

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2448/2012**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 466/30 v objektu čp. 466, ulice Tupolevova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 629/108 na katastrálním území Letňany.

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti pro účely nedobrovolné dražby.

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

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a včetně 10 stran příloh. Objednateli se předává v ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 16.11.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.466/30 v objektu čp. 466, ulice Tupolevova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 629/108 na katastrálním území Letňany.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 466/30
Adresa nemovitosti:	Tupolevova 466 190 00 Praha 9
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Letňany
Počet obyvatel:	1 257 158
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) :	2 250 Kč/m <sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.11.2012 bez možnosti prohlídky interiéru.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 6448 ze dne 2.11.2012  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2012  
odhad 14/08/136

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

Na LV č. 6448 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Marisently s.r.o. Tupolevova 466/36, Praha 9, Letňany 27641465

### **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/T situovanou v bytovém panelovém domě v ulici Tupolevova. Objekt je podsklepený s deseti nadzemními podlažními s výtahem, kde poslední dvě podlaží tvoří dozděná nástavby. Lokalita je dobře dostupná dopravními prostředky MHD - autobus stanice Fryčovská, nejbližší metro Letňany. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum Letňany.

Bytový dům je užíván od roku 1983 a nástavba byla dokončena v roce 2008, dům je v dobrém stavebně technickém stavu.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 466/30

## **B. Znalecký posudek**

### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Bytová jednotka č. 466/30**

##### **Popis:**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v desátém nadzemním podlaží desetipodlažního podsklepeného panelového domu. Deváté a desáté podlaží je zděnou nástavbou, objekt je zateplený. Bytová jednotka sestává z pokoje s kuchyňským koutem, ložnice, koupelny, WC, chody a terasy - zimní zahrada. Okna plastová, dveře hladké plné do ocelových zárubní, podlahy dlažba a plovoucí podlaha. Vybavení standardní.

##### **Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:**

##### **Pozemky**

##### **Popis:**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Letňany a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2012 mapový list č. 25.

##### **Ocenění:**

##### **Ostatní stavební pozemek:**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	629/108	272,00	3 000,000	816 000
Ostatní stavební pozemek - celkem					816 000

**Pozemky - zjištěná cena** = **816 000 Kč**

##### **Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:**

Pozemky = 816 000 Kč

---

**Cena příslušenství - celkem:** = **816 000 Kč**

##### **Vlastní ocenění jednotky:**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Bytový prostor § 25 porovnávací metoda

Poloha objektu: Hlavní město Praha, oblast č. 7  
 Stáří stavby: 29 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 44 469 Kč/m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu:

Bytová jednotka:		49,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	49,60 m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí:

terasa:		4,80 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy balkonů teras a pavlačí - celkem:	=	4,80 m <sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:		=	49,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha balkonů teras a pavlačí:	4,80m <sup>2</sup> x 0,17	=	0,82 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>		=	<b>50,42 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená - panelová zateplená se zděnou nástavbou dvou podlaží	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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 10.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - východ a západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - komora a terasa	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - akumulární radiátory	II	-0,02
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 stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 29 let: **1,00**

Index vybavení  $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 1,00 = \mathbf{1,103}$

#### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice - frekventovaná Tupolevova	II	-0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - zastávka autobusu Fryčovská 3 minuty spoj na metro Letňany	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené - v přilehlých ulicích, ve večerních hodinách malokapacitní	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - vlivy zvyšující cenu - nákupní centrum Letňany	III	0,01

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,980}$$

#### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
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 - negativní - zástavní právo smluvní	I	-0,02

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 1,103 \times 0,980 \times 0,880 = \mathbf{0,951}$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 44\,469 \text{ Kč/m}^2 \times 0,951 = 42\,290,02 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 42\,290,02 \text{ Kč/m}^2 \times 50,42 \text{ m}^2 = 2\,132\,262,81 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,132\,262,81 \text{ Kč}}$$

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 816 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 544 / 19 689

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$816\,000 \text{ Kč} \times 544 / 19\,689 = 22\,545,79 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 22\,545,79 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 466/30 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,154\,808,60 \text{ Kč}}$$

## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 466/30 2 154 808,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** 2 154 808,60 Kč

**Celkem** 2 154 808,60 Kč

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** 2 154 808,60 Kč

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 466/30 2 154 808,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** 2 154 808,60 Kč

**Celkem** 2 154 808,60 Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** 2 154 808,60 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **2 154 810 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostopadesátčtyřitisícsmsetdeset 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 2/2012 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 9 - 8 100,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 11 000,-Kč/měs až 12 500,-Kč/měs. - viz příloha. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů :  $12 \times 9\,000,-\text{Kč} = 108\,000,-\text{Kč}$

$C_v = 108\,000 / 5.5 \times 100 = 1\,963\,636,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 963 636,-Kč**

### **POROVNÁVACÍ 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 se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Šumperská 2 + 1 (40 769,-Kč/m <sup>2</sup> )	52 m <sup>2</sup> , ihla po rek.	2 120 000,-Kč
Tupolevova 2 + kk/L (39 814,-Kč/m <sup>2</sup> )	54 m <sup>2</sup> , cihlová nástavba	2 150 000,-Kč
Tupolevova 2 + kk/2L (40 740,-Kč/m <sup>2</sup> )	54 m <sup>2</sup> cihlová nástavba	2 200 000,-Kč
Tupolevova 2 + 1/sklep (33 333,-Kč)	54 m <sup>2</sup> panel	1 800 000,-Kč

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od 33 333,-Kč/m<sup>2</sup> do 40 769,-Kč/m<sup>2</sup>

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové.

$$40\,500,-\text{Kč} \times 54.40 \text{ m}^2 = 2\,203\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 (kk) v Praze 9 - 2 170 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 203 200,-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 aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 387/2011 Sb.	2 154 809,-Kč
Výnosová metoda	1 963 636,-Kč
Porovnávací metoda	2 203 200,-Kč

$$CO = (2\,154\,809 + 1\,963\,636 + 2\,203\,200) / 3 = 2\,107\,215,-Kč$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí :

(slovy :dvamilionystodesettisícKč)

### **2 110 000,-Kč**

V Praze, 16.11.2012

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. 2448/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2448/2012.