

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4848-488/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1677/2 vymezené podle „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1676 a 1677, Bělohorská 70 a 72, 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 7.9.2012

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. 1677/2, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 712/29162 na společných částech budovy - domu a na pozemcích p.č. 924/2 a p.č. 924/3, oba zastavěná plocha a nádvoří a na p.č. 925/6 - ostatní plocha, zeleň, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitostí ke dni prohlídky, t.j. k 30.7.2012.

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. 1677/2 v domě č.p. 1676, 1677 včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích

Adresa nemovitosti: Bělohorská 1676, 1677/70, 72

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 30.7.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO a.s..

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- informace o budově č.p. 1676 v k.ú. Břevnov
- informace o budově č.p. 1677 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 924/2 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 924/3 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 925/1 v k.ú. Břevnov
- geometrický plán č. 2851-40/2012 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. 1676 a 1677, Bělohorská 70 a 72, 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.1676 a 1677
- 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
- 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. 1676 na p.č. 924/2,

č.p. 1677 na p.č. 924/3 a dále pozemky:

p.č. 924/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 522 m²,

p.č. 924/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 170 m²,

p.č. 925/1 - ostatní plocha, zeleň o výměře 2 704 m².

Od tohoto pozemku je na základě geometrického plánu č. 2851-40/2012 (Ing. Marie Moresová) oddělena parcela s novým označením:

p.č. 925/6 - ostatní plocha, zeleň o výměře 525 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 4. nadzemním podlaží domu č.p. 1676, 1677, v sekci č.p. 1677.

Popis domu:

Budova č.p. 1676, 1677 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, podélné osy jednotlivých sekcí spolu svírají tupý úhel. 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. 925/6, 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, 1 nebytový prostor (jednotka), 4 bytové jednotky

1. NP: Komunikační prostory, 1 nebytový prostor (jednotka), 4 bytové jednotky

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 (nátěry fasády, oprava střešní krytiny). Podle podkladů předaných objednatelem posudku byly v poslední dekádě provedeny tyto větší opravy: Výměna společných el. rozvodů v r. 2010, generální opravy teras v r. 2009, resp. v r. 2010, jinak lokální opravy střechy průběžně. V r. 2011 byla provedena výměna oken, opět za dřevěná.

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.

Příslušenství domu:

Spolu s budovou jsou využívány venkovní úpravy:

Na severní straně:

Zpevněná plocha dvora živičná, kovová rampa před venkovními schody, plotová zeď, plot z rámového pletiva, plotová vrata a vrátka z ocelových profilů, 4x sušák na prádlo, betonové obrubníky.

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:

Koncový a řadový stavební pozemek p.č. 924/2 a p.č. 924/3; jsou zcela zastavěné bytovým domem č.p. 1676 a 1677. 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. 925/6. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě. Na p.č. 925/6 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. 1677/2

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

- a₁) Pozemek p.č. 924/2 zastavěná plocha nádvoří
- a₂) Pozemek p.č. 924/3 zastavěná plocha nádvoří
- a₃) Pozemek p.č. 925/6 - 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. 1677/2

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Pro prodej

Príslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek p.č. 924/2 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: 522 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	924/2	522,00	9 010,00	4 703 220,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				4 703 220,-

Pozemek p.č. 924/2 zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena **= 4 703 220,- Kč**

a₂) Pozemek p.č. 924/3 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: 170 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	924/3	170,00	9 010,00	1 531 700,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				1 531 700,-

Pozemek p.č. 924/3 zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena **= 1 531 700,- Kč**

a₃) Pozemek p.č. 925/6 - ostatní plocha, zeleň - § 27 - § 32

Pozemek užívaný v rámci jednotného funkčního celku s p.č. 924/2 a p.č. 924/3, resp. s bytovým

domem č.p. 1676 a č.p. 1677. 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: 525 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	925/6	525,00	9 010,00	4 730 250,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				4 730 250,-

Pozemek p.č. 925/6 - ostatní plocha, zeleň - zjištěná cena = **4 730 250,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemky

b ₁) Pozemek p.č. 924/2 zastavěná plocha nádvoří	=	4 703 220,- Kč
b ₂) Pozemek p.č. 924/3 zastavěná plocha nádvoří	=	1 531 700,- Kč
b ₃) Pozemek p.č. 925/6 - ostatní plocha, zeleň	=	4 730 250,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem **10 965 170,- Kč**

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1677/2 - § 25

Jednotka č. 1677/2 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 4. nadzemním podlaží domu č.p. 1676 a 1677, v sekci č.p. 1677.

