

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2821-29/2022

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

bytu č.1218/204 v bytovém domě čp.1218-1220 , ul.U Remízku, k.ú.Velká Víska,
obec: Hořovice, okres:Beroun.

Znalec:



Zadavatel: Exekutorský úřad Beroun
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Číslo jednací: 015 EX 442/21

Počet stran: 13 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.11.2022

Vyhotoveno: Ve Velké Dobré 29.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu bytu č.1218/204 v bytovém domě čp.1218-1220, ul.U Remízku, k.ú.Velká Víška, obec: Hořovice, okres:Beroun ; a ocenit dále příslušenství a závady s nemovitými věcmi spojené.

1.2. Účel znaleckého posudku

nařízení exekuce

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka venkovní byla provedena dne 23.11.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- dne 23.11.2022 obhlídka nemovitých věcí (zvenku), vnitřní prohlídka bytu mně nebyla umožněna...!
- fotodokumentace pořizená znalcem dne 23.11.2022 (zvenku)
- výpis z KN ze dne 1.11.2022
- snímek katastrální mapy ze dne 22.11.2022
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 1.11.2020 (č.j.015 EX 442/21)
- vyznění o termínu ohledání nemovité věci ze dne 1.11.2022
- údaje zjištěné na Měst Ú Hořovice :
 - a/ projektová dokumentace bytového domu z r.1978 (panelový systém T08B)
 - b/ bytový dům užíván cac od r.1980
 - c/ projektová dokumentace na zateplení a stavební úpravy z 04/2015 vypracovaná DPU REVIT s.r.o.(půdorys typického podlaží s výměrami jednotlivých místností)
- porovnatelné současné nabídky bytů k prodeji v této lokalitě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Byla vypočtena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí ČR, poté byly porovnány 3 nabídky porovnatelných bytových jednotek v této lokalitě (porovnávací metoda) a na závěr byla stanovena tržní hodnota nemovitých věcí.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Byt č. 1218/204
Adresa předmětu ocenění: U Remízku 1218-1220
268 01 Hořovice
LV: 2818
Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Hořovice
Katastrální území: Velká Víska
Počet obyvatel: 6 939
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 678,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 838,00\ Kč/m^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je byt č.1218/204 ve 4.nadzemním podlaží bytového domu

o 3 bytových sekcích (čp.1218 - čp.1220) v Hořovicích, v ulici U Remízku.
Bytový dům má 4 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a plochou střechu;
bytový dům je užíván cca od r.1980; je panelový, typový, montovaný(system T0 8B)
a dodatečně zateplený (cca v r.2016).

Byt č.1218/204 je velikosti 3+1, vpravo od schodiště; spoluvlastnický podíl na
společných částech domu a zastavěném pozemku p.č.942/10 o výměře 1104m²
je 5621/191780..

**Při ocenění vycházím z venkovní obhlídky, z údajů zjištěných na MěstÚ Hořovice
(stavební archív) tj. z projektové dokumentace bytového domu; a dále
vycházím z předpokládaného průměrného stavu bytu.**

3.2. Obsah

1. Byt č.1218/204
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č.942/10

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnávací hodnota:

Oceňovaná nemovitost :

Byt č.1218/204 - 4.nadzem.podlaží, velikosti 3+1, podlahová plocha...53,7m²;
klidná dobrá poloha v blízkosti středu města, bez výtahu, bytový dům z r.1980
je dodatečně zateplený a po celkové modernizaci v r.2016, plastová okna,
nová fasáda.

Porovnatelné současné nabídky k prodeji v této lokalitě (viz Příloha č.5):

1/ Byt velikosti 2+1, Hořovice, ul.Palachova.....3 750 000,-Kč

(podl.plocha.....53m², zděný bytový dům, 3.nadzem.podlaží, byt je po rekonstrukci
v r.2017, 2 sklepní koje v suterenu)

1 m² podl.plochy.....3 750 000 / 53 = 70 755,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,9; zděný dům...0,95;

1 m² po korekci.....**60 496,-Kč/m²**

2/ Byt velikosti 3+1, Žebrák, ul.Sokolská.....4 590 000,-Kč

(podl.plocha...72m², mimo ještě sklep a komora; panelový dům, kompletní revitalizace
byt.domu v r.2000, 2.nadzemní podlaží, klidná část obce)

1 m² podl.plochy.....4 590 000 / 72 = 63 750,-Kč/ m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,9; stav byt.domu a bytu...0,95; poloha..1,05

1 m² po korekci.....**57 232,-Kč/m²**

3/ Byt velikosti 3+kk, Zdice, ul.Velízská.....3 999 000,-Kč

(podl.plocha...65m², 2.nadzem.podlaží, panelový dům, byt je po rekonstrukci, navíc zasklená lodžie a sklep, klidná okrajová část města)

1 m² podl.plochy.....3 999 000 / 65 = 61 523,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,9; navíc zasklená lodžie a sklep...0,95

1 m² po korekci.....**52 602,-Kč/m²**

(60 496 + 57 232 + 52 602) / 3 = 56 777,-Kč/m²

Porovnávací hodnota:

