

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2663/2013

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 938/529 v objektu čp. 938, Pod Harfou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 991/99 - 991/101, 991/105 - 991/107 na katastrálním území Vysočany.

Objednatel znaleckého posudku:

REXIM REALITY s.r.o.
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé (též tržní) ceny nemovitosti pro účely dražby.

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.9.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 938/529 v objektu čp. 938, Pod Harfou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 991/99 - 991/101, 991/105 - 991/107 na katastrálním území Vysočany.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 938/529
Adresa předmětu ocenění: Pod Harfou 938
190 00 Praha 9
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vysočany
Počet obyvatel: 1 241 664
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a): 2 250,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.9.2013 za přítomnosti pana Heligra.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 5061 ze dne 30.7.2013
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2013

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 5061 jsou uvedeni jako vlastníci :
Gregory Darek Antony, 81 Connaught Road, Luton, Beds LU4 670918/7529

6. Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + kk . Objekt je situovaný v oblasti komplexní zástavby Nová Harfa, která je umístěna mezi Poděbradskou ulicí a Rokytkou. V přízemí objektu jsou situovány garáže a prostory pro komerční využití. Občanská vybavenost výborná. Dopravní spojení - tramvajová zastávka v ulici Poděbradská .Jedná se o tramvajové spojení na metro Českomoravská, nádraží Libeň (docházková vzdálenost).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 938/529

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 938/529

Popis

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, ložnice, komory a koupelny s WC, balkonu. Objekt byl kolaudován v roce 2007. Okna plastová, dveře hladké do ocelových zárubní, podlahy laminátové a dlažba. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi. Kuchyň vybavena standardní linkou s dřezem el. sporákem s keramickou deskou a digestoří. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý (drobné opravy) ve standardním provedení.

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky

Pozemky

Popis

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vysočany a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2013 mapový list č. 48.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	991/99	4 195,00	4 800,00	20 136 000,-
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	991/100	264,00	4 800,00	1 267 200,-
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	991/101	264,00	4 800,00	1 267 200,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	991/105	18,00	4 800,00	86 400,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	991/106	5 025,00	4 800,00	24 120 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	991/107	18,00	4 800,00	86 400,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					46 963 200,-

Pozemky - zjištěná cena = **46 963 200,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Pozemky	=	<u>46 963 200,- Kč</u>
		<u>46 963 200,- Kč</u>

Cena příslušenství - celkem = **46 963 200,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 9
Stáří stavby:	6 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	49 314,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

Bytová jednotka:		47,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	<u>47,70 m²</u>

Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí

balkon:		4,50 m ²
Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem:	=	<u>4,50 m²</u>

Započítaná podlahová plocha bytu:		=	47,70 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí:	4,50m ² * 0,17	=	0,77 m ²

Podlahové plochy - celkem		=	<u>48,47 m²</u>
----------------------------------	--	---	-----------------------------------

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - komora a balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 6 let: **1,00**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 1,00 = 1,145$

i = 1

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - tramvaj ulice Poděbradská, vlakové nádraží Libeň, metro Českomoravská	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování - k bytovým jednotkám garážová stání, v přilehlých ulicích na vyhrazených parkovacích místech	III	0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,145 * 1,020 * 0,950 = \mathbf{1,110}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 49\,314,- \text{ Kč/m}^2 * 1,110 = 54\,738,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 54\,738,54 \text{ Kč/m}^2 * 48,47 \text{ m}^2 = 2\,653\,177,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,653\,177,03 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 46 963 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 477 / 236 409

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$46\,963\,200,- \text{ Kč} * 477 / 236\,409 = 94\,757,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{94\,757,16 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 938/529 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,747\,934,19 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 938/529 2 747 934,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 747 934,20 Kč

Celkem 2 747 934,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 747 934,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 938/529 2 747 934,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 747 934,20 Kč

Celkem 2 747 934,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 747 934,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 2 747 930,- Kč

slovy: Dvamilionysedmsetčtyřicetsedmtisícdevětsetřicet Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě konzultace s realitní kanceláří, průměrných cen tržního nájmu 3. pololetí roku 2013, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2013 - ing. Petr Ort PhD.

