

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 705-54/16**

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 2381/3 obsažené v bytovém domě čp. 2380 a 2381, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a na pozemkové parcele parc. č. 4847/1, k.ú. Rakovník, obec Rakovník II

**Objednatel znaleckého posudku:**

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.  
Hvězdova 1716/2b  
14000 Praha 4

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Alena Burešová, nar. 18. 5. 1983, bytem V Jamce 2381, 269 01 Rakovník

**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. podle stavu ke dni 1.11.2016 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Vladislava Klikošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9  
tel. 724242282

Počet stran: 8 včetně titulního listu, 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 10. 11. 2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 2381/3 obsažené v bytovém domě čp. 2380 a 2381, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a na pozemkové parcele parc. č. 4847/1, k.ú. Rakovník, obec Rakovník II

## **2. Základní informace**

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | bytová jednotka č. 3               |
| Adresa předmětu ocenění: | V Jamce 2381<br>269 01 Rakovník II |
| Kraj:                    | Středočeský                        |
| Okres:                   | Rakovník                           |
| Obec:                    | Rakovník                           |
| Katastrální území:       | Rakovník                           |
| Počet obyvatel:          | 16 228                             |

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 1. 11. 2016 za přítomnosti majitele bytové jednotky.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj ze dne 1.8.2016, pro k.ú. Rakovník, LV - 6771
- nahlížení do KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pro k.ú. Rakovník, LV - 6771
- kopie katastrální mapy k.ú. Rakovník, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace
- informace poskytnuté vlastníkem nemovitosti
- výpočet koeficientu vybavenosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník jednotky a  
podílu na společných  
částech a pozemku: Alena Burešová, V Jamce 2381, 269 01 Rakovník, vlastnictví: výhradní

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny znalcem. Jde o výstavbu panelového bytového domu, který se skládá ze dvou samostatných vchodů s čísly popisnými. Současný vlastník, Burešová Alena, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost nabyla za základě Smlouvy kupní ze dne 8.6.2009, právní moc ke dni 10.6.2009. Stáří bytového domu cca 30 roků.

Objekt se nachází v původním stavu, nově byla zateplena fasáda domu a vyměněna okna za plastová. Pozemek se nachází pod zastavěnou plochou domu.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná jednotka je součástí obytného domu v ulici V Jamce v těsném sousedství lesoparku Jamka. Terén je velmi strmý, místní komunikace vedena serpentínami kolem bytových domů a pro pěší venkovní betonové schodiště mezi objekty. Dům má jedno podzemní technické podlaží a osm nadzemních podlaží, je zcela napojen na veřejné inženýrské sítě, přístupný z ulice. Zastřešení domu je ploché. Dům je klasický panelový, s výtahem, napojen na veškeré veřejné inženýrské sítě. Dům byl revitalizován, je provedena nová zateplená fasáda, opraven výtah. Stáří domu cca 30 roků. Oceňovaná bytová jednotka je v původním stavu s umakartovým sociálním jádrem.

## **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.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

### **Bytová jednotka č. 3**

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 3+1 umístěné ve 2. nadzemním podlaží obytného domu. Celková plocha bytové jednotky s příslušenstvím je 69,57 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví bytové jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku parc. č. 4847/1 o velikosti 2527/100000.

Bytová jednotka se nachází v původním stavu. Z centrálního prostoru chodby je přístup do dvou pokojů vlevo a pokoje a kuchyně vpravo, v čele chodby je pak původní prefabrikované sociální zařízení - standardní koupelna a samostatné WC. Podlahové krytiny v chodbě, kuchyni a sociálním zařízení je dlažba, ostatní místnosti PVC. Kuchyně s keramickým obkladem a plynovým sporákem. Součástí jednotky je lodžie s krytinou keramické dlažby. Okna jsou plastová, dveře původní prosklené a plné. Orientace bytu východ, západ.

Jednotka č. 3 sestává z:

|            |                      |
|------------|----------------------|
| - Kuchyň   | 11,12 m <sup>2</sup> |
| - Pokoj    | 17,00 m <sup>2</sup> |
| - Pokoj    | 9,47 m <sup>2</sup>  |
| - Pokoj    | 11,88 m <sup>2</sup> |
| - Předsín  | 9,24 m <sup>2</sup>  |
| - WC       | 1,04 m <sup>2</sup>  |
| - Koupelna | 2,86 m <sup>2</sup>  |
| - Lodžie   | 6,96 m <sup>2</sup>  |

## Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                      | č.  | V <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 - 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 nebo komora nebo sklepní kóje | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové                                                                                    | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jině 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 33 let:

$$s = 1 - 0,005 * 33 = \mathbf{0,835}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,835 = \mathbf{0,688}$$

