

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2086-020/2016

O ceně bytové jednotky č. 234/12 v domě č.p. 234 na pozemku č.parc. 22/5 k.ú. a obec Chyňava
okres Beroun

Objednavatel znaleckého posudku: REXIM REALITY, s.r.o. zastoupená jednatelem
společnosti ing. Janem Křížem
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku: za účelem převodu nemovitosti

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 8.2.2016 znalecký posudek vypracovala:

Miroslava Dostálová
Pod lomem 12
143 00 Praha 4

Počet stran: 7 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 9.2.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 234/12 v domě č.p. 234 a spoluvlastnického podílu 273/11816 na společných částech domu a pozemku č.parc. 22/5 v k.ú. a obci Chyňava okres Beroun.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Chyňava 234
267 07 Chyňava

Kraj: Středočeský

Okres: Beroun

Obec: Chyňava

Katastrální území: Chyňava

Počet obyvatel: 1 788

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 450,00 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	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 795,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2016 za přítomnosti objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 2025 vydaný Katastrálním pracovištěm Beroun dne 1.2.2016
- fotodokumentace domu, sklepů a bytové jednotky
- snímek katastrální mapy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Franklyn Asphall Neville, 19 Osborne Enfield , Middlesex, EN3 7RN Spojené království Velké Británie a S. Irska, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Franklyn Asphall Neville, 19 Osborne Enfield , Middlesex, EN3 7RN Spojené království Velé Británie a S. Irska, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Zděný, podsklepený nízkopodlažní bytový dům užívaný od roku 1972. V roce 2007 byla provedena rekonstrukce domu - plastová okna, vstupní prostor, fasáda, oprava schodiště, krytina, klempířské prvky, rozvod vody a kanalizace.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná jednotka umístěná v přízemí bytového domu, v centru obce, zastávka autobusů v docházkové vzdálenosti. Nedaleko občanská vybavenost obce.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 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 nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - jednotka se spoluhl. 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 - Negativní - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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	I	1,01

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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 - MHD – centrum obce	IV	0,03
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,081}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,059}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Bytová jednotka umístěná v přízemí bytového domu bez výtahu, okna plastová, podlaha v pokoji plovoucí. Koupelna s WC obložena keramickým obkladem, podlaha keramická dlažba. Rozvody studené a teplé vody, ohřev el. bojlerem. Kuchyně vybavena kuch. linkou, sporákem a digestoří. Vytápění ústřední. Jednotka ve výborném technickém stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Ocenění

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 - bez vlivů	II	0,00

6

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,081$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,081 = 1,059$

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	795,-	1,059		841,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	22/5	879,00	841,91	740 038,89
Stavební pozemek - celkem			879,00	m ²	740 038,89

Pozemky - zjištěná cena = 740 038,89 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 740 038,89Kč

740 038,89 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 740 038,89 Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 44 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 12 390,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

byt. jednotka:	27,30 * 1,00 =	27,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		27,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,780}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,880 = \mathbf{1,090}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 1,081

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 12\,390,- \text{ Kč/m}^2 * 1,090 = 13\,505,10 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 27,30 \text{ m}^2 * 13\,505,10 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,081 = 390\,582,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 390 582,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 740 038,89 Kč

Spoluvlastnický podíl: 273 / 11 816

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$740\,038,89 \text{ Kč} * 273 / 11\,816 = 17\,098,05 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 17 098,05 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 407 680,05 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

407 680,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

407 680,- Kč

Celkem

407 680,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

407 680,- Kč

Odhad obvyklé ceny stanovuji ve výši :

450 000,- Kč

slovy : čtyřistapadesáttisíckorun

V Praze, 9.2.2016

Miroslava Dostálová
Pod lomem 12
143 00 Praha 4

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu ČR ze dne 8.11.1995 č.j. Spr. 1246/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2086-020/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 020.