

ZNALECKÝ POSUDEK ve znění dodatku

č. 4595-235/2012/D

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1653/22 vymezené podle „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1653, 1654, 1655, Bělohorská 106, 108 a 110, k.ú. Břevnov, obec Praha“, *ve znění dodatku podle technického stavu zjištěného dne 16.4.2013(text dodatku je vyznačen tučnou kurzívou).*

Objednatel posudku:

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

Účel posudku ve znění dodatku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 19.7.2012 a následně 16.4.2013 posudek vypracoval:

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

Posudek *ve znění dodatku* obsahuje včetně titulního listu 19 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 29.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny prostorově vymezené části budovy č.p. 1653, 1654 a 1655 na p.č. 935, p.č. 936 a p.č. 938, v katastrálním území Břevnov, obec Praha, Bělohorská 106, 108 a 110, určené prohlášením vlastníka, jež se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů *stala* jednotkou č. 1653/22, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 382/37349 na společných částech budovy - domu a na pozemcích p.č. 935, p.č. 936, p.č. 938, všechny jako zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku p.č. 933/8, 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 19.7.2012, - *změna podle technického stavu ke dni 16.4.2013.*

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

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1653/22 v domě č.p. 1653, 1654, 1655, včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích- *dodatek*

Adresa nemovitosti: Bělohorská 1653, 1654, 1655/106, 108, 110

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 19.7.2012 *a 16.4.2013* za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s., *opakovaná pak za účasti p. Olexy.*

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku *a dodatku*

- *vlastní znalecký posudek č. 4595-235/2013*

- informace o budově č.p. 1653, 1654, 1655 v k.ú. Břevnov

- informace o parcele p.č. 935, p.č. 936 a p.č. 938 v k.ú. Břevnov

- informace o parcele p.č. 933 v k.ú. Břevnov

- *informace o jednotce č. 1653/22*

- 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. 1653, 1654 a 1655, Bělohorská 106, 108 a 110, 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.1653, 1654, 1655
- 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
- *prohlídky jednotky*

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 9530 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. zapsána jednotka č. 1653/22 - byt v budově č.p. 1653, 1654, 1655 na p.č. 935, p.č. 936, p.č. 938 - podíl na společných částech domu je 382/37349, stejně jako na pozemcích: p.č. 935 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m², p.č. 936 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 309 m², p.č. 938 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 311 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. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 729 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 skutečností zjištěných při prohlídce a z poskytnutých listinných podkladů, zejména z Prohlášení vlastníka.

7. Celkový popis nemovitosti

I - Všeobecně

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 1+1 s příslušenstvím v 5. nadzemním podlaží domu č.p.1653, 1654, 1655, v sekci č.p. 1653.

Popis domu:

Budova č.p.1653, 1654, 1655 je volně stojící bytový dům se třemi 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. 933/8 - 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), 4 nebytové prostory (jednotky)

1. PP: Komunikační prostory, sklepy, společné místnosti, 1 nebytový prostor (jednotka), 6 bytových jednotek (po 2 v každé sekci)

1. NP: Komunikační prostory, 3 nebytové prostory (jednotky), 6 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 2 v č.p. 1654)

2. NP: Komunikační prostory, 12 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 4 v č.p. 1654, 4 v č.p. 1655)

3. NP: Komunikační prostory, 12 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 4 v č.p. 1654, 4 v č.p. 1655)

4. NP: Komunikační prostory, 12 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 4 v č.p. 1654, 4 v č.p. 1655)

5. NP: Komunikační prostory, 12 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 4 v č.p. 1654, 4 v č.p. 1655) terasy

Konstrukční nosný systém:

Železobetonový skelet s vyzdívaným pláštěm, střecha je plochá.

Stáří:

Od r. 1955, t.j. 57 roků

Technický stav:

Odpovídá stáří domu, nekvalitnímu způsobu provedení některých konstrukcí a nepravdivé 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 (r. 2009 až 2012), opravy teras ve všech třech sekcích mezi r. 2008 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 - na p.č. 933/8:

U sekce č.p. 1655:

Plotová zeď tl. 30 cm, kovová vrátka z profilů, dlažba betonová 50x50 cm, obrubníky betonové, plot z rámového pletiva, plot kovový z profilů, sušák na prádlo (2x), betonové schody, okapní

chodníky z dlaždic betonových 50x50 cm

U sekce č.p. 1654:

Betonová mazanina tl. 10 cm, plotová zeď tl. 30 cm, plot z rámového pletiva, dřevěné klepadlo na koberce

U sekce č.p. 1653:

Plotová zeď tl. 30 cm, plot z rámového pletiva, kovová vrata z profilů (2x), kovová vrátka z profilů (2x), dlažba betonová z dl. 45x70 cm, ocelové zábradlí, betonové obrubníky, okapní chodníky z betonových dlaždic

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 jeden řadový stavební pozemek p.č.935, p.č. 936 a p.č. 938, zastavěné bytovým domem č.p. 1653, 1654 a 1655. Sklon povrchu pozemků je k severní a mírně k východní straně; toho je využito k zapuštění domu do terénu. S uvedenými parcelami je dále užíván pozemek p.č. 933/8 - 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 nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena.