Průměrný pronájem bytové jednotky 2 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 9 - 8 000,-Kč/měs. Průměrná cena za pronájem 125,-Kč/m²
(47.70 m² + 4.5 m²) * 125,-Kč = 6 525,-Kč

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 10 500,-Kč/měs až 12 000,-Kč/měs. (viz. příloha)
Reálný uskutečněný pronájem shodné bytové jednotky (objekt č.o. 60)
9 500,-Kč/měs

Nutné je zohlednění v této lokalitě úroveň standardu a náklady spojené s vlastnictvím. (údržba, správa, daň z nemovitosti, pojištění)

PŘÍJMY : byt : 12 * 9 500,-Kč = 114 000,-Kč/rok
celkový roční příjem : 114 000,-Kč

Náklady odhadem 14 000,-Kč/rok

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
100 000,-Kč/rok.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Podle vyhlášky 450/2012 Sb. pro ocenění výnosovou metodou je stanovena míra kapitalizace ve výši 4.5 % , peněžní bankovní ústavy při poskytování hypotečních úvěrů míru kapitalizace ve výši 6 - 7 %. Tato vyšší míra kapitalizace byla zdůvodněna mimo jiné tím, aby v případě propadnutí zástavy došlo k rychlému prodeji zastavené nemovitosti, tedy pokrývají zvýšené riziko. Běžné úroky z vkladů se pohybují max. 2 % z vložené částky.

Míru kapitalizace stanovují v tomto případě 5 %.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

$Cv = 100\,000 / 5 \times 100 = 2\,000\,000,-Kč$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 2 000 000,-Kč

SROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované bytové jednotky ve zděných objektech - novostavbách. Pro objektivní stanovení ceny je zohledněna statistika a cenová mapa České republiky 2/2013 - odborná publikace pravidelně vydávaná. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, včetně stavebně technického stavu domu, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Srovnatelné nemovitosti - nabídkové ceny realitních kanceláří:

Pod Harfou Praha 9, objekt zděný, novostavba (2007) standard, 4.NP 2 + kk /B
48.30 m² + balkon 4,0 m²,
2 590 000,-Kč (51 491,-Kč/m²)

Pod Harfou, Praha 9, Bohnice, novostavba (2009), zděný, standard, v 6.NP
2 + kk/B 52 m² + balkon 4 m²
2 500 000,-Kč (46 296,-Kč/m²)

Pod Harfou, Praha 9, novostavba (2008),zděný, standard v 3.NP 2 + kk/B
50m² + 4 m² balkon
2 499 000,-Kč (48 057,-Kč/m²)

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové, byty jsou shodné standardem, lokalitou, dobou výstavby a s minimálním rozdílem v podlahové ploše bytu. Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou 48 000,-Kč/m².

$$49.95 \text{ m}^2 \times 48 000 \text{ ,-Kč/m}^2 = 2 397 600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2013 průměrná cena za bytovou jednotku
2 + kk (1) v Praze 9 - 2 100 000,-Kč - průměrná cena za 1m² 41 000,-Kč pro oblast Prahy 9.

SROVNÁVACÍ METODA 2 400 000,-Kč

ANALÝZA CENY stanovení ceny obvyklé

Zjištěné hodnoty - výnosovou metodou, srovnávací metodou a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, jako podklad pro stanovení obvyklé hodnoty aritmetickým průměrem.

Dle cenového předpisu 450/2012 Sb. 2 747 934,-Kč

Výnosová metoda 2 000 000,-Kč

Srovnávací metoda 2 400 000,-Kč

$$OC = (2 747 934 + 2 000 000 + 2 400 000) / 3 = 2 382 644,-\text{Kč}$$

ZÁVĚR :

Na základě provedené analýzy s použitím uvedených metod ocenění je stanovena tržní hodnota - obvyklá cena předmětné bytové jednotky k uvedenému datu na úrovni zjištěných hodnot, tedy po zaokrouhlení ve výši :

2 400 000,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

bytové jednotky č. 938/529, ulice Pod Harfou, včetně příslušenství činí :

2 400 000,-Kč

(slovy : dvěmilionyčtyřistatisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 17.9.2013

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.1.18.

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2663/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2663/2013.