

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5255 - 895/2012 D

bytové jednotky č. 774/2 v domě č.p. 774, Vítězné náměstí 14, v katastrálním území Bubeneč, 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 14.3.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny bytové jednotky č. 774/2 v domě č.p. 774, Vítězné náměstí 14, k.ú. Bubeneč - bez pozemku, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitosti ke dni prohlídky, t.j. k 3.10.2012.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Byt č. 774/2

Adresa nemovitosti: Vítězné náměstí 774/14

160 00 Praha 6

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 6

Obec: Praha

Katastrální území: Bubeneč

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 3.10.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO a.s.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- prohlášení vlastníka budovy
- informace o budově č.p. 774 (KN) v k.ú. Bubeneč
- informace o parcele p.č. 1086 (KN) v k.ú. Bubeneč
- evidenční list bytu
- zaměření jednotky provedené spol. AZIMUT CZ s.r.o., Hrdlořežská 31/21, Praha 9
- informace objednatele posudku o stáří domu
- doplňující informace podané zástupcem spol. SNEO, a.s. (správce domu) o stavebních úpravách provedených v období posledních 10 roků
- 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 sdělené nájemcem
- prohlídka na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 887 pro katastrální území Bubeneč, 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. 774 na p.č. 1086 a dále pozemek: p.č. 1086 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 505 m².

V části „C” není zapsáno žádné věcné břemeno.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena. Ocenění vychází ze skutečností zjištěných při prohlídce a z poskytnutých listinných podkladů.

7. Celkový popis nemovitosti

I - Všeobecně

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 3+kk s příslušenstvím v 5. nadzemním podlaží domu č.p. 774.

Popis domu:

Budova č.p. 774 je řadový - koncový bytový dům postavený v zóně soustředěné obytné vysokopodlažní zástavby blokového typu v katastrálním území Bubeneč na nároží Vítězného náměstí a Dejvické ulice. Vstupním průčelím je orientovaný k severozápadní straně do Vítězného náměstí. Příjezd je rovněž ze severozápadní strany po veřejné zpevněné komunikaci, v místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Povrch pozemku je rovinatý. Kromě výměry zastavěné bytovým domem je možnost využití další velmi malé plochy pozemku jako dvorek. Bytový dům je zcela podsklepený a má 6 nadzemních podlaží (6. n.p. je podkroví).

Základy domu jsou patrně betonové prokládané kamenem, svislé izolace proti vodě nejsou provedeny, vodorovné jsou již nefunkční. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy nespalné nad 1.p.p., jinak polospalné trámové. Schody jsou kamenné, krov sedlový, krytina tašková. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější dvouvrstvé tvrdé (uliční fasáda), dvorní fasáda má omítku vápennou štukovou. Dům je připojen na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu, topení v bytech je řešeno individuálně. V domě je osobní výtah.

Dispozice:

1. PP: Komunikační prostory, společné prostory, 2 n ebytové prostory
1. NP: Komunikační prostory včetně průchodu na dvůr, 1 byt, 3 nebytové prostory
2. NP: Komunikační prostory, 4 byty
3. NP: Komunikační prostory, 2 byty
4. NP: Komunikační prostory, 3 byty
5. NP: Komunikační prostory, 3 byty
6. NP: Komunikační prostory, 1 byt

Konstrukční nosný systém:
Stěnový, zděný, střecha je sedlová

Stáří:
Od r. 1928, t.j. 84 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří, způsobu provedení obvyklému v době výstavby a běžné údržbě. V posledních 10 letech byly provedeny tyto opravy: Krytina střechy, výměna oken, výtah, stoupací vedení sítí. Tyto úpravy jsou zohledněny ve znaku č. 9 v rámci výpočtu indexu porovnání I_V .

V suterénu a v přízemí se projevují negativní účinky vlhkosti v důsledku nefunkčních izolací proti vodě.

Stav údržby bytu, již má zajišťovat ve smyslu nařízení vlády č. 258/1995 Sb., § 5 nájemce, je popsán v ocenění.

Příslušenství domu:

Venkovní úpravy ve dvoře malá zpevněná plocha, dešťový odpad), bez vlivu na hodnotu bytu. Podle ust. § 25, odst. 3 vyhlášky je toto příslušenství budovy zahrnuto v ceně jednotky.

Pozemek:

Koncový - rohový stavební pozemek téměř zcela zastavěný bytovým domem, s malým dvorem.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení domu se uvádí níže v rámci ocenění jednotky.

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 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 v centrální části MČ Praha 6, v rezidenční lokalitě, na západním okraji katastrálního území Bubeneč. V okolí převládá obytná zástavba shodného typu s parterem využitým pro obchody a další prostory využívané pro služby lokálního centra. Území je (v této části náměstí) stavebně dokončené, při jeho severním okraji se počítá s poměrně masivní zástavbou. Na protilehlé straně náměstí jsou i zelené plochy.

