

ZNALECKÝ POSUDEK

2657/2013

O ceně nemovitosti - obvyklá cena rodinného domu čp. 245, ulice K parku, okres Praha - východ, obec Nupaky, včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 253 a 81/463 na katastrálním území Nupaky.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely nedobrovolné dražby jednací číslo 169ND2013.

Podle stavu ke dni 6.9.2013 znalecký posudek vypracovala:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotovení.

V Praze 10.9.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) rodinného domu čp. 245, okres Praha - východ, ulice K parku, obec Nupaky, včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 253 a 81/463 na katastrálním území Nupaky.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 245

Adresa předmětu ocenění: K parku 245
251 01 Nupaky

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Nupaky

Katastrální území: Nupaky

Počet obyvatel: 966

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. b): $ZC = C_p * 5,0 = 175,- \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.9.2013 (exteriér).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 690 ze dne 4.9.2013

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

kopie katastrální mapy

mapa oblasti

odhad obvyklé ceny 1817/2-03/2013

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 690 jsou uvedeni jako vlastníci :

viz. příložené LV

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o řadový krajový rodinný dům v obci Nupaky na katastrálním území Nupaky. Jedná se o komplex zástavby řadovou výstavbou s příjezdovými komunikacemi a přístupovými chodníky ze zámkové dlažby. Obec Nupaky je obcí ležící na okraji území hlavního města Prahy (cca. 3 km) v okolí je komerční výstavba a nově vybudovaný nájezd na dálnici D1. Dopravní spojení autobusem PID (Opatov). Nemovitost se nachází 200 metrů od autobusové zastávky a 350 m od centra obce. Občanská vybavenost je minimální - v Praze (Průhonice, Čestlice).

Předmětný rodinný dům se nachází v okrajové části komplexu řadové zástavby.

V dané lokalitě a okolí pokračuje výstavba rodinných domů a komerční výstavba.

K rodinnému domu je zajištěno parkovací stání v prostoru před domem (na vlastním pozemku).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 245

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky parc.č. 253 a 81/463

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. Rodinný dům čp. 245

Popis

Oceňovaný rodinný dům je řadovým krajovým domem s předzahrádkou a malou zahrádkou. Objekt je třípodlažní, kde třetí podlaží tvoří podkroví, nepodsklepený, zděné konstrukce z keramických bloků zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou ze šindele osazenými střešními okny a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Hromosvod ano. Stropní konstrukce keramické. Okna plastová systém EURO. Vytápění objektu ústřední plynové. Stavebně technický stav - objekt byl kolaudován v roce 2006. Posouzení stavebně technického stavu je provedeno z obhlídky exteriéru- dobrý stavebně technický stav, interiér posuzován jako standardní.

1.NP - zvětví, předsíň, koupelna, WC, pokoj s kuchyňským koutem, schodišťový prostor,
2.NP - hala, koupelna s WC a tři pokoje,
Podkroví - pokoj.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – východ
Stáří stavby: 7 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 7 035,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	7,00 * 12,00	=	84,00 m ²
2.NP:	7,00 * 12,00	=	84,00 m ²
Podkroví:	7,00 * 12,00	=	84,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	84,00 m ²	2,80 m
2.NP:	84,00 m ²	2,80 m
Podkroví:	84,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(7,00 * 12,00)*(2,80)	=	235,20 m ³
2.NP:	(7,00 * 12,00)*(2,80)	=	235,20 m ³
Podkroví + zastřešení:	(7,00 * 12,00)*(0,70 + 3,30/2)	=	197,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	667,80 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	84,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	252,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový - řadový krajový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice - keramické tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm - 400 mm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové - ústřední s plynovým kotlem	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna - koupelna, WC a koupelna s WC ve druhém podlaží	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení - oplocení, vrátka, zpevněná plocha parkovacího stání, přístupový chodník ze zámkové dlažby, okapový chodník, přípojky.	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - bez	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ² - zahrada 120 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 7 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,145}$$

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 - zástavba rodinnými domy, komerční zástavba, dálnice D1	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - autobus, autem cca. 15 minut na metro Chodov nebo Opatov	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní	III	0,02

parkování - v přilehlých ulicích, před jednotlivými domy parkovací stání		
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - negativní změny - pokračující zástavba v okolí Nupak - komerční zástavba	II	-0,02
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,145 * 1,000 * 0,900 = \mathbf{1,031}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 7\,035,- \text{ Kč/m}^3 * 1,031 = 7\,253,08 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 7\,253,08 \text{ Kč/m}^3 * 667,80 \text{ m}^3 = 4\,843\,606,82 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{4\,843\,606,82 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky parc.č. 253 a 81/463

Popis

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Nupaky. Pozemky jsou rovinného charakteru sklonité se zajištěným příjezdem po zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.4.1. polohy v okolí města podle § 28 odst. 1 písmeno a) 200 % nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	200 %
Úprava cen:	200 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.
 Úprava cen celkem: $200\% + 10\% * (100\% + 200\%)$ 230,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

jedná se o pozemky v Praze východ se zvýšenou úrovní sjednaných cen

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 2,5910

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	175,-	1,00	2,1460	2,5910	230,00	3 211,07
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	175,-	0,40	2,1460	2,5910	230,00	1 284,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	253	109,00	3 211,07	350 006,63
§ 28 odstavec 5	orná půda	81/463	120,00	1 284,43	154 131,60
Stavební pozemky - celkem					504 138,23

