

Znalecký posudek č. 146/27/2010 část 1

Nemovitosti - Bytová jednotka č. 1102/19, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemku, v bytovém domě č.p. 1102 na parc.st.č.5761 v k.ú. a obec Mladá Boleslav, vedené na LV č. 14260 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav.



Objednatel posudku:

Mgr Petr Polanský
Exekutorský úřad Liberec
Voroněžská 144/20
460 01 Liberec

Účel posudku:

Nařízení exekuce dle usnesení Č.j.: 70EXE 6256/2010-14 (OS v Liberci) a 131EX 131/10-112 vydané soudním exekutorem Mgr. Petrem Polanským

Podle stavu ke dni 10.5.2010 posudek vypracoval:

Bc. Michal Danielis
Zlatá Olešnice 151
541 01 Trutnov



Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu + přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Trutnově, 21.5.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíbenosti.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Bytová jednotka č. 1102/19 v bytovém domě č.p. 1102 k.ú. a obec Mladá Boleslav

Jana Palacha 1102
293 01 Mladá Boleslav

Region: Středočeský

Okres: Mladá Boleslav

Katastrální území: Mladá Boleslav

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.5.2010 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- a) výpis z katastru nemovitostí LV č. 14260 ze dne 5.3.2010 a LV č. 4452 ze dne 5.3.2010
- b) snímky z katastrální mapy pořízený dálkovým náhledem
- c) kopie leteckých snímků

- d)zákon č. 151/1997 Sb o oceňování majetku
- e)územní plány
- f) databáze realizovaných nemovitostí
- g) Prohlášení vlastníka k budově se vznikem jednotek ze dne 30.3.1999, částečné, týkající se oceňované jednotky
- h) skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 10.5.2010, za účasti znalce, bez umožnění přístupu do b.j., povinní, ač řádně pozváni se nedostavili (Zdarsová Klára a Zdarsa Jaroslav převzali doručenkou fikcí, Stanislav Zdarsa se omluvil z účasti mailem, Zdarsová Jaroslava a Zdarsa Ladislav doručenkou převzali) Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o provedení ocenění „z venku“, dostupné podklady toto umožňují.
- i) fotodokumentace pořízená znalcem
- j) usnesení č.j. 131 EX 131/10-112
- k) kupní smlouva o převodu bytové jednotky ze dne 24. února 2009
- l) kolaudační rozhodnutí ze dne 3.5.1989
- m) vyúčtování zálohových úhrad Byt.č. 019 z 21.5.2010 znějící na jméno původního uživatele Tomáše Vostárka, PO BOX 22815000, 15000 Praha 5

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnické a evidenční údaje jsou obsaženy v příložených dokumentech a nebyly předmětem samostatného zkoumání.

6. Dokumentace a skutečnost:

Kolaudační rozhodnutí ze dne 3.5.1989 č.j. Výst.:167/89

7. Celkový popis nemovitosti:

Nemovitost je situována v zastavěné části statutárního města Mladá Boleslav v širším centru města, budova se nalézá v městské části Mladá Boleslav, v sousedství budovy městského úřadu a pošty, od magistrátu města ve vzdálenosti 2,200km, v lokalitě stabilizované, s plnou infrastrukturou a množstvím služeb- obchodů, restaurace, hotelu, autobusové zastávky, divadla. Město mělo v roce 2009 45507 obyvatel.

Území je zainvestované, budova je napojena na el. síť, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn. Parkovací možnosti jsou negarantované na dostatku parkovištích v okolí. Pozemek st.č. 5761 je rovinatý zastavěný vlastní stavbou BD č.p. 1102, tvaru nepravidelného, přístup do nemovitosti je z pozemku parc.p.č. 608/1 ve vlastnictví Statutárního města Mladé Boleslavi. Dle dostupných podkladů byl objekt vybudován -zkolaudován v roce 1989.

Budova je udržovaná, v roce 2005-2009 vyměněny okna za plastová, vyměněny dva výtahy, opraveny instalace, jednotka z důvodu nemožnosti prohlídky stanovena jako průměrně udržovaná. Ve střednědobém horizontu vyžaduje dokončení revitalizace fasády.

8. Obsah posudku:

Byty a nebytové prostory oceněné nákladovým způsobem

1) Bytová jednotka č.1102/19

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

a₁) Parc.st.č. 5761

9. Popis objektů a pozemků:

Popis bytů a nebytových prostor oceněných nákladovým způsobem

1) Bytová jednotka č.1102/19

Bytová jednotka o velikosti 2+1 č. 19 v č.p.1102 v 4 NP, společně s příslušným spoluvlastnickým podílem o velikost 4568/432426 na spol. částech a pozemku, v BD panelového typového systému s celkem 79 b.j. a příslušenstvím.

Dispoziční řešení :

2 x pokoj, předsiň, kuchyně, WC, koupelna sklep

Součástí (dle kupní smlouvy) jsou běžné zařizovací a jiné předměty, umožňující užívání jednotky včetně vybavení kuchyně a koupelny. Dále veškeré vnitřní instalace, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

Vzhledem k nemožnosti prohlídky bytu jsou její součásti a příslušenství stanoveno bez kontroly, jako standardní, citací z prohlášení vlastníka.

Jednotka dle vyjádření sousedky je dlouhodobě - min. 1rok neužívaná.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Věcná hodnota

Ocenění bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem

1) Bytová jednotka č.1102/19 - § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Bytový či nebytový prostor v budově

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Dispozice jednotky:

2+1

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód CZ - CC:

1122

Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:

kuchyň:	=	4,93 m ²
pokoj:	=	18,00 m ²
pokoj:	=	10,08 m ²
koupelna:	=	2,35 m ²
WC:	=	1,23 m ²
předsíň:	=	6,38 m ²
Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru:	=	42,97 m ²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místností:

sklep:	=	2,71 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místností - celkem:	=	2,71 m ²
Započítaná podlahová plocha jednotky:	=	42,97 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místností: 2,71 m ² * 0,10	=	0,27 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	43,24 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:		S	100,00
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná	P	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný plynový sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100,00
24. Výtahy:	nákladní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	běžné digestoře a odvětrání	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
----------------------	---------------------	----------------	----------	------------	---------------------

1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	N	2,90	100,00	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	P	5,10	100,00	0,46	2,35
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100,00	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů: 98,82

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,9882

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2): = 8 020,- Kč/m²

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4): * 1,0370

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): * 0,9882

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změn cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,1620

Základní cena upravená = 19 545,48 Kč/m²

Plná cena: $43,24 \text{ m}^2 * 19 545,48 \text{ Kč/m}^2$ = 845 146,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 100 = 21,000 \%$ - 177 480,78 Kč

Bytová jednotka č.1102/19 - zjištěná cena včetně podílu na příslušenství = 667 665,78 Kč

Bytová jednotka č.1102/19 - cena po zaokrouhlení = 668 000,- Kč

Rekapitulace ocenění bytů a nebytových prostor včetně opotřebení

a) Bytová jednotka č.1102/19 = 668 000,- Kč

