

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 690 - 102/2016

o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 842/13, nacházející se ve 3. nadzemním podlaží bytového domu číslo popisné 842, v ulici Husova 4, postaveného na pozemku č.parc. St. 324/2, včetně spoluvlastnického podílu 4346/75604 na společných částech domu č.p. 842 a na pozemku č.parc. St.324/2, v katastrálním území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, se všemi součástmi a s příslušenstvím.



Objednavatel znaleckého posudku:

REXIM REALITY s.r.o.,
IČ: 49245031, 295ND2014
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10 - Vršovice

Účel znaleckého posudku:

pro účely provedení nedobrovolné dražby

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 10.8.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: +420602747768
e-mail: j.ps@seznam.cz

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 18.8.2016

Vyhotovení č.: 1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 842/12, nacházející se ve 3. nadzemním podlaží bytového domu číslo popisné 842, v ulici Husova 4, postaveného na pozemku č.parc. St.324/2, včetně spoluvlastnického podílu 4346/75604 na společných částech domu č.p. 842 a na pozemku č.parc. St.324/2, v katastrálním území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, se všemi součástmi a s příslušenstvím, za účelem provedení nedobrovolné dražby.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 842/13
Adresa předmětu ocenění: Husova 842/4
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Katastrální území: Brandýs nad Labem
Počet obyvatel: 18 011

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 120,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 562,00\ Kč/m^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.2.2016 a 10.8.2016 za přítomnosti Ing. Jana Kříže.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV 7563, k.ú. Brandýs nad Labem, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí a prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2015 (viz příloha č. I)

- kopie znaleckého posudku č. 3133/46/2014, který vypracoval Zdeněk Myslík, Kovářova 141/1a, 15500 Praha5, dne 27.10.2014
- část prohlášení vlastníka (strana 7 z 15)
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 1.2.2016 a 10.8.2016
- kopie katastrální mapy stažená z internetu (viz příloha č. II)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení 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.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2016 od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v prosinci 2015
- program pro oceňování nemovitostí NemExpress verze 3.5.5
- fotodokumentace uložená v archivu znalce
- internetová inzerce realitních firem

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Veronika Růžičková, Mezibořská 660, 436 01 Litvínov, vlastnictví: výhradní
 Vlastník pozemku: Veronika Růžičková, Mezibořská 660, 436 01 Litvínov, vlastnictví: výhradní
 Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány výpisem z katastru nemovitostí LV 7563 v příloze znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Žádná dokumentace nebyla předložena, ocenění je provedeno podle výše uvedených podkladů a vlastního ohledání ve vazbě na uváděný cenový předpis.

Výměry jednotky byly převzaty z prohlášení vlastníka.

7. Celkový popis nemovité věci

Brandýs nad Labem – Stará Boleslav je tradičním centrem obcí regionu středního Polabí. Město je pověřeno výkonem státní správy pro část bývalého okresu Praha-východ, kterou zabezpečuje městský úřad v budovách radnic v brandýské a boleslavské části města a na detašovaných pracovištích v centru Prahy. Město, které je společensky i ekonomicky významným centrem Středočeského kraje, prochází v posledních letech velkým rozvojem. Oblibu města dokládá rozrůstající se výstavba samostatných rodinných domů i bytových komplexů. V těsné blízkosti nové zástavby se nachází veškerá občanská vybavenost, krásné klidné prostředí, zeleň, nedaleké lesy, písková jezera i různá sportoviště.

Město leží na rychlostní silnici R 10 ve směru Praha – Mladá Boleslav, která umožňuje rychlé automobilové i autobusové spojení na Černý Most, pražskou městskou část Letňany a Prosek. Další stanice pražského metra jsou dostupné po silnici 1. třídy přes Vinoř a Kbely. Na území města se

nachází řada významných institucí např. ředitelství Okresní správy Policie ČR, sídlo spol. ČSAD Střední Čechy, Vojenská posádka - Jaselská kasárna ve Staré Boleslavi, kde sídlí několik útvarů Armády ČR. Ve městě a v jeho průmyslové zóně působí několik podniků, které zajišťují pracovní příležitosti pro občany z města, ale i okolí, včetně Prahy. Menší firmy a místní podnikatelé působí v mnoha profesích.

Bytový dům se nachází v zástavbě průmyslových objektů bezprostředně u ulice Husova, východně od centra města. Za domem prochází železniční trať. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě mimo plynu. Parkování je možné na zpevněné ploše přímo za domem. Přístup do domu je ze zpevněné asfaltové komunikace.

Jedná se o samostatný podsklepený bytový dům, s třemi nadzemními podlažními, bez výtahu, s plochou střechou nad téměř obdélníkovým půdorysem.

