

ZNALECKÝ POSUDEK č. 096-2011/3126

O ceně vymezené jednotky - bytu č. 100/8 v budově č.p. 100 v Havlíčkově ulici spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy, společném příslušenství budovy a na zastavěném pozemku p.č. 4067 - zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Kolín, okres Kolín

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 8610 pro k.ú. Kolín je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

SJM Petr Vošlajer, nar. 27.11.1966 a Monika Vošlajerová, nar. 8.10.1971

Spoluvlastnický podíl k zastavěnému pozemku a ke společným částem budovy je zapsán na LV č. 7316 pro k.ú. Kolín a činí 7820/58318

Objednavatel posudku:

Ing. David Jánošík
Insolvenční správce dlužníka Petra Vošlajera
Gočárova 1105,500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 20. října 2011:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 7 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních. Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku v rámci insolvenčního řízení **dlužníka Petra Vošlajera, spisová značka KSPH 41 INS 13038/2010 vedená u Krajského soudu v Praze**
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
- údaje zjištěné z veřejně dostupných realitních serverů
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 14.10.2011. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je vymezená jednotka - byt č. 100/8 v budově č.p. 100 v Havlíčkově ulici spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy, společném příslušenství budovy a na zastavěném pozemku p.č. 4067 - zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Kolín, okres Kolín
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 20. října 2011

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Byt č. 100/8

Nález: Oceňovaný byt se nachází ve čtvrtém a pátém nadzemním podlaží budovy č.p. 100 v Havlíčkově ulici v Kolíně. Jedná se hlavní průjezdní silnici s velkou frekvencí vozidel, místo tedy není pro bydlení zcela ideální, část místností má ale okna na odvrácenou stranu do parku, takže nevýhodnost polohy je tím částečně kompenzována. Budova je zděná, postavena kolem roku 1950, bez výtahu, s jedním podzemním a celkem čtyřmi nadzemními podlažími, u oceňovaného bytu byla provedena vestavba pátého nadzemního podlaží do půdního prostoru. Stavební úpravy bytu proběhly na základě stavebního povolení Městského úřadu v Kolíně z roku 1998, kolaudace provedena v roce 2003, rozšíření bytu však není zaneseno v katastru nemovitostí (změna spoluvlastnických poměrů a spoluvlastnického podílu na LV č. 7316 a č. 8610). V současném stavu byt obsahuje ve čtvrtém nadzemním podlaží vstupní chodbu, koupelnu, WC, dva pokoje kuchyň, z kuchyně vede interiérové schodiště do podkrovní (5.NP), kde se nachází hala, ložnice se šatnou, koupelna a střešní terasa směrem do parku na straně odvrácené od Havlíčkovy ulice. Byt je proveden v dobré kvalitě, pouze zábradlí interiérového schodiště má zhoršenou pevnost, závada je ale odstranitelná. Propojením dvou podlaží vznikl nadstandardní byt 4+1 s výměrou přesahující 130 m², k dispozici dále i dva zděné sklepy. Byt má vlastní ústřední vytápění, použit kombinovaný plynový kotel. Nevypořádaný spoluvlastnický vztah s ostatními vlastníky jednotek může v budoucnu přivodit určité komplikace. Společné příslušenství tvoří přípojky vody, kanalizace, elektro a plyn.

Výměry - podlahová plocha:

Část		Výměra
chodba	1,57x3,54+1,26x2,67 =	8,92 m ²
lodžie	0,52x2,61 =	1,36 m ²
WC	0,73x1,0 =	0,73 m ²
koupelna	1,85x1,72 =	3,18 m ²
kuchyň	3,17x4,66+0,99x0,75 =	15,51 m ²
pokoj	4,97x4,41 =	21,92 m ²
pokoj	4,98x3,61 =	17,98 m ²
hala	3,16x8,05+1,46x4,95 =	32,67 m ²
ložnice	3,38x4,89+0,86x1,64 =	17,94 m ²
šatna	1,46x1,91 =	2,79 m ²
koupelna	1,98x3,2+2,03x0,84 =	8,04 m ²
terasa	1,64x3,76 =	6,17 m ²
Podlahová plocha celkem		137,21 m ²

Základní údaje pro zjištění ceny:

Stáří nemovitosti: 2011 - 1950 = 61 r.
Stavba po celk.rekonstrukci: ne
Kraj: Středočeský
Obec: Kolín

Hodnocení nemovitosti.

