

ZNALECKÝ POSUDEK 1321/195/2013

o ceně nemovitostí - **bytové jednotky 2+1 č. 222/1 - Štěchovice**, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu a stavebních pozemků pod tímto i pozemku přilehlé zahrady, potažmo všech dalších součástí i všeho ostatního příslušenství, které k oceňovaným nemovitostem patří. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Prahu - západ pro obec Štěchovice a katastrální území Štěchovice, okres Praha – západ na listech vlastnictví číslo **1058 a 982**



OBJEDNATEL POSUDKU

DRS IMMO a.s.

Příkop 843/4
602 00 Brno Zábřovice

ÚČEL POSUDKU

stanovení obecné či v místě a čase ocenění obvyklé **ceny** nemovitostí jako podkladu k uskutečnění nedobrovolné dražby

POSUDEK VYPRACOVAL

Ing. Pavel Pech

Voznice 133
263 01 Dobříš

CENOVÝ PŘEDPIS

zákon číslo 151/97 Sb. o oceňování majetku v platném znění ke dni ocenění, Vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění Vyhlášek č. 465/2008, 460/2009, 364/2010, 387/2011 a 450/2012 Sb., podle stavu **ke dni 9. prosince 2013**

Ocenění je provedeno ke dni 9. 12. 2013

Oceňované nemovitosti byly znalcem osobně prohlédnuty dne 9. 12. 2013 za přítomnosti majitele oceňovaných nemovitostí.

Voznice 16. 12. 2013

A. NÁLEZ

1. ZNALECKÝ ÚKOL

Na základě objednávky zadavatele si tento znalecký posudek klade za cíl stanovení:
obecné ceny nemovitostí jako podkladu k provedení nedobrovolné dražby dotčených nemovitostí

2. IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI

Nemovitost **Bytová jednotka 2+1 v domě čp. 222**
 byt v původním stavu, se zhoršenou údržbou v 1NP zděného bytového domu

Adresa Vltavská 222
 252 07 Štěchovice

Kraj Středočeský
Okres Praha - západ
Obec Štěchovice
Katastrální území Štěchovice

3. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI

Prohlídka nemovitostí proběhla tak, jak je uvedeno na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

4. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- informace podané majitelem nemovitostí

5. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastnické a evidenční údaje jsou čitelné z přiložené fotokopie příslušného LV, potažmo přiložené informace o parcele z KN, kdy pozorný čtenář snadno zjistí, že na

LV číslo **1058** pro obec **Štěchovice** a katastrální území **Štěchovice**, okres Praha - západ, bylo ke dni ocenění u Katastrálního úřadu pro Prahu - západ zapsáno výlučné vlastnictví

pana **Aloise Kašpara**, trvale bytem Vltavská 222, 252 07 Štěchovice této nemovitosti:

Jednotky	č. 222/1	bytu	v bytovém domě čp. 221 a 222, stojícím na pozemcích p.č.st. 265/1 a 265/2 včetně podílu na společných částech domu a shora uvedených pozemcích ve výši 791/6420
----------	-----------------	------	---

a na

LV číslo **982** pro obec **Štěchovice** a katastrální území **Štěchovice**, okres Praha - západ, bylo ke dni ocenění u Katastrálního úřadu pro Prahu - západ mimo jiné zapsáno i podílové spoluvlastnictví **id. 791/6420** pro

pana **Aloise Kašpara**, trvale bytem Vltavská 222, 252 07 Štěchovice u těchto nemovitostí:

Stavby s	čp. 221, 222	bytového domu	stojícím na pozemcích	st. 265/1, st. 265/2
Pozemku	pč. st. 265/1	zastavěné plochy a nádvoří	o výměře	163 m²
Pozemku	pč. st. 265/2	zastavěné plochy a nádvoří	o výměře	163 m²

a podílové spoluvlastnictví **id. 3/48** u

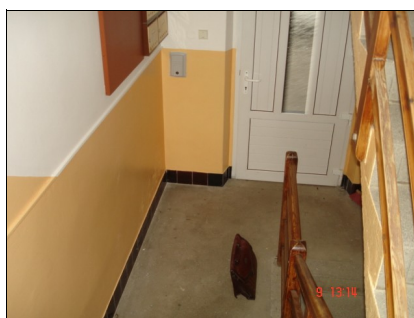
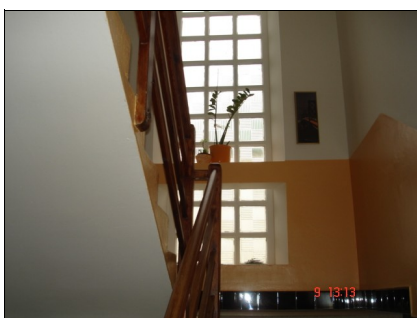
Pozemku	pč. 339/2	zahrady	o výměře	3 112 m²
---------	------------------	---------	----------	----------------------------

6. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Majetkoprávní evidence neregistruje, dle mého náhledu, žádných nesrovnalostí. Stavební dokumentace předložena nebyla. Oceňuji podle stavu skutečného.