Klady nemovité věci:

- nedaleko od centra, samostatný dům, dobré parkovací možnosti

Zápory nemovité věci:

- průmyslové objekty v okolí, u železniční tratě, velice špatný technický stav bytové jednotky spojený s nutností opravy ploché střechy domu

Použité metody ocenění:

1. Cena zjištěná dle cenového předpisu
2. Cena zjištěná cenovým porovnáním

8. Základní pojmy a metody ocenění

V zákonu 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 prodeji 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

- 1. Cena zjištěná** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu
- 2. Porovnávací způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.
- 3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Byt č. 842/13

2. Cena stanovená porovnáním

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Byt č. 842/13

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo 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 - nedobrovolný prodej	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	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 - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Vlivy snižující cenu - Obytný dům u železniční trati mezi průmyslovými objekty	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,701}$$

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Byt č. 842/13

Jedná se o bytovou jednotku č. 842/13 situovanou ve 3.NP budovy čp. 842 o celkové výměře 43,46 m², pro účely ocenění se do podlahové plochy započítává i plocha lodžie vynásobená koeficientem 0,20, podlahová plocha pro ocenění činí 43,78m². Dispozičně obsahuje 1. obytnou místnost, kuchyň, koupelnu, WC, předsíň, spíž a lodžii. K bytu patří spoluvlastnický podíl ve výši 4346/75604 na společných částech domu č.p. 842 a na pozemku č.parc. St.1184, který je zastavěn obytným domem.

Konstrukčně je dům postaven následujícím způsobem:

Základy jsou pasové, svislé konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem.

Střecha je plochá s asfaltovou krytinou.

Klempířské konstrukce jsou standardní.

Vnější povrchy tvoří omítka a sokl z betonových cihel.

Elektroinstalace je 220/380V, bleskosvod je proveden.

Vnitřní vodovod je běžného provedení s plastovým rozvodem studené i teplé vody, vnitřní kanalizace je od všech zařizovacích předmětů.

Výtah v domě není.

Konstrukční řešení bytu je následující:

Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky.

Vnitřní keramické obklady v bytě jsou v místě kuchyně a v koupelně s WC, poškozené, nepoužitelné.

Okna jsou dřevění zdvojená, poškozená vlhkostí.

Vytápění elektrickými akumulacími kamny.

Ohřev vody je zajištěn bojlerem.

Povrchy podlah tvoří PVC a vlysy.

Dům pochází pravděpodobně z roku 1940, stáří objektu ke dni ocenění je 76 let. Dům je v původním stavu.

Byt je dlouhodobě neobydlen, došlo k intenzivnímu zatečení dešťové vody poškozenou plochou střechou. Následkem vlhkosti došlo k deformaci a k vyboulení vlysových podlah, stěny, stropy i podlahy jsou napadeny plísní. Vybavení kuchyně chybí, vana, umyvadlo a WC je dožilé nepoužitelné. Bytová jednotka vyžaduje provedení kompletní rekonstrukce a tom i konstrukcí dlouhodobé životnosti.

Byly provedeny dvě prohlídky v únoru a v srpnu 2016. Stav bytu se radikálně zhoršuje, dochází k dalšímu poškozování konstrukcí působením vlhkosti a to nejen stropů a stěn, ale i podlah bytu a hrozí poškození dalších bytů ve 2.NP. Vlhkost se výrazně projevuje i na venkovních stěnách ve 3.NP domu.

Důrazně doporučuji provést opravu ploché střechy nad bytem, kde je u obvodové stěny domu do ulice Husova trhlina a zabránit tak vzniku dalších škod.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Jedná se o běžně zastavěné pozemky objektem pro bydlení s napojením na veškeré inženýrské sítě mimo plynu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku $I_P = 0,770$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,910 * 1,000 * 0,770 = 0,701$

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	1 562,-	0,701		1 094,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.342/2	550,00	1 094,96	602 228,-
Stavební pozemek - celkem			550,00		602 228,-

Pozemky - zjištěná cena = **602 228,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 602 228,-Kč
602 228,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **602 228,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – východ
 Stáří stavby: 76 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 27 047,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

pokoj 1:	19,06 * 1,00 =	19,06 m ²
kuchyň:	14,25 * 1,00 =	14,25 m ²
koupelna:	2,97 * 1,00 =	2,97 m ²
WC:	1,17 * 1,00 =	1,17 m ²
předsíň:	5,06 * 1,00 =	5,06 m ²
spíž:	0,95 * 1,00 =	0,95 m ²
lodžie:	1,58 * 0,20 =	0,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		43,78 m²

