ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5471-1111/2012 D

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 209/15 v domě č.p. 209, Dejvická 3, k.ú. Dejvice, obec Praha.

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

Účel posudku: Podklad pro převod vlastnictví jednotky

Posudek vypracoval: Dolmen servis, s.r.o.
Anny Letenské 17
120 00 Praha 2

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 13.3.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny bytové jednotky č. 209/15 v domě č.p. 209, Dejvická 3, k.ú. Dejvice, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, bez pozemku p.č. 123, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitostí ke dni prohlídky, t.j. k 4.9.2012.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 209/15
Adresa nemovitosti: Dejvická 209/3
160 00 Praha 6 - Dejvice
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Praha 6
Obec: Praha
Katastrální území: Dejvice
Počet obyvatel: 1 257 158
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m^2

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4.9.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s..

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- prohlášení vlastníka budovy
- informace o budově č.p. 209 (KN) v k.ú. Dejvice
- informace o parcele p.č. 123 (KN) v k.ú. Dejvice
- evidenční list jednotky
- zaměření jednotky provedené spol. AZIMUT CZ s.r.o., Hrdlořezská 31/21, Praha 9
- informace objednatele posudku o stáří domu
- 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. 1831 pro katastrální území Dejvice, 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. 209 na p.č. 123 a dále pozemek:
p.č. 123 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 271 m^2.

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. 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. 209.

Popis domu:
Budova č.p. 209 je řadový bytový dům postavený v zóně vysokopodlažní obytné zástavby v katastrálním území Dejvice. Vstupním průčelím je dům orientován k severovýchodní straně do Dejvické ulice. Příjezd je rovněž ze severovýchodu, z ulice Dejvické, bezproblémový. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Povrch pozemku je rovinatý. Objekt je zcela podsklepený a má 7 nadzemních podlaží (7. nadzemní podlaží je podkroví pouze nad částí půdorysu budovy).

Dispozice:
1. PP: Komunikační prostory, společné prostory, 2x nebytový prostor
1. NP: Komunikační prostory, 3x nebytový prostor, 2 byty
2. NP: Komunikační prostory, 4 byty
3. NP: Komunikační prostory, 3 byty
4. NP: Komunikační prostory, 3 byty
5. NP: Komunikační prostory, 3 byty
6. NP: Komunikační prostory, 2 byty
7. NP: Komunikační prostory, společná místnost, 2 byty

Konstrukční nosný systém:
Stěnový, zděný, střecha je sklonitá (sedlový krov).

Stáří:
Od r. 1938, t.j. 74 roky

Technický stav:
Odpovídá stáří a běžné údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou postupně obměňovány.
V poslední dekádě byly provedeny tyto větší stavební úpravy:
Nátěr uliční fasády, výměna dřevěných oken, obnova elektrických rozvodů, rozvodů vody a odpadního potrubí.
V úrovni 1.p.p. se projevují negativní účinky vlhkosti v důsledku nefunkčních izolací proti vodě. Výměna oken nebyla provedena kvalitně.

Příslušenství domu:
Tvoří jej pouze zpevněná plocha části dvora a dešťový odpad.
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.

Pozemek:
Řadový stavební pozemek p.č. 123 zastavěný bytovým domem (č.p. 209). Má rovinatý povrch, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu.

II - Popis širších vztahů a jejich hodnocení

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 neváznou 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 v preferované rezidenční lokalitě (Dejvice). V okolí převládá soustředěná vysokopodlažní obytná zástavba. Území je stavebně téměř dokončené. V bezprostřední blízkosti vede železniční trať m.j. využívaná v rámci PID.

2.2. Dopravní relace a parkování
Spojení s centrem města pro osobní automobilovou dopravu je problematické, zpravidla je nutný průjezd přes oblast Letné, kde se soustavně tvoří dopravní zácpy. Nyní je situace navíc ztížena výstavbou tunelu Blanka, jedná se však o přechodný stav. MHD je na velmi dobré úrovni: Blízkost metra - linka „A"- stanice Hradčanská, tramvaje a autobusy v docházkové vzdálenosti, železniční spoje v rámci PID v blízkém nádraží Praha-Dejvice.
Parkování na veřejných místech je omezené až nemožné. Rezidenční zóny nejsou vymezeny.

2.3. Infrastruktura služeb
Veškeré nákupní možnosti a služby v docházkových vzdálenostech, stejně jako školy všech stupňů či zdravotnická zařízení, poštovní úřad a policie. Ostatní infrastruktura (divadla, kina) částečně přímo v ulici (Divadlo Spejbla a Hurvínka, Semafor) další kulturní aktivity v navazujících částech

Prahy.

2.4. Přírodní a kulturní zajímavosti ovlivňující hodnotu majetku
Pražský hrad ve vzdálenosti do 2 km, park Charlotty G. Masarykové (500 m), Mariánské hradby (700 m).

II 3. Technické vztahy
3.1. Pozemek - konfigurace terénu
Povrch pozemku je rovinatý a má vhodný tvar.