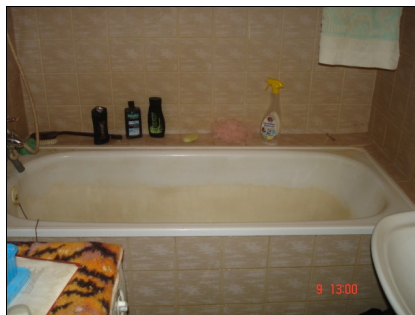
7. STRUČNÝ POPIS NEMOVITOSTI

Předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku je bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím a sklepem v prvním nadzemním podlaží bytového domu čp. 222 v ulici Vltavská, tedy v širším středu obce Štěchovice. Bytový dům, ve kterém je dotčená jednotka zbudována, tvoří západní polovinu ucelené budovy s popisnými čísly 221 (polovina budovy východní) a 222. Popisovaná budova je pak doplněna totožnou stavbou, položenou jižně od této a obě stavby jsou doplněny rozlehlým, oploceným pozemkem společné zahrady, tedy pozemku západně od místního fotbalového hřiště. Obě budovy s popisnými čísly 221, 222 a 223, 224 byly podle uspořádání vnitřní hmoty, potažmo užitých stavebních prvků soudě, zbudovány při stavbě místní přehrady, tedy ve čtyřicátých letech minulého století. Jde o zděné, dvoupodlažní stavby se stavebně neupraveným podkrovím, připojené na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu a kanalizace. Stavební kondice obou bytových domů je dobrá a odpovídá zodpovědné údržbě svých uživatelů.

**Bytová jednotka 2+1 č. 222/1**

Byt ve zvýšeném přízemí bytového domu se zhoršenou údržbou, obsahující chodbu, WC, pokoj I, kuchyň, koupelnu a pokoj II.





Bytová jednotka, jak již bylo uvedeno výše, vykazuje známky zhoršené údržby, svým standardem vybavení je pod úroveň dnešního moderního bydlení, byt čeká na zásadní modernizaci. Vytápění bytu zajišťují lokální elektrické topidla – akumulární kamna, ohřev TUV obstarává elektrický bojler, v bytě je rozvedena pitná voda z obecního vodovodu, splašková kanalizace z WC, koupelny a kuchyně je zaústěna do veřejné kanalizace.

K oceňovanému bytu patří sklep v 1PP bytového domu s čp. 221 a 222. Celková podlahová plocha bytové jednotky, včetně sklepa, činí 79,1 m². Svým vnitřním objemem, potažmo podlahovou plochou, je byt možné při sofistikovaném postupu přestavět na bytovou jednotku 3 + kk, event. 3 + 1.

Pozitivním aspektem je existence spoluvlastnického podílu na rozlehlé zahradě u obou bytových domů, umožňující bezproblémové parkování v uzavřeném prostoru, aspektem výrazně negativním pak delší doba zanedbávaná údržba a podstandardní vybavení bytu.

B. NÁLEZ

Cena v místě a čase obvyklá, obecná

I) CENA BYTU Č. 222/1

I A) URČENÁ NA ZÁKLADĚ POROVNÁNÍ

I B) CENA BYTU VÝNOSOVÁ

C. OCENĚNÍ

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

I) CENA BYTU Č. 222/1

Pro určení obvyklé ceny u výše popsané nemovitosti použijeme 2 metod – porovnání a stanovení výnosové hodnoty, ze kterých obdržíme 2 hodnoty nemovitostí jako celku. Analýzou a rozбором těchto hodnot dospějeme ke stanovení ceny obvyklé, obecné, označované i jako ceny tržní.

I A) CENA BYTU URČENÁ NA ZÁKLADĚ POROVNÁNÍ

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly realizovány v nedávné době na trhu. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zhodnocením případných odlišností a časového odstupu. Jedná se o metodu přístupu, která preferuje při stanovení tržní hodnoty přímou reflexi trhu a následnou substituci na základě skutečně obchodovaných případů.

