

ZNALECKÝ POSUDEK

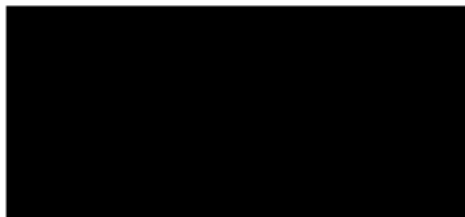
číslo položky: 001991/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

bytu č.2424/34 v bytovém domě čp.2424 , ul.Vitry, k.ú.Kročehlavy, obec: Kladno.

Znalec:



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

Číslo jednací: 015 EX 336/23

Počet stran: 11 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 8.1.2024

Vyhotoveno: Ve Velké Dobré 17.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu bytu č.2424/34 v bytovém domě čp.2424 , ul.Vitry, k.ú.Kročehlavky, obec: Kladno ; 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 byla provedena dne 8.1.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- dne 8.1.2024 obhlídka nemovitých věcí , vnitřní prohlídka bytu mně nebyla umožněna...!
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 8.1.2024
- výpis z KN ze dne 13.12.2023
- snímek katastrální mapy ze dne 7.1.2024
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 6.12.2023 (č.j.015 EX 336/23)
- vyznění o termínu ohledání nemovité věci ze dne 6.12.2023
- kupní smlouva ze dne 21.9.2020 [REDAKCE]
- zjištěné uskutečněné porovnatelné prodeje bytů v bytovém domě čp.2424 (na KÚ Kladno - cenové údaje) v r.2021- 2023
- nabízené prodeje bytů v této lokalitě (S - Reality)
- údaje zjištěné na Magistrátě Kladno dne 10.1.2024 :
 - a/ projektová dokumentace bytového domu z r.1971 vypracovaná KPÚ Praha
 - b/ stavební povolení na stavbu bytového domu ze dne 22.6.1972
vydané pod č.j.Výst.1474/72
 - c/ projektová dokumentace na zateplení bytového domu z 10/2012 vypracovaná

██████████
d/ sdělení k žádosti o zateplení bytového domu a hydroizolaci střechy
ze dne 6.2.2013 vydané pod č.j.OV/5151/12

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Byla vypočtena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí ČR, poté byly porovnány 3 uskutečněné prodeje porovnatelných bytových jednotek v tomto bytovém domě (porovnávací metoda); na závěr byla stanovena obvyklá cena nemovitých věcí.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Byt č. 2424/34
Adresa předmětu ocenění: Vitry 2424
272 02 Kladno
LV: 36490
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Kladno
Katastrální území: Kročehlavy
Počet obyvatel: 68 436

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 578,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je byt č.2424/34 v 6.nadzemním podlaží bytového domu čp.2424 v Kladně - Kročehlavech, ul.Vitry.

Bytový dům má 8 nadzemních podlaží, 1 podzemní podlaží a plochou střechu; bytový dům je užíváný cca od r.1974; je panelový, typový, montovaný a dodatečně zateplený (v r.2013); bytový dům má celkem 47 bytových jednotek. Byt č.2424/34 je velikosti 2+1; spoluvlastnický podíl na společných částech domu a zastavěném pozemku p.č.2775 o výměře 287 m² je 399/16731.

Při ocenění vycházím z venkovní obhlídky bytového domu, z údajů zjištěných na Magistrátě Kladno (stavební archív), a dále vycházím z předpokládaného průměrného stavu bytu.

3.2. Obsah

1. Byt č.2424/34
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č.2775

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnávací hodnota:

Oceňovaná nemovitost :

Byt č.2424/34 - 6.nadzemní podlaží, velikosti 2+1, podlahová plocha...cca 40 m²
(bez lodžie a sklepní koje); je zde 47 bytových jednotek, celkem 8 nadzemních podlaží

a 1 podzemní; plochá střecha; dobrá poloha v blízkosti obchodů, škol; bytový dům
z r.1974, je dodatečně zateplený a po nové hydroizolaci střechy v r.2013.

Uskutečněné porovnatelné prodeje v bytovém domě čp.2424:

1/ Byt č.2424/5 , Kladno - Kročehlavy, ul.Vitry.....01/2023.....3 540 000,-Kč

(podl.plocha.....40 m², s lodžii, velikost 2+1, 1.nadzemní podlaží, byt po rekonstrukci)

1 m² podl.plochy.....3 540 000 / 40 = 88 500,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti :

pokles cen bytů...0,9; odhadovaný stavební stav bytu...0,8

1 m² po korekci.....63 720,-Kč/m²

2/ Byt č.2424/32, Kladno-Kročehlavy, ul.Vitry.....03/2021.....2 250 000,-Kč

(podl.plocha...40 m², 6.nadzemní podlaží, velik.2+1 s lodžii, zhoršený stav bytu)

