

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4699-339/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1651/13 vymezené podle „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652, Bělohorská 98, 100, 102 a 104, k.ú. Břevnov, obec Praha”



Objednatel posudku:

SNEO, a.s., IČ: 27114112
Na Dračkách 405/49
160 00 Praha 6

Účel posudku:

1. Podklad pro převod vlastnictví jednotky
2. Podklad pro stanovení nájemného od 1.1.2013

Posudek vypracoval:

Dolmen servis, s.r.o.
Anny Letenské 17
120 00 Praha 2
IČ:61501107

Posudek obsahuje včetně titulního listu 18 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 28.8.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny prostorově vymezené části budovy č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652 na p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932, v katastrálním území Břevnov, obec Praha, Bělohorská 98, 100, 102 a 104, určené prohlášením vlastníka, jež se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů stane jednotkou č. 1651/13, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 482/47359 na společných částech budovy - domu a na pozemcích p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932, všechny jako zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku p.č. 933/9, ostatní plocha, jiná plocha, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitostí ke dni prohlídky, t.j. k 17.7.2012.

2. Ze zjištěné ceny jednotky (bez pozemku) stanovit výši nájemného od 1.1.2013 podle zásad stanovených objednatelům posudku

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1651/13 v domě č.p. 1650, 1427, 1651, 1652, včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích

Adresa nemovitosti: Bělohorská 1650, 1427, 1651, 1652/98, 100, 102, 104

160 00 Praha 6 - Břevnov

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 6

Obec: Praha

Katastrální území: Břevnov

Počet obyvatel: 1 257 158

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

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17.7.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- informace o budově č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 933 v k.ú. Břevnov
- geometrický plán č. 2852-41/2012 pro rozdělení pozemku (Ing Marie Moresová) schválený KÚ Praha-město pod č.j. 2398/2012 dne 21.6.2012
- Pasport bytu poskytnutý správcem domu AUSTIS, a.s.
- Informace o provedených opravách domu poskytnuté správcem domu AUSTIS, a.s.
- „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652, Bělohorská 98, 100, 102 a 104, k.ú. Břevnov, obec Praha”, na jehož základě určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů stanou jednotkami (dále jen Prohlášení

vlastníka)

- Informace o technickém stavu domu a bytu (závěry z prohlídky) předané zpracovatelem
- Prohlášení vlastníka
- informace objednatele posudku o stáří domu č.p.1650, 1427, 1651 a 1652
- zákon č. 151/97 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb., vyhl. č. 364/2010 Sb. a vyhl. č. 387/2011 Sb.
- cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy platná od 1.1.2012
- informace poskytnuté nájemcem jednotky

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 2156 pro katastrální území Břevnov, obec Praha, je v části „A” zapsán vlastník:

Hlavní město Praha (00064581).

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 (00063703).

V části „B” je m.j. zapsán objekt k bydlení č.p. 1650, 1427, 1651, 1652 na p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931, p.č. 932 a dále pozemky:

p.č. 929/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 717 m²,

p.č. 930 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 489 m²,

p.č. 931 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 293 m²,

p.č. 932 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 313 m²,

p.č. 933 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 641 m². Od tohoto pozemku byla na základě geometrického plánu č. 2852-41/2012 oddělena parcela s novým označením p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 396 m². Tento pozemek je předmětem ocenění.

V části „C” není zapsáno žádné omezení vlastnických práv.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena. Ocenění vychází ze závěrů prohlídky a z poskytnutých listinných podkladů, zejména z Prohlášení vlastníka. Jednotka není dosud zapsána v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

I - Všeobecně

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti **2+kk** s příslušenstvím v **4. nadzemním** podlaží domu č.p.1650, 1427, 1651, 1652 v sekci č.p. **1651**.