53,7m² * 56 777,-Kč/m² = **3 048 920,-Kč**

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poptávka v současné době v této lokalitě výrazně převyšuje nabídku, a proto bylo použito přírážky 20%...!	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a	VI	1,00

obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,323$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,260$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
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	0,02
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 zvyšující cenu - Jedná se o velmi dobrou polohu v blízkosti dálnice D5 (Praha-Plzeň), nedaleko města Beroun (cca 20km) a Brdských lesů, a proto bylo použito přírážky 20%...!	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,280$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,693$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,613$

1. Byt č.1218/204

1.1. byt

Jedná se o byt velikosti 3+1 ve 4.nadzemním podlaží, vpravo od schodiště; v bytové sekci čp.1218; byt sestává z obývacího pokoje, kuchyně, 2 ložnic, předsíně, koupelny, WC.; celková podlahová plocha bytu je cca 53,7 m².

Tyto údaje byly převzaty z projektové dokumentace (v archívu Stavebního úřadu v Hořovicích)

Při ocenění bez možnosti vnitřní prohlídky bytu vycházím z předpokládaného průměrného, udržovaného stavu bytu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2016
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 348,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
obývací pokoj:	18,1 * 1,00 =	18,10 m ²
kuchyň:	7,3 * 1,00 =	7,30 m ²
ložnice:	12,4 * 1,00 =	12,40 m ²
ložnice:	8,4 * 1,00 =	8,40 m ²
předsín:	4,1 * 1,00 =	4,10 m ²
WC:	0,9 * 1,00 =	0,90 m ²
koupelna:	2,5 * 1,00 =	2,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>53,70 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = \mathbf{0,895}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,895 = \mathbf{0,895}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,323}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,280}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 33\,348,- \text{ Kč/m}^2 * 0,895 = 29\,846,46 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,70 \text{ m}^2 * 29\,846,46 \text{ Kč/m}^2 * 1,323 * 1,280 = 2\,714\,169,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 714 169,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č.942/10

Jedná se o zastavěný pozemek, přístupný po zpevněné komunikaci; s možností napojení na všechny inž.sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,323}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,280}$

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	II	0,00

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

i = 1

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,323 * 1,000 * 1,280 = 1,693

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 838,-	1,693		3 111,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	942/10	1 104	3 111,73	3 435 350,-
Stavební pozemek - celkem			1 104		3 435 350,-

Pozemek p.č.942/10 - zjištěná cena celkem = 3 435 350,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č.942/10 = 3 435 350,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 435 350,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 714 169,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 435 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 621 / 191 780

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 435 350,- Kč * 5 621 / 191 780 = 100 688,82 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 100 688,82 Kč

Byt č.1218/204 - zjištěná cena = 2 814 857,82 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Byt č.1218/204 2 814 858,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 2 714 169,- Kč

1.2. Pozemek p.č.942/10 100 688,82 Kč

= 2 814 858,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 814 858,- Kč

Výsledná cena zjištěná 2 814 860,- Kč

po zaokrouhlení dle § 50:

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit obvyklou cenu bytu č.1218/204 v bytovém domě čp.1218-1220, ul.U Remízku, k.ú.Velká Víška, obec: Hořovice, okres:Beroun ; a ocenit dále příslušenství a závady s nemovitými věcmi spojené.

Závěr - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) :

Vzhledem ke skutečnosti, že nemám k dispozici uskutečněné prodeje porovnatelných bytových jednotek v této lokalitě, ale mám k dispozici nabízené porovnatelné prodeje v této lokalitě, nemohu stanovit obvyklou cen, ale stanovuji tržní hodnotu.

Zjištěná cena.....2 814 860,-Kč

Porovnávací hodnota.....3 048 920,-Kč

Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, po zhodnocení stavu na trhu s nemovitými věcmi, po porovnání s nabízenými prodeji v této lokalitě (uvedeny v příloze č.5), stanovuji:

Tržní hodnota nemovitých věcí.....3 000 000,-Kč
(slovy:třimilionyKč)

Závady a práva s nemovitými věcmi spojené (např.věcná břemena, nájemní smlouvy)
nebyla zjištěna...!

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 23.11.2022	2
Situace - poloha v obci	1
Snímek katastrální mapy ze dne 22.11.2022	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2818 ze dne 1.11.2022 (1. a 5.stránka)	2
Porovnatelné současné nabídky bytů k prodeji v této lokalitě	6

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nejsou.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2821-29/2022.

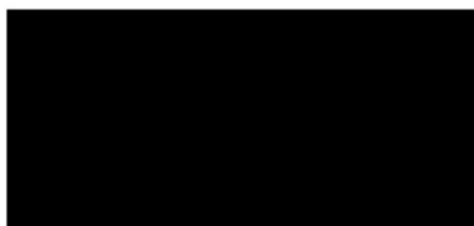
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne
[REDAKCE] pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a
zemědělské.

Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2821-29/2022 evidence posudků.

Ve Velké Dobré 29.11.2022



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2821-29/2022

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 23.11.2022	2
Situace - poloha v obci	1
Snímek katastrální mapy ze dne 22.11.2022	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2818 ze dne 1.11.2022 (1. a 5.stránka)	2
Porovnatelné současné nabídky bytů k prodeji v této lokalitě	6