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.). Severně či severovýchodně jsou další zelené plochy. Území je stavebně téměř dokončené. V současné době jsou v místě zjevné 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 250 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. 1653/22

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

- a₁) Pozemek p.č. 935 - zastavěná plocha nádvoří
- a₂) Pozemek p.č. 936 - zastavěná plocha nádvoří
- a₃) Pozemek p.č. 938 - zastavěná plocha a nádvoří
- a₄) Pozemek p.č. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha

2. Trvalé porosty-podíl

a) Porosty

- a₁) Trvalé porosty na p.č. 933/8

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Ocenění porovnávacím způsobem

- a₁) Bytová jednotka č. 1653/22

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Pro prodej

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek p.č. 935 - 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: 315 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	935	315,00	9 010,00	2 838 150,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 838 150,-

Pozemek p.č. 935 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena **= 2 838 150,- Kč**

a₂) Pozemek p.č. 936 - 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: 309 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	936	309,00	9 010,00	2 784 090,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 784 090,-

Pozemek p.č. 936 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena **= 2 784 090,- Kč**

a3) Pozemek p.č. 938 - zastavěná plocha a 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: 311 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	938	311,00	9 010,00	2 802 110,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 802 110,-

Pozemek p.č. 938 - zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena = **2 802 110,- Kč**

a4) Pozemek p.č. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha - § 27 - § 32

Vnitřní pozemek využívaný v rámci jednotného funkčního celku s p.č. 935, p.č. 936 a p.č. 938 a s bytovým domem č.p. 1653, 1654 a č.p. 1655. 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: 729 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	933/8	729,00	9 010,00	6 568 290,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				6 568 290,-

Pozemek p.č. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha - zjištěná cena = **6 568 290,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemky

b1) Pozemek p.č. 935 - zastavěná plocha nádvoří	=	2 838 150,- Kč
b2) Pozemek p.č. 936 - zastavěná plocha nádvoří	=	2 784 090,- Kč
b3) Pozemek p.č. 938 - zastavěná plocha a nádvoří	=	2 802 110,- Kč
b4) Pozemek p.č. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha	=	6 568 290,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem **14 992 640,- Kč**

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1653/22 - § 25

Jednotka č. 1653/22 je byt s dispozicí 1+1 umístěný v 5. nadzemním podlaží domu č.p. 1653, 1654, 1655, v sekci č.p. 1653.

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:	úplné 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 standardní	S	100,00
10. Schody:	betonové s teracem	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné hladké, plné i prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	plovoucí, dlažba keramická	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové topení	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná AI	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, v kuchyni jen studená voda	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	plynový sporák s el. troubou	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana, WC	S	100,00
24. Výtahy:	osobní	S	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný, STA, vestavěné skříně, digestoř	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Stavebně technický stav bytu:

Zhoršený, odpovídá pravidelné údržbě, konstrukce v bytě jsou obměňované. Špatné akustické poměry, nedostatečná tepelná izolace konstrukcí. Zatékání střechou na několika místech, špatně udělaný svod dešťové vody ze střechy, nedodělky opravy na terase. *Tento stav byl při prohlídce provedené dne 16.4.2013 potvrzen s tím, že situace se po zimě výrazně zhoršila. Jedná se o trvalé snížení komfortu bydlení.*

V zájmu objektivitu 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 skutečnému 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):

Renovace koupelny včetně obkladů, dlažeb a zařizovacích předmětů, digestoř, plovoucí podlaha, vestavěná skříň.

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 tabulce 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 = 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 = 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 :	=	11,40 m ²
kuchyň:	=	12,70 m ²

předsíň:	=	6,90 m ²
komora:	=	2,70 m ²
koupelna:	=	3,50 m ²
WC:	=	1,00 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	38,20 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkón:	=	4,10 m ²
terasa:	=	6,50 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	10,60 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	5,90 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	5,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	38,20 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 10,60 m ² * 0,17	=	1,80 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 5,90 m ² * 0,10	=	0,59 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	40,59 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - ŽB skelet, vyzdíváný plášť bez zateplení.	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 na pozemku ve funkčním celku. Podrobněji viz "Celkový popis".	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - Okna jen na sever.	I	-0,01
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 - Balkón, terasa a sklepní kóje.	IV	0,04
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**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,672}$$