Popis domu:

Budova č.p.1650, 1427, 1651, 1652 je volně stojící bytový dům se čtyřmi sekcemi označenými samostatnými popisnými čísly, postavený v zóně soustředěné vysokopodlažní obytné zástavby v

katastrálním území Břevnov. Vstupním průčelím je dům orientován k jižní straně do ulice Bělohorské. Příjezd je jak z jižní strany z ulice Bělohorské, tak i ze severní strany z ulice Pod Marjánkou (přístup k domu přes vlastní pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha), bezproblémový. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a dálkového přívodu tepla, ohřev teplé vody je řešen individuálně. V domě jsou osobní výtahy. Povrch pozemku má dvě výškové úrovně (původně prudký sklon k severní straně). Tohoto výškového rozdílu je využito pro dispoziční řešení budovy. Objekt je zcela podsklepený (2 podzemní podlaží) a má 5 podlaží nadzemních. Poslední podlaží je ustupující.

Dispozice:

2. PP: Komunikační prostory, společné prostory (sklepy, společné místnosti), 2 nebytové prostory (jednotky)

1. PP: Komunikační prostory, sklepy, společné místnosti, 1 nebytový prostor (jednotka), 8 bytových jednotek (po 2 v každé sekci)

1. NP: Komunikační prostory, 4 nebytové prostory (jednotky), 10 bytových jednotek

2. NP: Komunikační prostory, 15 bytových jednotek

3. NP: Komunikační prostory, 16 bytových jednotek

4. NP: Komunikační prostory, 18 bytových jednotek

5. NP: Komunikační prostory, 16 bytových jednotek, terasy

Konstrukční nosný systém:

Stěnový, vyzdívaný, střecha je plochá.

Stáří:

Od r. 1955 (sekce č.p. 1650, 1651 a 1652), t.j. 57 roků,

od r. 1939 (sekce č.p. 1427), t.j. 73 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří jednotlivých sekcí domu, nekvalitnímu způsobu provedení některých konstrukcí a nepravidelné údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou v nutných případech obměňovány (nátěry fasády, oprava střešní krytiny). Podle podkladů předaných objednatelem posudku byly v poslední dekádě provedeny tyto větší opravy:

Výměna oken za plastová (v r. 2011 v č.p. 1651, v r. 2008 a 2009 v č.p. 1652, v r. 2011 v č.p. 1427, u č.p. 1650 rok výměny není uveden), opravy teras ve všech čtyřech sekcích mezi r. 2009 až 2011, lokální opravy střech ve všech sekcích.

Závady domu:

Fasádní omítky jsou v některých místech poškozené, v podzemní části v úrovni 2. p.p. i 1.p.p. se projevují negativní účinky vlhkosti v důsledku nefunkčních izolací proti vodě. Příčky jsou vyzděné na cementovou maltu, je tak zhoršena akustická izolace v bytech. Většina elektrických rozvodů v bytech je původní (hliníkové kabely).

Příslušenství domu:

Spolu s budovou jsou využívány venkovní úpravy:

Ze severní strany:

Plotová zeď, plot z rámového pletiva, 3 x kovová vrata a vrátka, betonová mazanina tl. 10 cm, betonové obrubníky, 5x věšák na prádlo kovový, 1x klepadlo na koberce.

Podle ust. § 25, odst. 3 vyhlášky je toto příslušenství budovy zahrnuto v ceně jednotky.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení domu se uvádí níže v rámci ocenění jednotky.

Pozemky:

Dva koncové a dva řadové stavební pozemky p.č.929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932, zastavěné bytovým domem č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652. Sklon povrchu pozemků je k severní straně; toho je využito k zapuštění domu do terénu. S uvedenými parcelami je dále užíván pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha (oddělený od p.č. 933), a to v rámci jednotného funkčního celku s bytovým domem.

II - Popis širších vztahů a jejich hodnocení - prodej

II.1. Vlastnické a právní vztahy:

1.1. Nemovitost je ve výlučném vlastnictví obce - Hl. města Prahy, svěřená správa nemovitosti MČ Praha 6

1.2. Na oceňovaných nemovitostech vázne věcné břemeno podle listiny. Tato skutečnost nemá vliv na ocenění.

1.3. Je uzavřena nájemní smlouva s fyzickou osobou. Podle ust. §22, odst.1 zák.72/1994 Sb. v platném znění, má dosavadní vlastník bytu povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci.

