

ZNALECKÝ POSUDEK

4932 – 572/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1673/11 vymezené podle „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1672 a 1673, Bělohorská 66 a 68, 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 10.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny prostorově vymezené části budovy č.p. 1676 a 1677 na p.č. 924/2 a p.č. 924/3, v katastrálním území Břevnov, obec Praha, Bělohorská 70 a 72, určené prohlášením vlastníka, jež se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů stane jednotkou č. 1673/11, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 766/23530 na společných částech budovy - domu a na pozemcích p.č. 922 a p.č. 923/1, oba zastavěná plocha a nádvoří a na p.č. 923/4 - ostatní plocha, zeleň, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitostí ke dni 2.8.2012.

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. 1673/11 v domě č.p. 1672, 1673 včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích

Adresa nemovitosti: Bělohorská 1672, 1673/66, 68

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 8.8.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s..

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- informace o budově č.p. 1672 v k.ú. Břevnov
- informace o budově č.p. 1673 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 922 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 923/1 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 923/3 v k.ú. Břevnov
- geometrický plán č. 2850-39/2012 pro rozdělení pozemku (Ing. Marie Moresová), schválený KÚ Praha - město 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. 1672 a 1673, Bělohorská 66 a 68, 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.1672 a 1673
- 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
- prohlídka na místě

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. 1672 na p.č. 922,

č.p. 1673 na p.č. 923/1 a dále pozemky:

p.č. 922 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m²,

p.č. 923/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 393 m²,

p.č. 923/3 - ostatní plocha, zeleň o výměře 601 m².

Od tohoto pozemku je na základě geometrického plánu č. 2850-39/2012 (Ing. Marie Moresová) oddělena parcela s novým označením:

p.č. 923/4 - ostatní plocha, zeleň o výměře 462 m².

Tento pozemek je předmětem ocenění.

V části „C” není zapsáno žádné věcné břemeno.

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+1 s příslušenstvím v 3. nadzemním podlaží domu č.p. 1672, 1673, v sekci č.p. 1673.

Popis domu:

Budova č.p. 1672, 1673 je řadový - koncový bytový dům, postavený v zóně soustředěné vysokopodlažní obytné zástavby v katastrálním území Břevnov. Dům má dvě sekce opatřené samostatnými popisnými čísly. Půdorysný tvar domu je nepravidelný, směrem k severní straně je členitý. Vstupním průčelím je dům orientován přibližně 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. 923/4 bezproblémový). V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a dálkového přívodu tepla a teplé vody. V domě jsou osobní výtahy (jezdí jen do 4. n.p.). Povrch pozemků 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, 2 nebytové prostory (jednotky), 4 bytové jednotky

1. NP: Komunikační prostory, 2 nebytové prostory (jednotky), 1 bytová jednotka

2. NP: Komunikační prostory, 7 bytových jednotek

3. NP: Komunikační prostory, 7 bytových jednotek

4. NP: Komunikační prostory, 7 bytových jednotek

5. NP: Komunikační prostory, 6 bytových jednotek, terasy

Konstrukční nosný systém:

Stěnový zděný, plochá střecha.

Stáří:

Od r. 1958, t.j. 54 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří domu, nekvalitnímu způsobu provedení některých konstrukcí a nepravidelné údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou v nutných případech obměňovány (natěry fasády, oprava střešní krytiny). Podle podkladů předaných objednatelem posudku byly v poslední dekádě provedeny tyto větší opravy: Výměna společných el. rozvodů v č.p. 1672 v r. 2010, generální opravy teras v č.p. 1672 i v č.p. 1673 v r. 2007, výměna ZTI v r. 2011 v č.p. 1672, jinak lokální opravy střechy průběžně.

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). Plochými střechami či terasami zatéká. V obou sekcích jsou z větší části původní dřevěná okna (tento stav je zohledněn v ocenění), v části byla již vyměněna za plastová.

