie je zasklená. Stav a provedení bytového jádra nebylo možné zjistit. V současné době je bytová jednotka obývána.

Dále je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl ve výši 76/8717 na pozemcích par.č.600/63 o celkové výměře 301 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.600/64 o celkové výměře 301 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.600/65 o celkové výměře 301 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.600/66 o celkové výměře 298 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.600/67 o celkové výměře 301 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o pozemky zcela zastavěné bytovými domy č.p.781, 782, 783, 784 a 785. Pozemky lez napojit na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Přístup na pozemek je po zpevněné komunikaci. Územním plánem je pozemek zařazen do území OB – čistě obytného. Pozemky jsou zařazena do cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Praha, CMP

2020, mapový list 23, skupina 10047.

Pozemky se nenacházejí v záplavovém území.

V současné době vlastník bytové jednotky nespolupracuje a neumožnil opakovaně prohlídku bytové jednotky. Dále se na adrese bytové jednotky nachází sídlo firmy CARDI, spol. s r. o. IČO: 442 65 638. Lze předpokládat, že vyklizení bytové jednotky se bude nutné domáhat soudní cestou. Tato skutečnost je finančně a časově náročná a bude zohledněna v ocenění bytové jednotky.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.781/147

OCENĚNÍ

Od 1.1.2014 došlo v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku ke změně způsobu ocenění. Definice obvyklé ceny byla nově doplněna tím, že se určí porovnáním, tj. porovnávacím způsobem. Podmínky, které musí splňovat zpracování ocenění obvyklou cenou, jsou od 1.1.2014 vymezeny v zákoně o oceňování majetku. Obvyklá cena je vymezena pro účely zákona o oceňování majetku a určí se porovnáním, (tj. jediný přípustný způsob ocenění, nelze ji stanovit výnosovým nebo nákladovým způsobem). Obvyklá cena není administrativní (úřední) cenou stanovenou tzv. „jinými způsoby oceňování“ podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovacích vyhlášek k tomuto zákonu.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.781/147

Užitná plocha u bytových jednotek byla stanovena následovně:

- plocha bytové jednotky bez úpravy
- plocha nezasklených lodžií byla vynásobena koeficientem 0,2
- plocha zasklených lodžií byla vynásobena koeficientem 0,7
- plocha teras, balkonů byla vynásobena koeficientem 0,17
- plocha sklepů byla vynásobena koeficientem 0,8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,70 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

U koeficientu K7 je u srovnatelných bytových jednotek zohledněna rostoucí cena bytů od doby uzavření kupní smlouvy. Koeficient K7 zohledňuje skutečnost, že stávající vlastník nemovitosti nespolupracuje a jeho vystěhování bude pravděpodobně nutné řešit soudní cestou. Dále je zde zohledněna skutečnost, že v dané bytové jednotce je umístěno sídlo firmy CARDI, spol. s r. o. IČO: 442 65 638, což bude opět nový vlastník nemovitosti řešit.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka č.784/38	
Lokalita:	ul.Lindavská 784, Praha, k.ú.Bohnice	
Popis:	V evidenci cenových údajů vedených v katastru nemovitostí byl nalezen cenový údaj o prodeji bytové jednotky č.784/38. Kupní smlouva byla uzavřena v roce 2018. Jedná se o bytovou jednotku ve vedlejším vstupu v č.p.784. Bytová jednotka má shodnou dispozici jako oceňovaná jednotka. Nachází se ve 2.NP.Vybavení a stav této jednotky není znám.	
Užitná plocha:	74,70 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita	1,00	Zdroj: CUZK
K2 Typ stavby	1,00	
K3 Stáří	1,00	
K4 Garáž	1,00	
K5 Velikost	1,00	
K6 Vybavení	0,90	
K7 Zdroj nabídky	1,00	

K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 950 000	74,70	52 878	0,81	42 831

Název:	Bytová jednotka č.781/150			
Lokalita:	ul.Lindavská 781, Praha, k.ú.Bohnice			
Popis:	V evidenci cenových údajů vedených v katastru nemovitostí byl nalezen cenový údaj o prodeji bytové jednotky č.781/150. Kupní smlouva byla uzavřena v roce 2016. Jedná se o bytovou jednotku ve stejném domě jako oceňovaná jednotka. Bytová jednotka má dispozici 2+kk. Nachází se v 7.NP.Vybavení a stav této jednotky a stav není znám.			
Užitná plocha:	41,14 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	Zdroj: CUZK
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stáří			1,00	
K4 Garáž			1,00	
K5 Velikost			0,95	
K6 Vybavení			0,90	
K7 Zdroj nabídky			1,05	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,92	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 950 000	41,14	47 399	0,83	39 341

Název:	Bytová jednotka č.781/126			
Lokalita:	ul.Lindavská 781, Praha, k.ú.Bohnice			
Popis:	V evidenci cenových údajů vedených v katastru nemovitostí byl nalezen cenový údaj o prodeji bytové jednotky č.781/126. Kupní smlouva byla uzavřena v roce 2018. Jedná se o bytovou jednotku ve stejném domě jako oceňovaná jednotka. Bytová jednotka má dispozici 1+kk. Nachází se v 1.NP.Vybavení a stav této jednotky a stav není znám.			
Užitná plocha:	31,14 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	Zdroj: CUZK
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stáří			1,00	
K4 Garáž			1,00	
K5 Velikost			0,95	
K6 Vybavení			0,90	
K7 Zdroj nabídky			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]