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 náplňové, hladké	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná, ob nova v r. 2001	S	100,00
14. Povrchy podlah:	vlýskové, dlažby keramické, marmoleum	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:	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, nedostatečná tepelná izolace konstrukcí.

Zatékání kolem balkónových dveří i z prostoru terasy ve vyšším podlaží. Lokálně narušené omítky.

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 výhradně na jih, značný dopad hlučného prostředí na Bělohorské ulici.**

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 vlysových podlah, oprava dveří včetně nového kování. 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 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: 54 roků
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj:	=	17,80 m ²
pokoj 2:	=	19,20 m ²
hala:	=	14,90 m ²
kuchyň:	=	10,70 m ²
předsín:	=	2,90 m ²
komora:	=	0,90 m ²
koupelna:	=	3,00 m ²
WC:	=	1,20 m ²
spíž:	=	0,60 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	71,20 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkón:	=	1,70 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	1,70 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:	=	71,20 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 1,70 m ² * 0,17	=	0,29 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 3,00 m ² * 0,10	=	0,30 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	71,79 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, 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 54 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,684}$$

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 - výrazně negativní změny trvalého charakteru - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: J - značný dopad.	I	-0,10
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,684 * 0,880 * 0,900 = \mathbf{0,542}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 61 176,- Kč/m² * 0,542 = 33 157,39 Kč/m²

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 33 157,39 Kč/m² * 71,79 m² = 2 380 369,03 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 380 369,03 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 10 965 170,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 712 / 29 162

Hodnota spoluvlast. podílu: 10 965 170,- Kč * 712 / 29 162 = + 267 718,30 Kč

Bytová jednotka č. 1677/2 - zjištěná cena = 2 648 087,33 Kč

Bytová jednotka č. 1677/2 - cena po zaokrouhlení = 2 648 090,- 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]
bříza	40	5,00 ks	19 650,00	60%	7 860,00	39 300,00
smrk	25	1,00 ks	15 840,00	50%	7 920,00	7 920,00
živý plot	25	2,50 m	4 720,00	50%	2 360,00	5 900,00
živý plot	30	7,00 m	4 720,00	80%	944,00	6 608,00
Součet						59 728,00
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						54 651,12
						54 651,12 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*	712 / 29 162
Trvalé porosty - zjištěná cena						= 1 334,33 Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka č. 1677/2 - § 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:

Plocha celkem:	=	71,20 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	71,20 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkón:	=	1,70 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	1,70 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:	=	71,20 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 1,70 m ² * 0,17	=	0,29 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 3,00 m ² * 0,10	=	0,30 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	71,79 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. 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, 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 54 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,684}$$

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 -	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 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 - výrazně negativní změny trvalého charakteru - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: J - značný dopad.	I	-0,10
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,880}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,684 * 0,880 * 1,050 = \mathbf{0,632}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,632 = 38\,663,23 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 38\,663,23 \text{ Kč/m}^2 * 71,79 \text{ m}^2 = 2\,775\,633,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1677/2 - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{2\,775\,633,28 \text{ Kč}}}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1677/2

= 2 648 090,- Kč

Pro prodej:

2 648 090,- Kč

2. Trvalé porosty:

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty

= 1 330,- Kč

Trvalé porosty:

1 330,- Kč

Pro prodej celkem:

2 649 420,- Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 1677/2

= 2 775 630,- Kč

Pro stanovení nájemného k 1.1.2013 - celkem:

2 775 630,- 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:

2 775 630,- Kč

Z toho roční nájem (3%):

83 268,90 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši:

6 939,08 Kč

Podlahová plocha bytu *)

71,20 m²

Za 1 m² podlahové plochy bytu:

97,46 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. 4848-488/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 7.9.2012

Pavel Weidenhoffer
jednatel