II 2. Územní vztahy

2.1. Poloha z hlediska účelu využití

Nemovitost leží ve významném rezidenčním území (Břevnov), konkrétní lokalita však nesplňuje všechna kritéria, pro něž je čtvrť obecně preferovaná (viz dále zdůvodnění nižší hodnoty u znaku č. 2, dílčí index porovnání I_P). V okolí převládá soustředěná obytná zástavba, částečně v zeleni, v blízkosti jsou mnohé objekty občanské vybavenosti (poliklinika, pošta, školy ap.). v severním směru jsou další zelené plochy. Území je stavebně téměř dokončené. V místě se projevují vlivy nadměrné dopravní zátěže, zejména od tramvajového provozu v Bělohorské ulici. Jde o lokalitu s častými negativními dopady nočního provozu některých zařízení.

2.2. Dopravní relace a parkování

Spojení s centrem města pro osobní automobilovou dopravu je velmi dobré (návaznost na blízké připojení na Pražský okruh), využívání MHD je na velmi dobré úrovni (tramvajová doprava přímo v ulici, autobusy ve vzdálenosti do 300 m. Metro v místě není.

Parkování pro osobní automobily: Na veřejných prostranstvích v Bělohorské ulici je zaparkování velmi obtížné až nemožné. Přijatelnější možnost je v ulici Pod Marjánkou. Oblast je bez rezidenčních parkovacích zón.

2.3. Infrastruktura služeb

Vynikající, veškeré nákupní možnosti a služby v místě, restaurace a bistra všech úrovní, školy všech stupňů či zdravotnická zařízení, poštovní úřad a policie. Ostatní infrastruktura (divadla, kina) v navazujících částech Prahy.

2.4. Přírodní a kulturní zajímavosti ovlivňující hodnotu majetku
Nejsou.

II 3. Technické vztahy

3.1. Pozemek - konfigurace terénu

Povrch pozemku má sklon k severní straně a má vhodný tvar.

3.2. Inženýrské sítě

V místě je připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu (zemní plyn) a dálkového přívodu tepla.

3.3. Přístup k nemovitosti

Po veřejné zpevněné komunikaci z jižní strany i ze severní strany, bezproblémový.

II 4. Obchodní a ekonomické vztahy

4.1. Trh s nemovitostmi

V segmentu trhu s byty v hl. m. Praze všeobecně převládá nabídka nad poptávkou. Pokles poptávky doprovázený snížením cen bytů se od konce r. 2011 projevuje i v tzv. „rezidenčních“ lokalitách v hl. m. Praze (Vinohrady, Praha 6 ap.).

II - Popis širších vztahů a jejich hodnocení - pronájem

II 1. Vlastnické a právní vztahy

1.1 S ohledem na způsob ocenění podle zásad MČ Praha 6 pro stanovení nájemného se vliv právních vztahů hodnotí jako pozitivní (podrobně viz popis způsobu ocenění uvedený dále). Patří sem i objektivizace celkové hodnoty bytu zohledňující i hodnotu pozemku; ta je (s ohledem na zvolený způsob ocenění, kdy se zpravidla zjišťuje cena bytu i pozemku samostatně), provedena v hodnocení znaku č. 3 v rámci výpočtu dílčího indexu porovnání I_T).

II.2. Obchodní vztahy

2.1. Trh s nájemním bydlením

Při hodnocení poměru mezi nabídkou a poptávkou je příslušný znak (č. 1, dílčí index porovnání I_T) hodnocen neutrálně. Důvodem jsou výkyvy trhu s nemovitostmi probíhající v poměrně krátkém období. Korelace mezi prodeji bytů a jejich pronájmy zpravidla neexistuje.

Ostatní cenotvorné faktory jsou hodnoceny shodně jako při ocenění pro prodej.

8. Obsah posudku

1. Pro prodej

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1651/13

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

- a₁) Pozemek p.č. 929/1 - zastavěná plocha nádvoří
- a₂) Pozemek p.č. 930 - zastavěná plocha nádvoří
- a₃) Pozemek p.č. 931 - zastavěná plocha nádvoří
- a₄) Pozemek p.č. 932 - zastavěná plocha nádvoří
- a₅) Pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha

2. Trvalé porosty-podíl

a) Porosty

- a₁) Trvalé porosty

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 1651/13

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Pro prodej

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek p.č. 929/1 - zastavěná plocha nádvoří - § 27 - § 32

Koncový stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Má sklon k severní straně, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci ze strany jižní. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2558 s jednotkovou cenou 9 010,- Kč/m².