Příslušenství domu:

Spolu s budovou jsou využívány venkovní úpravy:

Dlažba z betonových dlaždic 50x50 cm, 2x betonová mazanina tl. 10 cm, zídky z šedých cihel v. 0,30 m, 5x kovový věšák na prádlo, betonové schody, ploty z ocelových profilů a vrátky a vraty, plot z rámového pletiva, betonová plotová zeď s trubkovou úpravou.

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:

Řadový a koncový stavební pozemek p.č. 922 a p.č. 921/1; jsou zcela zastavěné bytovým domem č.p. 1672 a 1673. Sklon povrchu pozemků je k severní straně; toho je využito k zapuštění domu do terénu. Pozemky jsou přístupné z jižní strany, ze severu pak přes pozemek v jednotném funkčním celku p.č. 923/4. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě. Na p.č. 923/4 jsou trvalé porosty. Výměry jednotlivých parcel jsou uvedeny v ocenění.

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 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.). Severozápadně jsou další zelené (většinou neveřejné) 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 - zastávka Drinopol, autobusy ve vzdálenosti do 500 m v ulici Patočkově. 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. 1673/11

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

- a₁) Pozemek p.č. 922 - zastavěná plocha nádvoří
- a₂) Pozemek p.č. 923/1 - zastavěná plocha nádvoří
- a₃) Pozemek p.č. 923/4 - ostatní plocha, zeleň

2. Trvalé porosty

a) Porosty

- a₁) Trvalé porosty

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 1673/11

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Pro prodej

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek p.č. 922 - zastavěná plocha nádvoří - § 27 - § 32

Řadový stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Má sklon k severní straně, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci ze strany jižní i severní. 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: 190 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	922	190,00	9 010,00	1 711 900,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				1 711 900,-

Pozemek p.č. 922 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena **= 1 711 900,- Kč**

a₂) Pozemek p.č. 923/1 - 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 i severní. 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: 393 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	923/1	393,00	9 010,00	3 540 930,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				3 540 930,-

Pozemek p.č. 923/1 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena **= 3 540 930,- Kč**

a₃) Pozemek p.č. 923/4 - ostatní plocha, zeleň - § 27 - § 32

Pozemek užívaný v rámci jednotného funkčního celku s p.č. 922 a p.č. 923/1, resp. s bytovým domem č.p. 1672 a č.p. 1673. 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: 462 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha v j. f. celku	923/4	462,00	9 010,00	4 162 620,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				4 162 620,-

Pozemek p.č. 923/4 - ostatní plocha, zeleň - zjištěná cena = 4 162 620,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemky

b ₁) Pozemek p.č. 922 - zastavěná plocha nádvoří	=	1 711 900,- Kč
b ₂) Pozemek p.č. 923/1 - zastavěná plocha nádvoří	=	3 540 930,- Kč
b ₃) Pozemek p.č. 923/4 - ostatní plocha, zeleň	=	4 162 620,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem 9 415 450,- Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1673/11 - § 25

Jednotka č. 1672/11 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží domu č.p. 1672 a 1673, v sekci č.p. 1673.

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:	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:	keramické obklady běžné	S	100,00

10. Schody:	betonové s teracem	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná původní okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	dlažby keramické, vlýsky, částečně PVC	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové topení	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná Cu	S	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:	dálkově (centrální zdroj)	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	standardní sporák kombinovaný	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana, WC	S	100,00
24. Výtahy:	osobní (poslední stanice ve 4.n.p.)	S	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný, STA	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Stavebně technický stav bytu:

Uspokojivý, odpovídá běžné údržbě. Špatné akustické poměry, velmi slabé mezibytové příčky. Nedostatečná tepelná izolace konstrukcí. Radiátor v pokoji je vystřeňný, zkřížené dveře.

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 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 na sever a na jih, znatelný dopad hlučného prostředí na Bělohorské ulici. Demografické problémy.