Hodnocený znak

- Situace na trhu
nabídka odpovídá poptávce
- Vlastnictví nemovitostí
stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)
- Vliv právních vztahů
negativní
- Poloha nemovitosti
v souvisle zastavěném území
- Význam lokality
bez vlivu
- Okolní zástavba a životní prostředí
převažující objekty pro bydlení
- Dopravní spojení
dobrá dostupnost centra obce,
dobré dopravní spojení
- Parkovací možnosti v okolí nemovitosti
omezené
- Obyvatelstvo
bezproblémové okolí
- Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti
- v budoucnu zlepšení dopravní situace
- Typ stavby - budova zděná
- Příslušenství domu
bez dopadu na cenu bytu
- Umístění bytu v domě
4. a 5. NP bez výtahu
- Orientace obytných místností
sever - jih s výhledem
- Základní příslušenství bytu
příslušenství úplné - více příslušenství
- Další vybavení a užívané prostory
standardní vybavení - sklep, lodžie, terasa
- Vytápění bytu ústřední plynové
- Stavebně-technický stav
byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou

2.2 Stavební pozemky

Nález: Pozemek zastavěný domem č.p. 100 a dvorek za domem.

Město: Kolín

Parcela	Výměra
4067 - zastavěná pl.	392 m ²
Spoluvlastnický podíl	7820/58318

2.3 Zjištění obvyklé ceny

Nález. Obvyklá cena je zjištěna porovnáním s jinými byty v nabídce v místě. Ceny porovnávacích bytů jsou upraveny procentní srážkou, která vyjadřuje relaci kvality porovnávacích bytů vůči oceňovanému bytu. Při stanovení této relace vycházel znalec ze srovnání provedení budovy, stavu a vybavení bytu a umístění bytu. Hodnotící škála je zvolena od 0 do 0,99 = horší parametry porovnávacího bytu, 1 = shodné parametry, od více než 1 do 2 = porovnávací byt je v hodnoceném parametru lepší než byt oceňovaný). Následně je proveden přepočít na % (1/x100%). Ceny jsou uváděny v Kč za 1 m² podlahové plochy.

Tabulka porovnávacích bytů								
Stručný popis	půdní vestavba 4+kk s přísl. 126 m ² , ÚT plyn, zděný dům, po rek.		3+1 s přísl., 88 m ² , sklep, zděný dům, 1.patro, částečná rekonstrukce		3+1 s přísl., 80 m ² , + zimní zahrada, sklep, terasa, zděný dům, ÚT plyn.		3+kk s přísl. 79 m ² , zděný dům, novostavba, bez sklepa	
Lokalita	v místě		v místě		v místě		v místě	
Kupní cena	2 850 000,00 Kč		1 770 000,00 Kč		2 161 000,00 Kč		2 197 000,00 Kč	
Výměra (m²)	126		88		80		84	
Cena za 1 m² PP	22 620,00 Kč		20 110,00 Kč		27 010,00 Kč		26 150,00 Kč	
Zdroj ceny	0,8		0,8		0,8		0,8	
Opravná hodnota 1/(1+x₁+x₂+x₃)x100% (0-0,99=horší 1=shodný, od 1 do 2=lepší)	80,00 %		93,57 %		70,18 %		69,26 %	
	provedení	1,00	provedení	0,90	provedení	0,95	provedení	1,00
	stav a vybavení	1,00	stav a vybavení	0,95	stav a vybavení	1,20	stav a vybavení	1,05
	lokalita	1,00	lokalita	1,00	lokalita	1,00	lokalita	1,10
Upravená cena (Kč/m²)	18 096,00 Kč		18 816,00 Kč		18 954,00 Kč		18 113,00 Kč	
Průměr hodnot (Kč/m²)	18 495,00 Kč							
Oceňovaný byt	137,20		2 537 514,00 Kč					
Zaokrouhleno	2 540 000,00 Kč							

V této ceně je zahrnuto i spoluvlastnickví společných částí domu, společného příslušenství domu a spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku.

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Obvyklá cena vymezené jednotky - bytu č. 100/8 v budově č.p. 100 v Havlíčkově ulici spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy, společném příslušenství budovy a na zastavěném pozemku p.č. 4067 - zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Kolín, okres Kolín činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 20. října 2011

2.540.000,00 Kč

Slovy: =Dvamiliónpětsetčtyřicettisíckorunčeských=

V Třebíčách, dne 20. října 2011



Dokumentace



Budova č.p. 100. Oceňovaný byt vpravo nahoře.



Katastrální mapa



Kolín

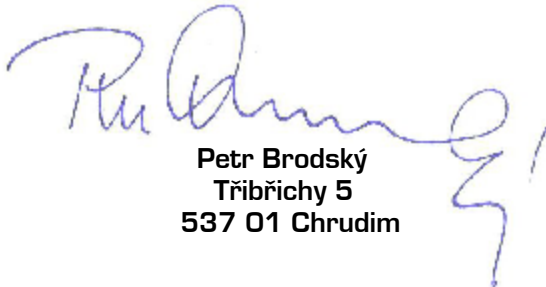
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 096-2011/3126

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2011096

V Třebřichách, dne 20. října 2011



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim