

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4553-193/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1688/8 vymezené podle „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1688, 1689, Bělohorská 122, 124, 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 16 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 16.8.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny prostorově vymezené části budovy č.p. 1688, 1689 na p.č. 162/1 a p.č. 162/2, v katastrálním území Břevnov, obec Praha, Bělohorská 122, 124, určené prohlášením vlastníka, jež se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů stane jednotkou č. 1688/8, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 687/26768 na společných částech budovy - domu a na pozemcích p.č.162/1, p.č. 162/2 a p.č. 164/3, všechny jako zastavěná plocha nádvoří, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitostí ke dni prohlídky, t.j. k 2.7.2012.

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

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1688/8 v domě č.p. 1688, 1689, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku

Adresa nemovitosti: Bělohorská 1688, 1689/122, 124

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 2.7.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s..

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- informace o budově č.p. 1688, 1689 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č.162/1 a p.č.162/2 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 164/2 v k.ú. Břevnov
- geometrický plán č. 2853-42/2012 pro rozdělení pozemku (Ing Marie Moresová) schválený KÚ Praha-město pod č.j. 2399/2012 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. 1688, 1689, Bělohorská 122, 124, 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.1688, 1689
- 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 jednotky

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 2156 pro katastrální území Břevnov, obec Praha, je v části „A” zapsán vlastník: Hlavní město Praha (00064581).

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 (00063703).

V části „B” je m.j. zapsán objekt k bydlení č.p. 1688, 1689 na p.č.162/1 a p.č. 162/2 a dále pozemky: p.č. 162/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 363 m², p.č. 162/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 272 m², p.č. 164/2 - zastavěná plocha, společný dvůr o výměře 1 318 m². Od tohoto pozemku byla na základě geometrického plánu č. 2853-42/2012 oddělena parcela s novým označením p.č. 164/3 - zastavěná plocha, společný dvůr o výměře 270 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. 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.1688, 1689, v sekci č.p. 1688.

Popis domu:

Budova č.p.1688, 1689 je řadový (koncový) bytový dům se dvěma 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 do domu přes pozemek jiného vlastníka p.č.164/2 - zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr), bezproblémový. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a dálkového přívodu tepla a teplé vody. Povrch pozemku má dvě výškové úrovně (původně prudký sklon k severní straně). Tohoto výškového rozdílu je využito pro dispoziční řešení

budovy. Objekt je podsklepený (2 podzemní podlaží) a má 5 podlaží nadzemních. Poslední podlaží je ustupující.

Dispozice:

2. PP: Komunikační prostory, společné prostory (sklepy, společné místnosti), 6 nebytových prostor (jednotky), z toho 2 v dvorní přístavbě

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

1. NP: Komunikační prostory, 3 nebytové prostory (jednotky)

2. NP: Komunikační prostory, 7 bytových jednotek (4 v č.p. 1688, 3 v č.p. 1689)

3. NP: Komunikační prostory, 7 bytových jednotek (4 v č.p. 1688, 3 v č.p. 1689)

4. NP: Komunikační prostory, 7 bytových jednotek (4 v č.p. 1688, 3 v č.p. 1689)

5. NP: Komunikační prostory, 7 bytových jednotek (4 v č.p. 1688, 3 v č.p. 1689), terasy, balkóny

Konstrukční nosný systém:

Železobetonový skelet s vyzdívaným pláštěm, střecha je plochá.

Stáří:

Od r. 1950, resp. 1960, t.j. 62, resp. 52 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří obou sekcí, nekvalitnímu způsobu provedení některých konstrukcí a nepravidelné údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou v nutných případech obměňovány (nátěry fasády, oprava střešní krytiny). Podle podkladů předaných objednatelem posudku byly v poslední dekádě provedeny tyto větší opravy: Výměna oken za plastová v sekci č.p. 1688 v r. 2011 a 2012, opravy teras v obou sekcích v r. 2011, výměna svodu v sekci č.p. 1689 v r. 2008.

Závady domu:

Fasádní omítky jsou v některých místech poškozené, v podzemní části v úrovni 2. 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. Původní dřevěná okna (v případech, kdy nebyla provedena výměna za plastová) jsou ve velmi špatném stavu. Většina elektrických rozvodů v bytech je původní (hliníkové kabely).

Příslušenství domu:

Spolu s budovou jsou využívány venkovní úpravy:

a) Ze severní strany: Živičné zpevněné plochy dvorku před č.p. 1688 i před č.p. 1689, 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:

Řadový a koncový stavební pozemek p.č. 162/1 a p.č. 162/2, zastavěné bytovým domem č.p. 1688 a 1689. Sklon povrchu pozemků je k severní straně, toho je využito k zapuštění domu do terénu. S uvedenými parcelami je dále užíván pozemek p.č. 164/3 - zastavěná plocha, společný dvůr (oddělený od p.č. 164/2), 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 300 m. Metro v místě není).

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

2.3. Infrastruktura služeb

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

2.4. Přírodní a kulturní zajímavosti ovlivňující hodnotu majetku

Nejsou.

II 3. Technické vztahy

3.1. Pozemek - konfigurace terénu

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

3.2. Inženýrské sítě

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

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. 1688/8

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

- a₁) Pozemek p.č. 162/1 - zastavěná plocha nádvoří
- a₂) Pozemek p.č. 162/2 - zastavěná plocha nádvoří
- a₃) Pozemek p.č. 164/3 - zastavěná plocha nádvoří, společný dvůr

2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Ocenění porovnávacím způsobem

- a₁) Bytová jednotka č. 1688/8

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Pro prodej

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek p.č. 162/1 - zastavěná plocha nádvoří - § 27 - § 32

Koncový stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Má sklon k severní straně, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci ze strany jižní. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. n. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2555 s jednotkovou cenou 9 010,- Kč/m².

Výměra: 363 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	162/1	363,00	9 010,00	3 270 630,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				3 270 630,-

Pozemek p.č. 162/1 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena = 3 270 630,- Kč

a₂) Pozemek p.č. 162/2 - 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. n. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2555 s jednotkovou cenou 9 010,- Kč/m².

Výměra: 272 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	161/2	272,00	9 010,00	2 450 720,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 450 720,-

Pozemek p.č. 162/2 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena = 2 450 720,- Kč

a₃) Pozemek p.č. 164/3 - zastavěná plocha nádvoří, společný dvůr - § 27 - § 32

Vnitřní stavební pozemek využívaný v rámci jednotného funkčního celku s p.č. 162/1, p.č. 162/2 a bytovým domem č.p. 1688, 1689. Má rovinatý povrch. V místě je možnost připojení na všechny

inženýrské sítě včetně plynovodu. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. n. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2555 s jednotkovou cenou 9 010,- Kč/m².

Výměra: 270 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	164/3	270,00	9 010,00	2 432 700,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 432 700,-

Pozemek p.č. 164/3 - zastavěná plocha nádvoří, společný dvůr - zjištěná cena

= 2 432 700,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemky

b ₁) Pozemek p.č. 162/1 - zastavěná plocha nádvoří	=	3 270 630,- Kč
b ₂) Pozemek p.č. 162/2 - zastavěná plocha nádvoří	=	2 450 720,- Kč
b ₃) Pozemek p.č. 164/3 - zastavěná plocha nádvoří, společný dvůr	=	2 432 700,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem

8 154 050,- Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1688/8 - § 25

Jednotka č. 1688/8 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží domu č.p. 1688, 1689 v sekci č.p. 1688.

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, dřevěný obklad, úpravy podhledů stropů z polystyrenu	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé tvrdé, stříkané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	bělinové obklady běžné	S	100,00

10. Schody:	betonové s teracem	P	100,00
11. Dveře:	dřevěné a shrnovací	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	vlýskové, dlažby, povlakové krytiny z PVC	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové topení, litinová tělesa	N	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná	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	C	100,00
21. Ohřev vody:	dálkově	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	standardní sporák plynový	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana, WC	P	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	elektr. vratný, STA	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Stavebně technický stav bytu:

Dobry, odpovídá pravidelné údržbě, konstrukce v bytě jsou obměňované. Špatné akustické poměry, nedostatečná tepelná izolace konstrukcí.

V zájmu objektivit y 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 jih (vysoká hladina hluku), zčásti na sever (s částečným výhledem).

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):

Litinová topná tělesa (3x), vstupní protipožární dveře, PVC v kuchyni, obklady v koupelně, obklady podhledů z polystyrenu, shrnovací dveře do koupelny, dřevěné obklady, vana, umyvadlo.

