

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2185/2011

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota (též tržní) bytové jednotky č.657/67 v objektu čp. 657/7, ulice Rohanské nábřeží, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 889/2 a 889/73 na katastrálním území Karlín.

Objednatel posudku:

REXIM REALITY, s.r.o
Na Vinici 882/31
100 00 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění hodnoty nemovitosti pro potřeby
nedobrovolné dražby.
Jednací číslo 18C 3/20011-135

Podle stavu ke dni 12.12.2011 posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Posudek obsahuje včetně titulního listu 99 stran textu a stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 13.12.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota (též tržní) bytové jednotky č. 657/67 v objektu čp. 657/7, ulice Rohanské nábřeží, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 889/2 a 889/73 na katastrálním území Karlín.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 657/67

Adresa nemovitosti: Rohanské nábřeží 657/7

Praha

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 8

Obec: Praha

Katastrální území: Karlín

Počet obyvatel: 1 249 026

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.12.2011 za přítomnosti pana Bulanta.

4. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 1271 ze dne 26.10.2011
výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 1145 ze dne 13.10.2010
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2011
schema 2.PP

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 1271 jsou uvedeni jako vlastníci .

Eatwell David Spencer, 2 Hamilton Way, London

601111/7453

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovitosti

i

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 657/67

b) Pozemky

b₁) Pozemky parc.č. 889/2 a 889/73

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

1) Bytová jednotka č. 657/67 - § 25

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z ložnice, obývacího pokoje s kuchyňským koutem a zádveřím, komory, WC s předsíňkou, chodbičky před ložnicí a koupelnou, koupelny a balkonu. Okna dřevěná systém euro (žaluzie), dveře dřevěné plné do dřevěných zárubní, podlahy dlažby a parkety. Podlaha balkonu je z betonové dlažby. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, keramické obklady v oblasti vany, zbývající plochy ošetřeny nátěrem, WC samostatné geberit s předsíňkou vybavenou malým umyvadlem, stěny řešeny nátěrem. Kuchyň vybavena linkou se sporákem (keramická deska s troubou), dřez, mikrovlnná trouba a myčka. Objekt byl kolaudován v roce 2007. Stavebně technický stav bytové jednotky odpovídá stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Hlavní město Praha
Stáří stavby: 4 roky
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 54 208,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

ložnice:	=	13,00 m ²
koupelna:	=	4,10 m ²
šatna:	=	2,80 m ²
WC s předsíňkou:	=	3,10 m ²
hala:	=	4,40 m ²
obývací pokoj :	=	32,30 m ²
kuchyňský kout:	=	6,30 m ²
komora:	=	1,90 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	67,90 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkon:	=	4,00 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	4,00 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklep:	=	2,60 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	2,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	67,90 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 4,00 m ² * 0,17	=	0,68 m ²

$$\begin{aligned} \text{Započítaná podlahová plocha sklepů a púd, ne místnosti: } & 2,60 \text{ m}^2 * 0,10 = \frac{0,26 \text{ m}^2}{=} \\ \text{Podlahové plochy - celkem:} & = \mathbf{68,84 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu - Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...) - recepce	III	0,10
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - výhled na sousední objekt - západ a jih do ulice Rohanské nábřeží	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - 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) - balkon, komora a sklep	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu	I	1,25

Koeficient pro stáří 4 roky: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{1,688}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice - velmi frekventované Rohanské nábřeží	II	-0,03
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení - v blízkosti metra Křižíkova, tramvaj Sokolovská	III	0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné	I	-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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,688 * 0,970 * 0,900 = \mathbf{1,474}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 54\,208,- \text{ Kč/m}^2 * 1,474 = 79\,902,59 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 79\,902,59 \text{ Kč/m}^2 * 68,84 \text{ m}^2 = 5\,500\,494,30 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{5\,500\,494,30 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 150 874 620,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 695 / 239 338

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 150\,874\,620,- \text{ Kč} * 695 / 239\,338 = + \quad \underline{438\,116,22 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 657/67 - zjištěná cena} \quad \underline{\underline{= \mathbf{5\,938\,610,52 \text{ Kč}}}}$$

b) Pozemky

b1) Pozemky parc.č. 889/2 a 889/73 - § 27 - § 32

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Karlín a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2011 mapový list č. 46.

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. Cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	889/73	3 500,00	17 420,00	60 970 000,-
Ostatní plocha	889/2	5 161,00	17 420,00	89 904 620,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				150 874 620,-

$$\text{Pozemky parc.č. 889/2 a 889/73 - zjištěná cena} \quad \underline{\underline{= \mathbf{150\,874\,620,- \text{ Kč}}}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Bytová jednotka č. 657/67 = 5 938 610,52 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 5 938 610,52 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí 5 938 610,- Kč

Výsledné ceny:

a) Bytová jednotka č. 657/67 = 5 938 610,52 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 5 938 610,52 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 5 938 610,- Kč

slovy: Pětmilionůdevětsetřicetostisícšestsetdeset 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 průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2011 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + kk dle cenové mapy české republiky činí v Praze 8 - 8 300,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 12 500,-Kč/měs až 19 000,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že množství nabízených pronájmů je poměrně vysoké a v daném objektu s ohledem na služby je částka navyšující pronájem poměrně vysoká. Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 15 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 15\,000,-\text{Kč} = 180\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 180\,000 / 6 \times 100 = 3\,000\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 3 000 000,-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 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 a stavebně technický stav bytové jednotky, příslušenství a služby.

Dle stavu trhu se bytové jednotky (shodný objekt) pohybují od 66 000,-Kč/m² do 91 000,-Kč/m².

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytovou jednotku 2 + kk v Praze 8 je 2 200 000,-Kč.

$$71.20 \text{ m}^2 \times 70\,000,-\text{Kč} = 4\,984\,000,-\text{Kč}$$

SROVNÁVACÍ METODA 4 984 000,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je vážený průměr.

Dle cenového předpisu 364/2010 Sb.
000,-Kč

5 938

Výnosová metoda

3 000 000,-Kč

Srovnávací

metoda

4 984 000,-Kč

$$CO = (5\,938\,000 + 3\,000\,000 + 4\,984\,000) / 3 = 4\,640\,000,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ HODNOTA NEMOVITOSTI

činí :

4 700 000,-Kč

(slovy : čtyřmilionysedsttisícKč)

V Praze, 13.12.2011

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

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. 2185/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2185/2011.