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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné	II	-0,10

mimo byt nebo umakartové bytové jádro		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - Statická porucha domu, nutnost opravy střechy domu, bez této opravy je byt neobyvatelný, teče do něj střechou	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 76 let:

$$s = 1 - 0,005 * 76 = \mathbf{0,620}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,620 = \mathbf{0,211}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku $I_P = 0,770$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 27\,047,- \text{ Kč/m}^2 * 0,211 = 5\,706,92 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 43,78 \text{ m}^2 * 5\,706,92 \text{ Kč/m}^2 * 0,910 * 0,770 = 175\,069,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{175\,069,16 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 602 228,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 346 / 75 604

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$602\,228,- \text{ Kč} * 4\,346 / 75\,604 = 34\,618,31 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{34\,618,31 \text{ Kč}}$$

$$\text{Byt č. 842/13 - zjištěná cena} = \mathbf{209\,687,47 \text{ Kč}}$$


2. Cena stanovená porovnáním


2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Byt č. 842/13

Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Byt č. 1						Královická	
Prodej bytu 1+1 32 m², Královická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem							
1 675 000 Kč							
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 1+1, 32m ² v Brandýse nad Labem. Byt je po částečné rekonstrukci, vybavený kuchyňskou linkou. Byt je v osobním vlastnictví velice zachovalý, ihned k nastěhování. Pro další informace mne neváhejte kontaktovat. Možno financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zdarma zprostředkujeme. Ev. číslo: 601122.							
Celková cena: 1 675 000 Kč za nemovitost							
Hypotéka: 3 483,13 Kč měsíčně							
ID zakázky: 601736							
Aktualizace: 05.08.2016							
Stavba: Cihlová							
Stav objektu: Dobrý							
Vlastnictví: Osobní							
Podlaží: 3. podlaží z celkem 3							
Užitná plocha: 32 m²							
Plocha podlahová: 32 m²							
Sklep:							
Parkování: 1							
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - Lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - Stejná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Vybavený - koeficient 0,65; Celkový stav - Po rekonstrukci - koeficient 0,30; Vliv pozemku - Stejně - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší byt - koeficient 0,90;							
zděný	32,00	3.NP	1 + 1	1 675 000	52 344	0,13	7 028

Byt č. 2						Husova	
Dražba bytu 1+1 41 m², Husova, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem							
636 667 Kč							
Nosné svislé konstrukce jsou z cihelného zdiva. Střecha původní části do ulice je sedlová s krytinou pálenou, střecha přístavby je pultová s krytinou z plechu FeZn. Krov je dřevěný. Strop klasický dřevěný trémový, v přístavbě železobetonový. Klempířské konstrukce z plechu FeZn. Fasádní omítka do ulice je vápenocementová hladká, na přístavbě do dvora omítka chybí. Vnitřní omítky vápenné štukové. Okna plastová s izolačními dvojskly. Vstupní dveře do ulice jsou plastové. Interiérová dveře dřevěné. Podlahy plovoucí laminátové a keramická dlažba. Vytápění je ústřední s radiátory, kotel ale chybí. Rozvod studené a teplé vody je nefunkční. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna není vybavena. WC je splachovací. Přípojka elektrické energie 220/380V, rozvod je ale nefunkční.							

Dispozice:

1.NP: do ulice je místnost bývalé prodejny (mimo provoz) a chodba, v přístavbě je zádveří,

chodba, obývací pokoj, kuchyně a pokoj.

2.NP (přístavba): chodba, kuchyně, WC, pokoj a terasa.

Stáří původní stavby je odborným odhadem asi 85 let, přístavba do dvora byla provedena v roce 2008, ale je dosud nedokončena. Běžná údržba je zanedbána. Stavebně je přístavba dosud nedokončena (chybí venkovní omítky, rozvody vody a elektro, vytápění, vybavení kuchyně a koupelny. Dům není obývaný a bývalá prodejna do ulice je rovněž mimo provoz. Nutná je rekonstrukce a dokončení přístavby.

Vyvolávací cena: **636 667 Kč za nemovitost**

Znalecký posudek: **955 000 Kč za nemovitost**

Minimální příhoz: **5 000 Kč za nemovitost**

Aukční jistina: **64 000 Kč za nemovitost**

Poznámka k ceně: **nejnižší podání**

ID zakázky: **156E2886S**

Aktualizace: **02.08.2016**

Druh dražby: **Nedobrovolná**

Stavba: **Smíšená**

Stav objektu: **Dobrý**

Vlastnictví: **Osobní**

Umístění objektu: **Centrum obce**

Podlaží: **3. podlaží**

Užitná plocha: **41 m²**

Balkón:

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Lokální elektrické**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Elektřina: **230V**

Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**

Komunikace: **Asfaltová**

Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová inzerce - koeficient 0,90; Lokality - Stejná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Stejná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší - koeficient 0,80; Celkový stav - Zhoršený - koeficient 0,50; Vliv pozemku - Stejný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Nepoškozený byt - koeficient 0,90;

Zděný	41,00	2.NP	1 + 1	955 000	23 293	0,32	7 547
-------	-------	------	-------	---------	--------	------	-------

Byt č. 3

Rozmarýnová

Prodej bytu 3+kk 95 m², Rozmarýnová, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem

2 700 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej velmi pěkného nadstandardního bytu 3+kk/2 balkony, sklep, v obci Brandýs nad Labem, okr. Praha východ, 15 km od Prahy. Byt má celkovou užitnou plochu 94,8 m². Další parkovací místa jsou v dostatečném množství u domu. Byt se nachází v 1. patře menšího cihlového bytového domu z roku 2005 s celkovým počtem 6 bytů. Při vstupu do bytu se vejde přes bezpečnostní vchodové dveře do vstupní haly (13,6 m²), z které je vlevo vstup do prostorného obývacího pokoje (35,5 m²) s kuchyňským a jídelním koutem (7,35 m²) a vlevo vstup do dvou oddělených ložnic (14,25 a 13,10 m²). Plocha balkonu z obýv. pokoje, směr východ, je 4,70 m² a z ložnice, směr západ, je 7,25 m². Z haly se také vchází do krásně zařízené luxusní koupelny s rohovou vanou, sprchovým koutem, toaletou, umyvadlem (6,70 m²). K dispozici je i další samostatná toaleta s umyvadlem (1,65 m²). Součástí bytu je i odkládací komora (2,95 m²). K bytu také patří zděný sklep o velikosti 5 m². Kuchyně je zhotovena na zakázku a je opatřena horkovzdušnou troubou, skloker. deskou, myčkou, lednicí s mrazákem. Vytápění bytu je zajištěno trvalým připojením teplého média



z kotelny. Vlastní výměník v bytě řeší přenos tepla na topení a teplou vodu. Podlahy jsou dřevěné z bambusu, V koupelně, kuchyni a na WC je použitý obklad z keramiky. Klidné prostředí vhodné pro rodinu poblíž centra obce a zastávky PID směr Praha Letňany (10 minut Praha PID). Přímo u domu je dětské hřiště a venkovní gril. V Brandýse je kompletní obč. vyb. a spousta sportovišť. Je to velice vyhledávaná lokalita s veškerým zázemím. Pro více info kontaktujte makléře. Ev. číslo: 575165.

Celková cena: **2 700 000 Kč za nemovitost**

Hypotéka: **5 614,60 Kč měsíčně**

Poznámka k ceně: **Anuita 726 251,- Kč**

ID zakázky: **575779**

Aktualizace: **09.08.2016**

Stav: **Rezervováno**

Anuita: **726251 Kč**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Vlastnictví: **Družstevní**

Podlaží: **2. podlaží z celkem 3**

Užitná plocha: **95 m²**

Plocha podlahová: **95 m²**

Balkón:

Sklep:

Parkování: **1**

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - Lepší - koeficient 0,85; Velikost objektu - Stejně - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Nadstandard - koeficient 0,60; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,40; Vliv pozemku - Stejný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Nadstandardní byt - koeficient 0,90;

zděná	94,80	2.NP	3+kk	2 700 000	28 481	0,17	4 706
-------	-------	------	------	-----------	--------	------	-------

Variační koeficient před úpravami:	36,45 %	Variační koeficient po úpravách:	19,22 %
Započítatelná plocha:	43,46 m ²		
Minimální jednotková cena:	4 706 Kč/m ²	Minimální cena:	204 523 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 427 Kč/m ²	Průměrná cena:	279 317 Kč
Maximální jednotková cena:	7 547 Kč/m ²	Maximální cena:	327 993 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 400 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	278 144 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Byt č. 842/13

209 687,50 Kč

1.1. Ocenění staveb celkem

209 687,50 Kč

1. Cena dle cenového předpisu celkem

209 687,50 Kč

2. Cena stanovená porovnáním

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Byt č. 842/13

278 144,- Kč

2.1. Ocenění staveb celkem

278 144,- Kč

2. Cena stanovená porovnáním celkem

278 144,- Kč

Výsledné ceny

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy nemovitosti a situace na trhu s nemovitostmi, stanovuji cenu obvyklou

Bytové jednotky č. 842/13, v kat. území Brandýs nad Labem v celkové výši:

275 000,-Kč

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovitosti, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 obliby.

V Praze 18.8.2016

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: +420602747768
e-mail: j.ps@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 690 - 102/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 690.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- I - Výpis z katastru nemovitostí
- II - Kopie katastrální mapy stažená z internetu