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

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	18,20 m ²
pokoj 2:	=	18,20 m ²
hala:	=	10,00 m ²
kuchyň:	=	9,00 m ²
předsíň:	=	8,40 m ²
koupelna:	=	2,40 m ²
WC:	=	0,90 m ²
Spíž:	=	1,60 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	68,70 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	2,50 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	2,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	68,70 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,50 m ² * 0,10	=	0,25 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	68,95 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná - 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 - Dům bez výtahu.	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - Jih bez výhledu, sever s částečným výhledem.	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 - 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. Špatný stavební stav.	III	0,85

Koeficient pro stáří 62 let: **0,70**

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

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 300 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 - Velké a trvalé zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: J,S	I	-0,08
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,649 * 0,900 * 0,900 = \mathbf{0,526}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 61 176,- Kč/m² * 0,526 = 32 178,58 Kč/m²

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 32 178,58 Kč/m² * 68,95 m² = 2 218 713,09 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 218 713,09 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 8 154 050,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 687 / 26 768

Hodnota spoluvlast. podílu: 8 154 050,- Kč * 687 / 26 768 = + 209 273,47 Kč

Bytová jednotka č. 1688/8 - zjištěná cena = 2 427 986,56 Kč

Bytová jednotka č. 1688/8 - cena po zaokrouhlení = 2 427 990,- Kč

2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka č. 1688/8 - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:

Bytový prostor

Poloha objektu:

Hlavní město Praha

Stáří stavby:

62 roků

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

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	18,20 m ²
pokoj 2:	=	18,20 m ²
hala:	=	10,00 m ²
kuchyň:	=	9,00 m ²
předsíň:	=	8,40 m ²
koupelna:	=	2,40 m ²
WC:	=	0,90 m ²
Spíž:	=	1,60 m ²

Podlahová plocha bytu: = 68,70 m²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:

sklepní kóje: = 2,50 m²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem: = 2,50 m²

Započítaná podlahová plocha bytu: = 68,70 m²

Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,50 m² * 0,10 = 0,25 m²

Podlahové plochy - celkem: = 68,95 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná - 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 - Dům bez výtahu.	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - Jih bez výhledu, sever s částečným výhledem.	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 - 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. Špatný stavební stav.	III	0,85

Koeficient pro stáří 62 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 300 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 - Velké a trvalé zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: J,S	I	-0,08
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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 (bez parcel v jednotném funkčním celku). | III | 0,05 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,649 * 0,900 * 1,050 = 0,613$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,613 = 37\,500,89 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 37\,500,89 \text{ Kč/m}^2 * 68,95 \text{ m}^2 = 2\,585\,686,37 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1688/8 - zjištěná cena} = \underline{\underline{2\,585\,686,37 \text{ Kč}}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

$$1) \text{ Bytová jednotka č. 1688/8} = \underline{\underline{2\,427\,990,- \text{ Kč}}}$$

Pro prodej - celkem:

$$\underline{\underline{2\,427\,990,- \text{ Kč}}}$$

2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

$$a_1) \text{ Bytová jednotka č. 1688/8} = \underline{\underline{2\,585\,690,- \text{ Kč}}}$$

Pro stanovení nájemného k 1.1.2013 - celkem:

$$\underline{\underline{2\,585\,690,- \text{ Kč}}}$$

D. Propočet výše nájemného od 1.1.2013

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

Zjištěná cena bytu (bez pozemku) podle cenového předpisu: 2 585 690,- Kč

Z toho roční nájem (3%): 77 570,70 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši: 6 464,23 Kč

Podlahová plocha bytu *) 68,70 m²

Za 1 m² podlahové plochy bytu: 94,09 Kč

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

E. Komentář k rozdílům mezi zjištěnými cenami

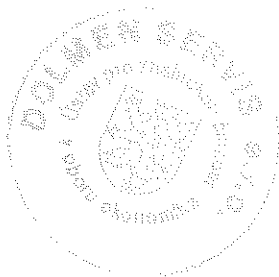
Při zjištění ceny pro prodej pronajatých bytů se zohledňují v rámci výpočtu dílčího porovnávacího indexu I_T tržní cenotvorné faktory, jako je aktuální situace na realitním trhu a dále skutečnost, že v rámci zákonných předpisů lze majetek možno nabídnout k odprodeji pouze oprávněnému nájemci. Při zjištění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

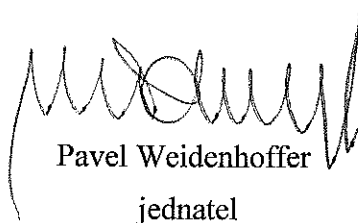
F. Znalecká doložka

Dolmen servis, s.r.o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12.3.1996, zn. 189/95-OD 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. 4553-193/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 16.8.2012




Pavel Weidenhoffer
jednatel