3.2. Inženýrské sítě
V místě je připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu (zemní plyn).

3.3. Přístup k nemovitosti
Po veřejné zpevněné komunikaci ze severovýchodní 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.)

8. Obsah posudku

Ocenění bytů porovnávacím způsobem
1) Bytová jednotka č. 209/15

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky
a_1) Pozemek pč.123

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a_1) Pozemek pč.123 - § 27 - § 32

Řadová parcela s rovinytým povrchem. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na veškeré inž. sítě vč. plynovodu.
Pozemek oceněný podle cenové mapy. Mapový list č.33, skupina parcel č.1599, cena za 1 m^2 9400,- Kč

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	123	271,00	9 400,00	2 547 400,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 547 400,-

Pozemek pč.123 - zjištěná cena **= 2 547 400,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemek pč.123	=	2 547 400,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem **2 547 400,- Kč**

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 209/15 - § 25

Jednotka č. 209/15 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 4. nadzemním podlaží domu čp. 209.
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 svislých izolací proti vodě	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel nad tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospalné, nad 1.p.p železobetonové	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	tašková	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	úplné z pozinkovaného plechu	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné štukové omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé tvrdé	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	keramické obklady	S	100,00
10. Schody:	kamenné stupně	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné náplňové i hladké	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná dvojitá	S	100,00
14. Povrchy podlah:	textilní povlaky, PVC, dlažba, parkety	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná i motorová (dům)	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:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrálně	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	sporák plynový	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	záchod, umyvadlo, sprchový kout	S	100,00

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

Umístění bytu v domě
4. n.p.

Stavebně technický stav bytu:
Zhoršený. Odpovídá stáří a nepravidelné údržbě. Prasklina nad oknem v kuchyni, zatéká netěsnými okny.

V zájmu objektivity 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

Blízkost železniční trati, blízkost trasy metra (otřesy).
Okna na jihozápad (vnitroblok) i do ulice (severovýchod).

Dispozice bytu, morální opotřebení
Vyhovující, běžný stupeň morálního opotřebení.

Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění (opravy bytu a jeho vybavení provedené na náklady nájemce - informativně podle sdělení nájemce):
Kuchyňská linka (není předmětem posudku), podlahová krytina z PVC, renovace parket.

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 m^2 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 x I,

kde
CU cena upravená za m^2 podlahové plochy bytu,
IPC indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,
I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:
$\boldsymbol{I = I_T \times I_P \times I_V}$

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

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:	74 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19):	61 176,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	23,70 m^2
pokoj 2:	=	17,50 m^2
kuchyň:	=	12,40 m^2
předsíň:	=	11,20 m^2
komora:	=	5,30 m^2
spíž:	=	2,20 m^2
koupelna:	=	3,30 m^2
WC:	=	1,10 m^2
Podlahová plocha bytu:	=	76,70 m^2
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkón:	=	3,60 m^2
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	3,60 m^2
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	1,72 m^2
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	1,72 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	76,70 m^2
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 3,60 m^2 * 0,17	=	0,61 m^2
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 1,72 m^2 * 0,10	=	0,17 m^2
Podlahové plochy - celkem:	=	**77,48 m^2**

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - Zděná budova.	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	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)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Ústřední.	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) - Zohledňuje i provedení větších stavebních úprav z r. 2006: Nátěr fasády, nová elektroinstalace, výměna oken (nekvalitně provedená), rozvody vody, odpady. Celkové hodnocení znaku spolu s koeficientem stáří "s" zohledňuje souhrnně stavebně-technický stav domu i bytu.	III	0,85

Koeficient pro stáří 74 let: **0,70**

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

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 - Preferovaná část Prahy 6 - Dejvice - uliční strana přivrácená k železnici.	III	0,06
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III	0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - negativní změny - Rušivý vliv dopravy (železnice, metro-otřesy). Orientace JZ/SV.	II	-0,04
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{8} P_i) = \mathbf{1,020}$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	**č.**	**T_i**
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka - Nabídka převažuje nad poptávkou	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Prodej pouze jedinému zájemci	I	-0,05

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

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,684 * 1,020 * 0,900 = **0,628**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 61 176,- Kč/m^2 * 0,628 = 38 418,53 Kč/m^2
Cena zjištěná porovnávacím způsobem
CP = CU * PP = 38 418,53 Kč/m^2 * 77,48 m^2 = 2 976 667,70 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	**2 976 667,70 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 547 400,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 767 / 12 076

Hodnota spoluvlast. podílu: 2 547 400,- Kč * 767 / 12 076 =	+	161 796,60 Kč
Bytová jednotka č. 209/15 - zjištěná cena	=	**3 138 464,30 Kč**
Bytová jednotka č. 209/15 - cena po zaokrouhlení	=	**3 138 460,- Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

Bytová jednotka č. 209/15 = **3 138 460,- Kč**

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5471-1111/2012 D znaleckého deníku.

V Praze dne 13.3.2013

Jan Weidenhoffer
jednatel