2 200 000	31,14	70 649	0,77	54 400
-----------	-------	--------	------	--------

Název:	Bytová jednotka č.781/139			
Lokalita:	ul.Lindavská 781, Praha, k.ú.Bohnice			
Popis:	V evidenci cenových údajů vedených v katastru nemovitostí byl nalezen cenový údaj o prodeji bytové jednotky č.781/139.Kupní smlouva byla uzavřena v roce 2019. Jedná se o bytovou jednotku ve stejném vstupu v č.p.781. Bytová jednotka má shodnou dispozici jako oceňovaná jednotka. Nachází se ve 4.NP.Vybavení a stav této jednotky není znám.			
Užitná plocha:	74,35 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		0,90		Zdroj: CUZK
K2 Typ stavby		1,00		
K3 Stáří		1,00		
K4 Garáž		1,00		
K5 Velikost		1,00		
K6 Vybavení		0,90		
K7 Zdroj nabídky		1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 000 000	74,35	67 249	0,77	51 782

Název:	Prodej bytu 3+kk 57 m2			
Lokalita:	Radomská, Praha 8 - Bohnice			
Popis:	Prodej bytu 3+kk/L, 57 m2, Praha 8 - sídliště Bohnice. Částečně vybavený, světlý byt s orientací na západ se nachází v 6. nadzemním podlaží bytového domu, který prošel revitalizací. Byt prošel před 5 lety rekonstrukcí - plastová okna, bezpečnostní vstupní dveře ,interiérové dveře, kuchyně, zděné jádro. Byt je částečně vybaven a tudíž je vhodný k nastěhování. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, Metro C "Kobylisy" 6 minut autobusem. Klidná a vyhledávaná lokalita nedaleko ZOO.			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		0,90		
K2 Typ stavby		1,00		
K3 Stáří		1,00		
K4 Garáž		1,00		
K5 Velikost		1,00		
K6 Vybavení		0,90		
K7 Zdroj nabídky		1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]



Zdroj: www.sreality.cz

4 899 000

55,00

89 073

0,77

68 586

Název: Prodej bytu 2+kk 41 m²
Lokalita: Bukolská, Praha 8 - Bohnice
Popis: Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím k prodeji velmi pěkně dispozičně řešený 2+kk v původním stavu, v OV. Výměra jednotlivých místností je: předsíň 3,6 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem 20 m², pokoj (ložnice) 12 m², komora (pracovna) 2 m², koupelna 2 m², WC 1,55 m². Celková podlahová plocha bytu činí 41,14 m². Dispozice bytu je skutečně vynikající a je tvořena z předsíně s prostorem např. pro vestavěné skříně, dále komory či malé pracovny, prostorného obývacího pokoje s kuchyní a ze světlé, velmi útulné ložnice.

Jednotka se nachází v oblíbené lokalitě Prahy 8 - Bohnicích. Byt je nyní v obytném stavu, má nová plastová okna. V bytě je vhodná rekonstrukce (bytové jádro umakartové). Dům je po kompletní revitalizaci, nová okna, fasáda, výtah, stoupačky, střecha. V okolí domu je mnoho krásných parků plných zeleně a hřišť pro děti, např. Čimický Háj, Podhajska pole. Pěší chůzí se nachází aqua place Šutka, Tenisový klub, školka Sofia, základní škola, kadeřnictví, síť obchodů např. Lidl, Penny market, potraviny Večerka, Žabka, minimarket, praktický lékař, zdravotní středisko, lékárna, několik různých bankomatů.

Užitná plocha: 41,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,90
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

LEGENDA KRESBY
 1 - Obývací pokoj
 2 - Kuchyně
 3 - WC
 4 - Koupelna
 5 - Předsíň
 6 - Komora
 7 - Pokoj
 8 - Schodiště
 9 - Balkon
 10 - WC
 11 - WC



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 790 000	41,00	68 049	0,86	58 522

Minimální jednotková porovnávací cena	39 341 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	52 577 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	68 586 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	52 577 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 927 502 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.781/147

3 927 502,- Kč

Porovnávací hodnota	3 927 502 Kč
----------------------------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k tomu, že vlastník bytové jednotky opakovaně neumožnil prohlídku, nebylo možné určit přesný stav a vybavení jednotky. V ocenění zohledněna skutečnost, že současný vlastník s největší pravděpodobností nevyklidí po prodeji bytovou jednotkou a jeho vystěhování se bude muset řešit soudní cestou. S tím jsou spojené jak finanční náklady, tak i možnost využívání bytové jednotky novým vlastníkem dle jeho potřeb.

Cena je stanovena spoluvlastnických podílů na budově a pozemku.

Obvyklá cena

3 928 000 Kč

slovy: Třimilionydevětsetdvacetosmtisíc Kč
--

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Cena obvyklá bytové jednotky č.781/147 v bytovém domě č.p.781 včetně spoluvlastnických podílů ve výši 76/8717 na budově č.p.791, 782, 783, 784 a 785 a pozemcích par.č.600/63, 600/64, 600/65, 600/66, 600/67, ul.Lindavská, obec Praha, katastrální území Bohnice je stanovena ve výši **3 928 000,- Kč.**

V Praze 17.2.2020

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1754-2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Informativní výpis z katastru nemovitostí LV č.1084	1
Snímek z katastrální mapy	1