Výměra: 717 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	929/1	717,00	9 010,00	6 460 170,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				6 460 170,-

Pozemek p.č. 929/1 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena = **6 460 170,- Kč**

a₂) Pozemek p.č. 930 - zastavěná plocha nádvoří - § 27 - § 32

Vnitřní stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Má sklon k severní straně, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci ze strany jižní. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2558 s jednotkovou cenou 9 010,- Kč/m².

Výměra: 489 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	930	489,00	9 010,00	4 405 890,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				4 405 890,-

Pozemek p.č. 930 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena = **4 405 890,- Kč**

a₃) Pozemek p.č. 931 - zastavěná plocha nádvoří - § 27 - § 32

Vnitřní stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Má sklon k severní straně, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci ze strany jižní. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2558 s jednotkovou cenou 9 010,- Kč/m².

Výměra: 293 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	931	293,00	9 010,00	2 639 930,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 639 930,-

Pozemek p.č. 931 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena = **2 639 930,- Kč**

a₄) Pozemek p.č. 932 - zastavěná plocha nádvoří - § 27 - § 32

Koncový stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Má sklon k severní straně, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci ze strany jižní. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2558 s jednotkovou cenou 9 010,- Kč/m².

Výměra: 313 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	932	313,00	9 010,00	2 820 130,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 820 130,-

Pozemek p.č. 932 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena = **2 820 130,- Kč**

a₅) Pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha - § 27 - § 32

Vnitřní pozemek využívaný v rámci jednotného funkčního celku s p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932 a s bytovým domem č.p. 1650, 1427, 1651 a č.p. 1652. Má mírný sklon k severu. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2558 s jednotkovou cenou 9 010,- Kč/m².

Výměra: 396 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha ve j. funkčním celku	933/9	396,00	9 010,00	3 567 960,-

Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem	3 567 960,-
Pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha - zjištěná cena	= <u><u>3 567 960,- Kč</u></u>

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemky

b ₁) Pozemek p.č. 929/1 - zastavěná plocha nádvoří	=	6 460 170,- Kč
b ₂) Pozemek p.č. 930 - zastavěná plocha nádvoří	=	4 405 890,- Kč
b ₃) Pozemek p.č. 931 - zastavěná plocha nádvoří	=	2 639 930,- Kč
b ₄) Pozemek p.č. 932 - zastavěná plocha nádvoří	=	2 820 130,- Kč
b ₅) Pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha	=	3 567 960,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem 19 894 080,- Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1651/13 - § 25

Jednotka č. 1651/13 je byt s dispozicí 2+kk umístěný v 4. nadzemním podlaží domu č.p. 1650, 1427, 1651, 1652, v sekci č.p. 1651.

Popis konstrukcí a vybavení jednotky a výčet jednotlivých místností s jejich podlahovou plochou se uvádí níže.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pásy prokládané kamenem, bez HI	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	skelet, zdivo z plných cihel	S	100,00
3. Stropy:	s rovnými podhledy	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá střecha	S	100,00
5. Krytiny střech:	povlaková krytina svařovaná	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	úplně z pozinkovaného plechu	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné štukové omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé tvrdé, stříkané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	bělinové obklady běžné	S	100,00
10. Schody:	betonové s teracem	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné plné i prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná původní	S	100,00
14. Povrchy podlah:	dlažby keramické, povlakové krytiny z PVC, vlýsky	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové topení	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná AI, původní	P	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	rozvody teplé i studené vody	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů do veř. sítě	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	zemní plyn	S	100,00
21. Ohřev vody:	karma plynová	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	sporák kombinovaný	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana , WC	S	100,00

24. Výtahy:	osobní	S	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný, STA, vestavěná skříň v předsíni	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Stavebně technický stav bytu:

Uspokojivý, odpovídá běžné údržbě, konstrukce v bytě jsou postupně obměňované. Špatné akustické poměry, nedostatečná tepelná izolace konstrukcí. Problémy s kanalizací, zatékání vody z prostoru terasy ve vyšším podlaží, vyskytuje se plíseň (každoročně se situace opakuje). Nedostatečná kapacita topení.