1 m² podl.plochy.....2 250 000 / 40 = 56 250,-Kč/ m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

stavební stav bytu...1,1

1 m² po korekci.....61 875,-Kč/m²

3/ Byt č.2424/17, Kladno-Kročehlavy, ul.Vitry.....12/2020.....2 740 000,-Kč

(podl.plocha...41 m², 3.nadzem.podlaží, velik.2+1 s lodžii, průměrný stav bytu)

1 m² podl.plochy.....2 740 000 / 41 = 66 830,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

pokles ceny...0,95

1 m² po korekci.....63 490,-Kč/m²

průměrná cena 1m² podl.plochy:

(63 720 + 61 875 + 63 490) / 3 = 63 030,-Kč/m²

Porovnávací hodnota:

40 m² * 63 030,-Kč/m² = **2 521 200,-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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^5 P_i) = 1,146$$

i = 1

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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	0,00
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 zvyšující cenu - Jedná se o velmi dobrou polohu v blízkosti obchodního domu Albert, základní a mařské školy; v blízkosti lesoparku; ve východní části města Kladna s dobrým autobusovým spojením na Prahu, a proto bylo použito max. přírážky 30 %...!	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,559}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,442}$$

1. Byt č.2424/34

1.1. byt

Jedná se o byt velikosti 2+1 v 6.nadzemním podlaží; byt sestává z obývacího pokoje, kuchyně, ložnice, předsíň, koupelny, WC , lodžie a komory (na chodbě); celková podlahová plocha bytu je cca 43,5 m² (včetně lodžie a komory na chodbě; bez sklepní koje, jenž je v suterenu o výměře cca 2m²).

Podlahové plochy místností byly převzaty z projektové dokumentace (v archívu Magistrátu města Kladno...)

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kladno
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	65 639,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
obývací pokoj:	15,0 * 1,00 =		15,00 m ²
ložnice:	8,9 * 1,00 =		8,90 m ²
kuchyň:	6,4 * 1,00 =		6,40 m ²
předsíň:	5,7 * 1,00 =		5,70 m ²
koupelna:	2,6 * 1,00 =		2,60 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =		1,00 m ²
lodžie:	3,5 * 0,20 =		0,70 m ²
komora (na chodbě):	0,5 * 0,80 =		0,40 m ²
sklepní koje:	2,0 * 0,10 =		0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			40,90 m ²

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,	II	0,00

sklad		
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,625}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,360}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 65\,639,- \text{ Kč/m}^2 * 0,625 = 41\,024,38 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,90 \text{ m}^2 * 41\,024,38 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,360 = 2\,418\,857,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 418 857,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č.2775

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

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,360 = 1,442$

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	6 578,-	1,442		9 485,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2775	287	9 485,48	2 722 333,-
Stavební pozemek - celkem			287		2 722 333,-

Pozemek p.č.2775 - zjištěná cena celkem = 2 722 333,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č.2775 = 2 722 333,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 722 333,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 418 857,- Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 722 333,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 399 / 16 731

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 722 333,- Kč * 399 / 16 731 = 64 922,05 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 64 922,05 Kč

Byt č.2424/34 - zjištěná cena = **2 483 779,05 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Byt č.2424/34	2 483 779,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 418 857,- Kč
1.2. Pozemek p.č.2775	64 922,05 Kč
	<hr/>
	= 2 483 779,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **2 483 779,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 483 780,- Kč**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Závěr - stanovení obvyklé ceny :

Stanovit obvyklou cenu bytu č.2424/34 v bytovém domě čp.2424 , ul.Vitry, k.ú.Kročehlavy, obec: Kladno ; a ocenit dále příslušenství a závady s nemovitými věcmi spojené.

Byt č.2424/34 byl zobchodován v 09/2020 za 1 500 000,-Kč.

Zjištěná cena současná.....2 483 780,-Kč

Porovnávací hodnota.....2 521 200,-Kč

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

**Obvyklá cena nemovitých věcí.....2 520 000,-Kč
(slovy:dvamilionypětsetdvacettisícKč)**

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 8.1.2024	2
Situace - poloha v obci	1
Snímek katastrální mapy ze dne 7.1.2024	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.36490 ze dne 13.12.2023	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nejsou.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 001991/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor: ekonomika, odvětví - ceny a odhady nemovitých věcí; a pro obor: stavebnictví, odvětví - stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001991/2024.

Ve Velké Dobré 17.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 001991/2024

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 8.1.2024	2
Situace - poloha v obci	1
Snímek katastrální mapy ze dne 7.1.2024	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.36490 ze dne 13.12.2023	2