Pozemky parc.č. 253 a 81/463 - zjištěná cena = 504 138,23 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 245

4 843 606,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

4 843 606,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky parc.č. 253 a 81/463

504 138,20 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

504 138,20 Kč

Celkem

5 347 745,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

5 347 745,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 245

4 843 606,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

4 843 606,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky parc.č. 253 a 81/463

504 138,20 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

504 138,20 Kč

Celkem

5 347 745,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

5 347 745,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

5 347 750,- Kč

slovy: Pětmilionůtřistačtyřicetsedmtisícsetpadesát Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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 průzkumu trhu nabízených pronájmů a vlastní databáze. Podlahová plocha předmětného rodinného domu - 155.70 m²

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 120,-Kč/m²/měs až 150,-Kč/m²/měs - jedná se o rodinné domy v dobrém stavebně technickém stavu a novostavby.

Porovnatelné řadové domy v rozmezí 18 000,-Kč/m²/měs až 20 000,-Kč/m²/měs. Roční výnos za předmětný rodinný dům je stanoven částkou vzhledem ke stavebně technickému stavu a standardu -

užitná plocha 155.70 m² x 120,-Kč = 18 684,-Kč/měs

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 18\,684,-\text{Kč} = 224\,208,-\text{Kč}$ (- náklady 20 %)
 $C_v = 179\,367 / 4.5 \times 100 = 3\,985\,933,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 3 986 000,-Kč

SROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobného rodinného domu s rodinným domem oceňovaným. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti s ohledem, že tato cena je nabídková a ve většině případů obsahuje provizi realitních kanceláří a jako nabídková je nadhodnocena. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení, vybavení, standard a stavebně technický stav objektu.

Dle stavu trhu se srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě a okolí pohybují v **nabídkových cenách** :

4 447 000,-Kč až 4 850 000,-Kč,
35 401,-Kč/m² až 50 534,-Kč/m².

Nutné je podotknout, že množství nabízených objektů k bydlení v dané lokalitě není zanedbatelné.

OCEŇOVANÝ

RD řadový krajový 5 + kk, Nupaky 1.NP,2.NP + podkroví (2006) standard, dobrý stav.
podlahová plocha 155.70 m²
pozemky plocha 229 m²
parkovací stání u domu

Srovnatelné nemovitosti

RD řadový vnitřní - 5 + kk Nupaky 2.NP + podkroví, výborný stav objektu (2008)

užitná plocha 155 m²

zastavěná plocha 75 m²

zahrada 225 m²

Cenová nabídka 4 650 000,-Kč (v nabídce od 29.7.2013)

30 000,-Kč/m²

RD řadový vnitřní - 5 + kk, Nupaky 1.NP + podkroví + garáž, velmi dobrý stav

užitná plocha 182 m²

zastavěná plocha 133 m²

pozemek 247 m²

Cenová nabídka 5 500 000,-Kč (v nabídce od 9.8.2013)

30 219,-Kč/m²

RD řadový vnitřní - Nupaky 5 + kk, 1.NP + 2.NP + podkroví ,dobrý stav
garáž, (1998)

užitná plocha 183 m²

zastavěná plocha 80 m²

pozemek 247 m²

Cenová nabídka 5 500 000,-Kč (v nabídce od 19.5.2011)

30 054,-Kč/m²

RD řadový vnitřní - Nupaky 4 + 1, 1.NP + 2.NP + půdní prostor, garáž + parkovací stání, dobrý
stav

užitná plocha 160 m²

pozemek 240 m²

Cenová nabídka 5 500 000,- Kč (v nabídce 6.9.2013)

34 375,-Kč/m²

RD řadový řadový vnitřní Nupaky 5 + kk 1.NP + 2.NP + podkroví, parkovací stání, dobrý stav

užitná plocha 158 m²

zastavěná plocha 158 m²

pozemek 268 m²

Cenová nabídka 3 890 000,-Kč (v nabídce od 25.9.2012 v současné době **rezervace**)

24 620,-Kč/m²

Z nabídky inzerovaných srovnatelných nemovitostí je patrná poměrně velká nabídka rodinných domů a to v dané lokalitě Nupak.

Rozpětí cen 24 620,-Kč/m² - 34 375,-Kč/m²

Stanovená cena za m² 25 000,-Kč/m²

155.70 m² x 25 000,-Kč = 3 892 500,-Kč

SROVNÁVACÍ METODA nemovitosti činí : 3 900 000,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé ceny

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění.

Dle cenového předpisu 450/2012 Sb.	5 347 745,-Kč
Výnosová metoda	3 986 000,-Kč
Srovnávací metoda	3 900 000,-Kč

Po zvážení všech aspektů v rámci stanovení obvyklé ceny nemovitosti - krajového řadového domu čp. 245, včetně příslušenství a pozemků je stanovena částkou :

4 000 000,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI činí:

4 000 000,-Kč

(slovy : čtyřmilionyKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 10.9.2013

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. 2657/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2657/2013.