V zájmu objektivitě ocenění, a to jak pro prodej, tak i pro stanovení nájemného, je třeba vyloučit situace, kdy by zhoršený stav údržby, již má podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. zajišťovat nájemce, měl za následek snížení kupní ceny nebo nájemného, a naopak, kdy by nadprůměrná údržba prováděná nájemcem základ pro stanovení kupní ceny či nájemného zvyšovala. Proto se ke skutečném stavu dotčených konstrukcí a vybavení (specifikace viz § 5) v ocenění nepřihlíží. Tento přístup se netýká technického stavu a kvality údržby konstrukcí domu a bytu v § 5 nař. vlády č. 258/1995 Sb. nevyjmenovaných (povinnost pečovat o tyto prvky má tedy vlastník). Stejně tak není v ocenění řešena situace, kdy by došlo ke zhodnocení věci financovanému z prostředků nájemce. V těchto případech se omezujeme pouze na popis zjištěného stavu (viz odstavec „Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění”).

Okolí domu, orientace bytu ke světovým stranám, výhled

Velkoměstské prostředí s vysokou dopravní zátěží, částečně zeleň v okolí. Okna jen na sever.

Dispozice bytu, morální opotřebení

Dispozice odpovídá době provedení. Poměrně vysoký stupeň morálního opotřebení bytu (použité materiály neodpovídají současným trendům).

Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění (opravy bytu a jeho vybavení provedené na náklady nájemce - informativně podle sdělení nájemce):

Koupelna - dlažby, obklady, zařízení předměty, renovace parket, opravy rozvodu elektriny, kuchyňská linka (není předmětem posudku).

Přístup k ocenění (podle platné oceňovací vyhlášky)

Byt ve vícebytovém domě

(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů⁸⁾ v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství¹⁾, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu⁹⁾, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulky č. 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně bytu je zahrnuto standardní vybavení budovy, ve které se byt nachází, uvedené v příloze č. 2

(2) Cena upravená se zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I,$$

kde

CU cena upravená za m² podlahové plochy bytu,

IPC indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,

I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

Komentář ke kvantifikaci některých hodnoticích kritérií u dílčích indexů porovnání

Dílčí index porovnání: $I_T = \text{index trhu}$

Znak č. 3: Vliv právních vztahů na prodejnost

Ocenění pro prodej

Kritérium zohledňuje situace, kdy se nejedná o obvyklou obchodní transakci na volném realitním trhu.

Použitá kvantifikace znaku č. 3 v tomto posudku: - 0,05

Ocenění pro stanovení nájmu:

Shora uvedené důvody odpadají. V rámci tohoto znaku je dále kompenzována skutečnost, že se pro tento účel v tomto posudku samostatně neoceňují pozemky, včetně pozemku v jednotném funkčním celku, jejichž hodnota se podílí na celkové hodnotě bytu.

Použitá kvantifikace znaku č. 3 v tomto posudku: + 0,05

Dílčí index porovnání $I_V = \text{index vybavení}$

Znak č. 10: Stavebně – technický stav, spolu se znakem č. 9: Kritérium jinde neuvedené

Týká se způsobu ocenění jak pro prodej, tak i pro stanovení nájmu

Pomocí znaku č. 10 se kvantifikuje vliv stavebně-technického stavu:

- a) konstrukcí a vybavení domu (specifikace konstrukcí a vybavení viz oddíl „Technický popis“, pol. č. 1 až 6, 8, 10, 12, 16-17, 24*
- b) konstrukcí a vybavení oceňované jednotky (specifikace konstrukcí a vybavení viz oddíl „Technický popis“, pol. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18-23, 25 a 26*

Číselné hodnoty znaku č. 10 (koeficienty) nabízené vyhláškou jsou však ve značných odstupech a existuje tak mezi nimi značná diskontinuita. Přestože se v takovýchto případech používá hodnota znaku s nejvíce odpovídajícím obsahem (popisem), s ohledem na účel posudku jsme jako nástroje k přesnější objektivizaci hodnocení stavebně-technického stavu a stavu údržby využili znaku č. 9.