## Porovnání srovnatelných nemovitostí

| lokalita Rakovník II | vel. | nabídková cena Kč | upravená cena Kč k=0,81 *) | koef. vybav. | cena obvyklá Kč | cena Kč/m2    | pozn.                                                                  |
|----------------------|------|-------------------|----------------------------|--------------|-----------------|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| V Jamce              | 68   | 1 960 000         | 1 587 600                  | 1            | 1 587 600       | 23 347        | 7. NP, plovoucí podlahy, obložkové zárubně, jádro původní              |
| Fojtíkova            | 70   | 2 070 000         | 1 676 700                  | 1            | 1 676 700       | 23 953        | 3. NP, částečná rekonstrukce bytu, prodej s částečným vybavením, výťah |
|                      |      |                   |                            |              |                 | 23 650        | průměr                                                                 |
| Rakovník II          | 70   | 1 790 000         | 1 449 900                  | 1            | 1 449 900       | 20 713        | 3. NP, původní stav bytu, výťah                                        |
| Rakovník II          | 69   | 1 850 000         | 1 498 500                  | 1            | 1 498 500       | 21 717        | původní stav bytu, výťah                                               |
|                      |      |                   |                            |              |                 | <b>21 215</b> | <b>průměr</b>                                                          |
|                      |      |                   |                            |              |                 |               |                                                                        |

|                                   |       |           |           |   |                  |        |                                   |
|-----------------------------------|-------|-----------|-----------|---|------------------|--------|-----------------------------------|
| Malcova                           | 78    | 1 995 000 | 1 615 950 | 1 | 1 615 950        | 20 717 | 3. NP bez výtahu,<br>původní stav |
|                                   |       |           |           |   |                  | 22 089 | průměr                            |
|                                   |       |           |           |   |                  |        |                                   |
| <b>Porovnávaná<br/>nemovitost</b> |       |           |           |   |                  |        |                                   |
| V Jamce                           | 69,57 |           |           | 1 | <b>1 475 928</b> | 21 215 | 2. NP, původní stav<br>bytu       |

\*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, daň z nabytí nemovitosti

Na trhu nemovitostí bylo zjištěno, že bytové jednotky 3+1 v panelových domech, o velikosti od 68 do 78 m<sup>2</sup> podlahové plochy, které se nabízejí v Rakovníku II, jeden byt přímo v domě, kde je oceňovaná jednotka, je možné realizovat, po úpravě koeficientem vyjadřující nabídku realitního trhu, v průměru za 22 089 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy (5 reprezentantů).

Nejlevnější byty jsou průměrně za cca cenu 21 215 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, a to ty, které jsou v původním stavu. Byty po částečné rekonstrukci pak za cca 23 650 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Nejlevnější je pak byt umístěný v domě bez výtahu, cena 1 m<sup>2</sup> činí cca 20 700 Kč.

Naprostá většina domů je v současné době již revitalizována, zůstává na vlastnících bytů, zda rovněž provedli úpravy svých bytových jednotek, a do jaké míry. Dá se konstatovat, že nabídka je vyrovnaná, nabízejí se jednotky již zrekonstruované, tak v původním stavu. Rovněž lze konstatovat, že cenový rozdíl mezi nabídkami na trhu - byty po rekonstrukci a před rekonstrukcí většinou neodráží případné investované náklady na rekonstrukci bytu (sociální jádro, podlahové krytiny, kuchyňskou linku, dveře, rozvody, atp.) - nabídkové ceny bytů před rekonstrukcí jsou nadhodnocené.

Pro stanovení obvyklé ceny posuzované nemovitosti byl rovněž zvážen výpočet indexu vybavení oceňované bytové jednotky dle platné oceňovací vyhlášky, který je 0,688. Vybavenost je tedy nižší, než je standard. Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek trhu. Pro porovnání byl použit zjištěný průměr ceny 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů v původním stavu, tedy 21 215 Kč/m<sup>2</sup>, který může být považován za reálně dosažitelnou cenu. Výsledná obvyklá cena posuzované bytové jednotky o velikosti 69,57 m<sup>2</sup> včetně příslušenství tedy

**1 475 900 Kč**

### **C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví**

LV 6771

Vlastník jednotky a podílu na společných částech domu a pozemku

Byt 2381/3, podíl 2527/100000

Alena Burešová, V Jamce 2381, 269 01 Rakovník, vlastnictví: výhradní

Obvyklá cena nebude upravena.

## **D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených**

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení dlužníka, na

**majetek LV 6771** - Bytová jednotka č. 2381/3, podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 2527/100000  
- uvaleno zástavní právo smluvní a zahájení exekuce.

Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé hodnoty nemovitosti

**S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem je navržena jako možná dosažitelná cena nemovitosti** bytové jednotky č. 2381/3 obsažené v bytovém domě čp. 2380 a 2381, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a na pozemkové parcele parc. č. 4847/1, k.ú. Rakovník, obec Rakovník II, **jako celku, k datu zpracování znaleckého posudku, zaokrouhlená částka**

**1 480 000,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesáttisíc Kč

V Praze 10. 11. 2016

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

## **Seznam příloh**

- výpis z KN pro k.ú. Rakovník, LV - 6771
- kopie katastrální mapy k.ú. Rakovník, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

## **E. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 705-54/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 705-54/16.