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 - převládající objekty pro bydlení -	III	0,00

- Bytové domy, objekty občanské vybavenosti (poliklinika, školy ap.).
- | | | |
|--|----|-------|
| 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 - omezený dopad. | II | -0,03 |
| 8. <i>Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Umístění bytu je spojeno s projevy účinků nesprávně provedených izolací na střeše a na terase. Trvale snížený komfort užívání bytu.</i> | I | -0,04 |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 0,910$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,672 * 0,910 * 0,900 = 0,550$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,550 = 33\,646,80 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 33\,646,80 \text{ Kč/m}^2 * 40,59 \text{ m}^2 = 1\,365\,723,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,365\,723,61 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 14 992 640,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 382 / 37 349

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 14\,992\,640,- \text{ Kč} * 382 / 37\,349 = + 153\,342,49 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1653/22 - zjištěná cena} = 1\,519\,066,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1653/22 - cena po zaokrouhlení} = 1\,519\,070,- \text{ Kč}$$

2. Trvalé porosty-podíl

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty na p.č. 933/8

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	30	2,00 ks	19 650,00	50%	9 825,00	19 650,00
listnaté keře	30	4,00 ks	1 660,00	50%	830,00	3 320,00
živý plot západní	6	9,50 m	1 500,00	50%	750,00	7 125,00
živý plot jižní	30	15,00 m	10 650,00	50%	5 325,00	79 875,00
růže sadová	15	1,00 ks	550,00	25%	412,50	412,50
smrk	50	1,00 ks	25 760,00	50%	12 880,00	12 880,00
borovice zakrslá	30	1,00 ks	1 880,00	50%	940,00	940,00
jalovec	20	1,00 ks	9 110,00	50%	4 555,00	4 555,00
Součet						128 757,50
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						117 813,11

Úprava ceny vlastnickým podílem:

* 382 / 37 349

Trvalé porosty na p.č. 933/8 - zjištěná cena

= 1 219,96 Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka č. 1653/22 - § 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 :	=	11,40 m ²
kuchyň:	=	12,70 m ²
předsíň:	=	6,90 m ²
komora:	=	2,70 m ²
koupelna:	=	3,50 m ²
WC:	=	1,00 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	38,20 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkón:	=	4,10 m ²
terasa:	=	6,50 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	10,60 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	5,90 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	5,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	38,20 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 10,60 m ² * 0,17	=	1,80 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 5,90 m ² * 0,10	=	0,59 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	40,59 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - ŽB skelet, vyzdívaný plášť bez zateplení.	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 na pozemku ve funkčním celku. Podrobněji viz "Celkový popis".	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - Okna jen na sever.	I	-0,01

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 - Balkón, terasa a sklepní kóje.	IV	0,04
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**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,672}$$

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 - převládající 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 - omezený dopad.	II	-0,03
8. <i>Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Umístění bytu je spojeno s projevy účinků nesprávně provedených izolací na střeše a na terase. Trvale snížený komfort užívání bytu.</i>	I	-0,04

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,910}$$

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 - Objektivizace hodnoty bytu - zohledňuje i hodnotu pozemku (včetně parcel v jednotném funkčním celku).	III	0,05

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

*Celkový index $I = I_V * I_P * I_T = 0,672 * 0,910 * 1,050 = 0,642$*

Ocenění:

*Cena upravená $CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,642 = 39\,274,99 \text{ Kč/m}^2$*

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

*$CP = CU * PP = 39\,274,99 \text{ Kč/m}^2 * 40,59 \text{ m}^2 = 1\,594\,171,84 \text{ Kč}$*

Bytová jednotka č. 1653/22 - zjištěná cena = 1 594 171,84 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1653/22 = 1 519 070,- Kč

1. Pro prodej - celkem:

1 519 070,- Kč

2. Trvalé porosty-podíl:

a) Porosty

a1) Trvalé porosty na p.č. 933/8 = 1 220,- Kč

2. Trvalé porosty-podíl - celkem:

1 220,- Kč

Pro prodej celkem:

1 520 290,- Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a1) Bytová jednotka č. 1653/22 = 1 594 170,- Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013 - celkem:

1 594 170,- Kč

D. Propočet výše nájemného od 1.1.2013

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

Zjištěná cena bytu (bez pozemku) podle cenového předpisu: 1 594 170,- Kč

Z toho roční nájem (3%): 47 825,10 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši: 3 985,43 Kč

Podlahová plocha bytu ^{)}* 38,20 m²

Za 1 m² podlahové plochy bytu: 104,33 Kč

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

E. Komentář k rozdílům 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.

D. 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 *ve znění dodatku byl zapsán pod poř. č. 4595-235/2012/D* znaleckého deníku.

V Praze dne 29.4.2013




Jan Weidenhoffer
jednatel