Dispozice bytu, morální opotřebení

Dispozice odpovídá dobře 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):

Nejsou.

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: -0,05

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: 54 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	22,60 m ²
pokoj 2:	=	17,80 m ²
hala:	=	14,90 m ²
kuchyň:	=	9,80 m ²
předsíň:	=	5,10 m ²
komora:	=	1,50 m ²
koupelna:	=	3,20 m ²
WC:	=	1,20 m ²
spíž:	=	0,50 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	76,60 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	2,80 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	2,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	76,60 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,80 m ² * 0,10	=	0,28 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	76,88 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. 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 - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - Jen sklepní kóje.	II	-0,01

8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Dálkové.	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - Vyšší stupeň technického opotřebení (původní dřevěná okna).	II	-0,05
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 54 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,649}$$

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 500 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, J - znatelný dopad.	II	-0,05
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,649 * 0,930 * 0,900 = \mathbf{0,543}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 61 176,- Kč/m² * 0,543 = 33 218,57 Kč/m²

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 33 218,57 Kč/m² * 76,88 m² = 2 553 843,66 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 553 843,66 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 9 415 450,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 766 / 23 530

Hodnota spoluvlast. podílu: 9 415 450,- Kč * 766 / 23 530 = + 306 512,31 Kč

Bytová jednotka č. 1673/11 - zjištěná cena = 2 860 355,97 Kč

Bytová jednotka č. 1673/11 - cena po zaokrouhlení = 2 860 360,- Kč

2. Trvalé porosty

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty

Okrasné dřeviny: příloha č. 37

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
listnatý strom	40	3,00 ks	19 650,00	70%	5 895,00	17 685,00
keř listnatý	40	1,00 ks	1 660,00	50%	830,00	830,00
listnatý strom	20	1,00 ks	10 080,00	50%	5 040,00	5 040,00
listnatý srstom	5	1,00 ks	620,00	20%	496,00	496,00
Součet						24 051,00
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						22 006,67
						22 006,67 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*	766 / 23 530
Trvalé porosty - zjištěná cena						= 716,41 Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka č. 1673/11 - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Hlavní město Praha

Stáří stavby: 54 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	22,60 m ²
pokoj 2:	=	17,80 m ²
hala:	=	14,90 m ²
kuchyň:	=	9,80 m ²
předsíň:	=	5,10 m ²
komora:	=	1,50 m ²
koupelna:	=	3,20 m ²
WC:	=	1,20 m ²
spíž:	=	0,50 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	76,60 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	2,80 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	2,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	76,60 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,80 m ² * 0,10	=	0,28 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	76,88 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. 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 - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - Jen sklepní kóje.	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Dálkové.	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - Vyšší stupeň technického opotřebení (původní dřevěná okna).	II	-0,05
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 54 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,649}$$

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 500 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, J - znatelný dopad.	II	-0,05
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,930}$$

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.	III	0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,649 * 0,930 * 1,050 = \mathbf{0,634}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,634 = 38\,785,58 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 38\,785,58 \text{ Kč/m}^2 * 76,88 \text{ m}^2 = 2\,981\,835,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1673/11 - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{2\,981\,835,39 \text{ Kč}}}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1673/11

= 2 860 360,- Kč

Pro prodej:

2 860 360,- Kč

2. Trvalé porosty:

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty

= 720,- Kč

Trvalé porosty:

720,- Kč

Pro prodej celkem:

2 861 080,- Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 1673/11

= 2 981 840,- Kč

Pro stanovení nájemného k 1.1.2013 - celkem:

2 981 840,- 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:

2 981 840,- Kč

Z toho roční nájem (3%):

89 455,20 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši:

7 454,60 Kč

Podlahová plocha bytu *)

76,60 m²

Za 1 m²-podlahové plochy bytu:

97,32 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.

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. 4932 – 572/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 10.9.2012

Pavel Weidenhoffer
jednatel