K tomuto posudku jsou mimo jiné přiloženy i 4 listy – výběr z nabídky nemovitostí v oceňovaném regionu. Z této přílohy si může pozorný čtenář utvořit základní představu o výši cenové hladiny u nemovitostí v obci. Pro určení ceny domu na základě porovnání pak byly vybrány 3, co možná nejvíce podobné nemovitosti. Jejich nabídková cena byla nejprve „očištěna“ o cenový prostor vytvořený logickým navýšením oferty z důvodu zajištění obchodního prostoru k vyjednávání o konečné ceně nemovitosti + poplatky spojené s příslušným obchodním transferem (provize RK, poplatky KÚ, etc.). Popisovaná úprava byla provedena pomocí „objektivizačního koeficientu“, dále byla provedena kontrola rozptylu jednotkových cen u jednotlivých nemovitostí, kdy nám poměr mezi jednotkovou cenou maximální a minimální ve výši, která nepřesáhne hodnotu 1,5, zajišťuje relevantnost jednotlivých prvků zvoleného statistického vzorku. Podobnost jednotlivých nemovitostí s námi oceňovaným objektem je vyjádřena vahou podobnosti. Základní jednotková cena je stanovena jako vážený průměr dílčích cen. Tato je pak upravena dle 6 specifík nemovitosti v rozptylu + - 30%.

Výpočet – viz tabulka na straně 5 tohoto znaleckého posudku.

Jednotková cena získaná na základě porovnání	x	Počet měrných jednotek u oceňované nemovitosti
22 710,- Kč/m² podlahové plochy	x	79 m² podlahové plochy deklarované KN

Obvyklá cena zjištěná porovnáním je rovna

1 794 090,- Kč

I B) ZJIŠTĚNÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY BYTU

Přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen na převážně ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutno přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí kapitalizace – jinými slovy odúročením budoucích výnosů. Důvodem této nutnosti je prostý ekonomický fakt, a sice uloží-li dnes při úrokové sazbě 4,5 % p.a. 1.000,- Kč můj vklad se za 16 let zdvojnásobí, tzn. v roce 2029 budu mít na svém účtu 2.000,- Kč. V řeči ekonomiky je tedy lhotejné dostanu-li dnes 1.000,- Kč, či budu-li čekat 16 let na výnos 2.000,- Kč, samozřejmě za předpokladu stabilní úrokové míry 4,5 % p.a., současná hodnota výnosu 2.000,- Kč v roce 2029 je tedy rovna 1.000,- Kč. Při určování výnosové hodnoty nemovitosti k dnešnímu dni nás zajímá právě ona současná hodnota budoucích předpokládaných výnosů a proto je nutno jejich součet odúročit.

Genový předpis, platný v čase ocenění – tedy vyhláška 3/2008 Sbírky v platném znění, popisuje uplatnění výnosové metody pro pronajaté budovy, haly či soubory nemovitostí můžeme pro naše účely její základní osnovy držet a stanovit -

Pronájem celé nemovitosti ano
Roční nájemné v místě a čase odhadu obvyklé za celou nemovitost 6 000,- Kč/měsíc

Lokalita, stavební uspořádání, standard vybavení – to vše jsou aspekty, které nám neumožňují kalkulovat s reálným nájemným ve vyšší sumě, než ve shora uvedené

Uvažovaný příjem z nájemného ročně

Úprava ročního příjmu - analogie § 22 Vyhlášky 3/2008 Sb.

Čisté roční nájemné

Míra kapitalizace

72 000,00 Kč

- 40%

43 200,- Kč

4 %

$$CV = \frac{\text{čisté roční nájemné}}{\text{Míra kapitalizace}} \times 100 = \frac{43\,200}{4} \times 100$$

Obvyklá cena zjištěná výnosovou metodou je rovna

1 080 000,- Kč

Štěchovice 2+1

ZP 1321

Metoda porovnání**Relace mezi maximální a minimální cenou k porovnání**

Cena k porovnání maximální / Cena k porovnání minimální

1,439**R****Zvolená měrná jednotka** pro další postup výpočtu**1 m² podlahové plochy****Prodej, byt 2+1, 42 m²** **1 280 000 Kč** **R**