Použitá kvantifikace znaku č. 10 v tomto posudku: 0,85

Použitá kvantifikace znaku č. 9 v tomto posudku: 0,00

Poznámky:

- 1. Míra technického opotřebení domu i bytové jednotky je rovněž závislá na stáří domu. To je zohledněno použitím koeficientu stáří s v hodnotách od 1,00 do 0,60. Tímto koeficientem se upravuje základní hodnota znaku č. 10 uvedená výše. Stáří domu tedy ovlivňuje zjištěnou cenu zásadním způsobem.*
- 2. Pokud je namístě vyhodnotit, zda dům a byt prošly rekonstrukcí (v rozsahu nad 60% obnovených prvků) či stavebními úpravami (v rozsahu nad 50% dotčených prvků), je propočet finančních objemů dotčených konstrukcí proveden samostatně.*

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Hlavní město Praha
Stáří stavby: 57 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj 2:	=	11,80 m ²
pokoj 1 (obytná část):	=	16,40 m ²
kuchyňský kout:	=	8,00 m ²
předsín:	=	8,20 m ²
koupelna:	=	2,80 m ²
WC:	=	1,00 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	48,20 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkón:	=	3,30 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	3,30 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	3,00 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	48,20 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 3,30 m ² * 0,17	=	0,56 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 3,00 m ² * 0,10	=	0,30 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	49,06 m ²

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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Jen společné místnosti.	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu - Venkovní úpravy. Podrobněji viz "Celkový popis".	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
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) - Balkón a sklepní kóje	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Dálkově.	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Odpovídá uvedenému hodnocení bez dalších korekcí.	III	0,85

Koeficient pro stáří 57 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,678}$$

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) - preferované - Hodnocení preferované lokality (Břevnov).	III	0,03
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení - Bytové domy, objekty občanské vybavenosti (poliklinika, školy ap.).	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - Dobré dopravní spojení tramvajovými linkami č. 22, 25 a 57, autobusy MHD v Patočkově ulici (do 250 m), metro v místě není. V blízkosti návaznost na Městský dopravní okruh - výjezd ze Strahovského tunelu (pro automobily)	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - Na Bělohorské ulici velmi špatná situace, omezené možnosti parkování v ulici Pod Marjánkou.	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí - Rušivé vlivy způsobené nočním provozem některých zařízení.	I	-0,03
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - negativní změny - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: S - malý dopad.	II	-0,03
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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 - negativní - Prodej jedinému zájemci.	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,678 * 0,950 * 0,900 = \mathbf{0,580}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,580 = 35\,482,08 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 35\,482,08 \text{ Kč/m}^2 * 49,06 \text{ m}^2 = 1\,740\,750,84 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,740\,750,84 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 19 894 080,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 482 / 47 359

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 19\,894\,080,- \text{ Kč} * 482 / 47\,359 = + 202\,473,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1651/13 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,943\,224,43 \text{ Kč}}$$

Bytová jednotka č. 1651/13 - cena po zaokrouhlení

= 1 943 220,- Kč

2. Trvalé porosty-podíl

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 34

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
Třešeň - Vk nebo Pk	25	1 ks	1 816,00	-25%	1 362,00	1 362,00
Rybíz černý	10	1 ks	138,00	-25%	103,50	103,50
Součet						1 465,50
Koeficient prodejnosti K _p :					*	1,00
Celkem - ovocné dřeviny						1 465,50

Okrasné dřeviny: příloha č. 37

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
listnaté stromy	20	2,00 ks	10 080,00	50%	5 040,00	10 080,00
listnaté keře	20	4,00 ks	1 090,00	50%	545,00	2 180,00
živý plot listnatý	30	16,00 m	10 650,00	50%	5 325,00	85 200,00
smrk	20	1,00 ks	7 620,00	50%	3 810,00	3 810,00
borovice zakrslá	15	1,00 ks	1 280,00	50%	640,00	640,00
jalovec	20	2,00 ks	9 110,00	50%	4 555,00	9 110,00
borovice	40	1,00 ks	15 840,00	50%	7 920,00	7 920,00
jedle	15	1,00 ks	7 620,00	50%	3 810,00	3 810,00
zerav západní	20	2,00 ks	7 620,00	50%	3 810,00	7 620,00
Součet						130 370,00
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 14):					*	1,22
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 37):					*	0,75
Koeficient prodejnosti K _p (dle příl. č. 39):					*	1,00
Celkem - okrasné dřeviny						119 288,55
						120 754,05 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*	482 / 47 359