Počet měrných jednotek	42	
Cena měrné jednotky	30 476 Kč	
Objektivizační koeficient	0,850	
Standardní nabídka, obvyklé náklady RK i ostatní transformační výdaje		
Upravená cena měrné jednotky	25 905 Kč	1,439
Váha – míra podobnosti	2	
Družstevní apartmán na Ždání, lepší poloha v lokalitě, vyšší standard vybavení		

Prodej, byt 2+kk, 57 m² **2 500 000 Kč**

Počet měrných jednotek	57	
Cena měrné jednotky	43 860 Kč	
Objektivizační koeficient	0,850	
Dtto výše		
Upravená cena měrné jednotky	37 281 Kč	Maximální jednotková cena 1,000
Váha – míra podobnosti	1	
Luxusní byt ve vyhledávané rekreační destinaci		

Prodej, byt 2+1, 60 m² **2 179 000 Kč**

Počet měrných jednotek	60	
Cena měrné jednotky	36 317 Kč	
Objektivizační koeficient	0,850	
Standardní nabídka, obvyklé náklady RK i ostatní transformační výdaje		
Upravená cena měrné jednotky	30 869 Kč	1,208
Váha – míra podobnosti	3	
Byt v místě, byt po rekonstrukci		

Základní cena z porovnání **30 283 Kč****Úprava základní ceny** **-25,00%**

Poloha	Příslušenství	Pozemky okolního funkčního celku	Technická vybavenost pozemku	Právní vztahy	Širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, etc.)
Širší centrum obce	Sklep	Uzavřená zahrada s možností parkování	Vodovod, kanalizace, přístup po zpevněné komunikaci	Věcné břemeno na ploše zahrady, zástavní práva na totožném pozemku	Byt před zásadní modernizací, byt se dlouhodobě zanedbanou rekonstrukcí
0,00%	5,00%	5,00%	0,00%	-5,00%	-30,00%

Upravená jednotková cena **22 712 Kč****Výsledná jednotková cena** **22 710 Kč**

C. STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY BYTU Č. 222/1

Použitím dvou výše popsanych metod jsme, při zaokrouhlení na desetitisíce, obdrželi dvě hodnoty v tomto pořadí:

Cena bytu získaná na základě porovnání	1 790 000,- Kč
Cena bytu získaná na základě potenciálních výnosů	1 080 000,- Kč

Při rozhodování účastníků trhu s nemovitostmi o akceptaci konkrétního transferu je u daného typu nemovitostí pro tyto prioritou poloha objektu, potažmo cenová hladina místa, kde nemovitost leží – cena PH, druhým kritériem v pořadí je, na rozdíl od např. nemovitostí komerčních, ekonomická rentabilita jejich investice do nákupu nemovitostí – cena VH.

Uvedené skutečnosti lze nejnázorněji matematicky vyjádřit použitím algoritmu váženého aritmetického průměru s výrazným akcentem na cenu PH (váha 3) a přiznáním určité důležitosti i ceně VH (váha 1)

$$(1\,790\,000 * 3 + 1\,080\,000 * 1) / (1 + 3) = 1\,615\,568$$

a v závěru předkládaného elaborátu můžeme tedy konstatovat, že

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH NA LV 1058 (BYT Č. 222/1 SE SPOLUVLASTNICKÝM PODÍLEM NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH DOMU A PŘÍSLUŠNÝCH POZEMCÍCH) **JE PŘI ZAOKROUHLLENÍ NA DESETITISÍCE ROVNA ČÁSTCE**

1 620 000, Kč

SLOVY : **JEDEN-MILION-ŠEST-SET-DVACET-TISÍC** KORUN ČESKÝCH

D. SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU

- I) FOTOKOPIE LV č. 1058, INFORMACE O PARCELE Z KN JEDEN LIST MEZI STRANOU 1 A 2 TOHOTO ZNALECKÉHO POSUDKU
II) NEMOVITOSTI SLOUŽÍCÍ K POROVNÁNÍ 4 LISTY MEZI STRANOU 4 A 5 TOHOTO ZNALECKÉHO POSUDKU

Voznice 16. prosince 2013

Ing. Pavel Pech

Otisk znalecké pečeti

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů příloh, jeden list krycí a 6 listů posudku, celkem tedy 12 listů. Posudek se objednateli předává ve dvou vyhotoveních.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Praze dne 22.6. 2006 pod číslem jednacím Spr 4013/ 2005 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1321/195/2013 do mého znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Pavel Pech
Voznice 133
263 01 Dobříš