Trvalé porosty - zjištěná cena

= 1 228,98 Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka č. 1651/13 - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Hlavní město Praha
Stáří stavby: 57 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj 2:	=	11,80 m ²
pokoj 1 (obytná část):	=	16,40 m ²
kuchyňský kout:	=	8,00 m ²
předsín:	=	8,20 m ²
koupelna:	=	2,80 m ²
WC:	=	1,00 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	48,20 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkón:	=	3,30 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	3,30 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	3,00 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	48,20 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 3,30 m ² * 0,17	=	0,56 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 3,00 m ² * 0,10	=	0,30 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	49,06 m ²

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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Jen společné místnosti.	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu - Venkovní úpravy. Podrobněji viz "Celkový popis".	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
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) - Balkón a sklepní kóje	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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Odpovídá uvedenému hodnocení bez dalších korekcí. | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 57 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,678}$$

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) - preferované - Hodnocení preferované lokality (Břevnov).	III	0,03
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení - Bytové domy, objekty občanské vybavenosti (poliklinika, školy ap.).	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - Dobré dopravní spojení tramvajovými linkami č. 22, 25 a 57, autobusy MHD v Patočkově ulici (do 250 m), metro v místě není. V blízkosti návaznost na Městský dopravní okruh - výjezd ze Strahovského tunelu (pro automobily)	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - Na Bělohorské ulici velmi špatná situace, omezené možnosti parkování v ulici Pod Marjánkou.	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí - Rušivé vlivy způsobené nočním provozem některých zařízení.	I	-0,03
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - negativní změny - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: S - malý dopad.	II	-0,03
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce - Hodnocení znaku podléhá výkyvům v čase. Pro účely stanovení nájemného (dlouhodobý nájemní vztah) se počítá s rovnovážným stavem.	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - pozitivní - Objektizace hodnoty bytu - zohledňuje i hodnotu pozemku (včetně parcely v jednotném funkčním celku).	III	0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,678 * 0,950 * 1,050 = \mathbf{0,676}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 61 176,- Kč/m² * 0,676 = 41 354,98 Kč/m²

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 41 354,98 Kč/m² * 49,06 m² = 2 028 875,32 Kč

Bytová jednotka č. 1651/13 - zjištěná cena = 2 028 875,32 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1651/13 = 1 943 220,- Kč

Pro prodej:

1 943 220,- Kč

2. Trvalé porosty-podíl:

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty = 1 230,- Kč

Trvalé porosty-podíl:

1 230,- Kč

Pro prodej celkem:

1 944 450,- Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 1651/13 = 2 028 880,- Kč

Pro stanovení nájemného k 1.1.2013 - celkem:

2 028 880,- Kč

D. Propočet výše nájemného od 1.1.2013

Je odvozeno z hodnoty bytu ve smyslu zásad stanovených objednatelům posudku:

Zjištěná cena bytu (bez pozemku) podle cenového předpisu: 2 028 880,- Kč

Z toho roční nájem (3%): 60 866,40 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši: 5 072,20 Kč

Podlahová plocha bytu *) 48,20 m²

Za 1 m² podlahové plochy bytu: 105,23 Kč

*) plocha bytu bez plochy teras, balkónů a sklepních kójí, pokud jsou s bytem užívány

E. Komentář k rozdílu mezi zjištěnými cenami

Při zjištění ceny pro prodej pronajatých bytů se zohledňují v rámci výpočtu dílčího porovnávacího indexu I_T tržní cenotvorné faktory, jako je aktuální situace na realitním trhu a dále skutečnost, že v rámci zákonných předpisů lze majetek možno nabídnout k odprodeji pouze oprávněnému nájemci.

Při zjištění ceny pro účely odvození výše nájemného pro dlouhodobý nájemní vztah se k tomuto zákonnému omezení ani k výkyvům realitního trhu v oblasti prodeje bytů nepřihlíží.

F. Znalecká doložka

Dolmen servis, s.r.o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12.3.1996, zn. 189/95-OOD zapsán podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4699-339/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 28.8.2012

Pavel Weidenhoffer
jednatel