2.2. Dopravní relace a parkování

Spojení s centrem města je na velmi dobré úrovni; metro v místě (trasa A, stanice Dejvická), zastávky autobusů MHD a tramvají rovněž. Nepříliš dobrá dostupnost městského centra pro osobní automobilovou dopravu (časté dopravní zácpy).

Parkování pro osobní automobily: Na veřejných prostranstvích je téměř vyloučené, v severní části

náměstí je na dosud nezastavěné ploše, zmíněné výše, placené parkoviště. Rezidenční zóny nejsou.

2.3. Infrastruktura služeb

Veškeré nákupní možnosti a služby včetně restaurací v místě, stejně jako školy všech stupňů či zdravotnická zařízení, poštovní úřad a policie. V okruhu 500 m divadla (Dejvické, Spejbla a Hurvínka, Semafor). Ostatní infrastruktura (divadla, kina) v navazujících částech Prahy.

2.4. Přírodní a kulturní zajímavosti ovlivňující hodnotu majetku

Stromovka 1500 m.

2.5. Životní prostředí

Velkoměstské prostředí s velmi frekventovanou křižovatkou, intenzivní automobilový, autobusový i tramvajový provoz, nadměrná hladina hluku, exhalace.

II 3. Technické vztahy

3.1. Pozemek - konfigurace terénu

Povrch pozemku je rovinný 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 severozápadní strany, bezproblémový.

3.4. Stavba (budova)

Viz výše.

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.774/2

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

a₁) Pozemek pč.1086

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek pč.1086 - § 27 - § 32

Rohová parcela s rovinným 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.1574, cena za 1 m² 9270,- Kč

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1086	505,00	9 270,00	4 681 350,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				4 681 350,-

Pozemek pč.1086 - zjištěná cena **= 4 681 350,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemek pč.1086 **= 4 681 350,- Kč**

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem **4 681 350,- Kč**

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č.774/2 - § 25

Jednotka č.774/2 je byt s dispozicí 3+kk umístěný v 5. nadzemním podlaží domu čp. 774.

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 prokl. kamenem, bez izolace	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z cihel	S	100,00
3. Stropy:	trámové s rovnými podhledy	S	100,00
4. Krov, střecha:	sedlový krov	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:	štukové a dvouvrstvé vápenocementové	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	standardní	S	100,00
10. Schody:	kamenné	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné náplňové	S	100,00
12. Vrata:	otevívavá	S	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	keramická dlažba, parkety, koberec atd.	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:	plynová karma	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	standardní sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana , WC	S	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Umístění bytu v domě

5. n.p.

Stavebně technický stav bytu:

Domu: Odpovídá stáří a běžné údržbě.

Bytu: Zhoršený, odpovídá nepravdělné údržbě.

V zájmu objektivitu 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 nájemného, a naopak, kdy by nadprůměrná údržba prováděná nájemcem základ pro stanovení 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

Okna na severozápad. Výhled, nadměrný hluk a exhalace.

Dispozice bytu, morální opotřebení

Vyhovující, běžný stupeň morálního opotřebení.

Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění:

Podle informací nájemce byly na jeho náklady provedeny tyto stavební úpravy:

Kuchyňská linka, sporák

.

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 tabulky 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 hodnotících 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 posudku pro prodej : - 0,05

Dílčí index porovnání I_V = index vybavení

Znak č. 10: Stavebně – technický stav, spolu se znakem č. 9: Kritérium jinde neuvedené

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: 0,10

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

Podlahové plochy bytu:

komora:	=	3,20 m ²
koupelna:	=	5,40 m ²
Pokoj + kk:	=	14,20 m ²
pokoj 1:	=	20,10 m ²
pokoj 2:	=	18,60 m ²
předsín:	=	15,70 m ²
spíž:	=	1,70 m ²
wc:	=	2,40 m ²
lodžie:	=	2,00 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	83,30 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje č.2:	=	4,46 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	4,46 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	83,30 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 4,46 m ² * 0,10	=	0,45 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	83,75 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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 - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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) - sklepní kóje a lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Ústřední.	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně zvyšující cenu - Eliminace diskontinuity v hodnocení znaku č. 10; zohlednění investic v domě provedených v posledních 10 letech.	V	0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 84 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,627}$$

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 - Katastrální území Bubeneč patří mezi preferované lokality na území Prahy 6.	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	IV	0,03
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 - Nadměrný hluk, exhalace.	II	-0,03
8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Zápach z provozovny (bageterie).	I	-0,02

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka - Nabídka převyšuje poptávku	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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,627 * 1,030 * 0,900 = \mathbf{0,581}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,581 = 35\,543,26 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 35\,543,26 \text{ Kč/m}^2 * 83,75 \text{ m}^2 = 2\,976\,748,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,976\,748,03 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 4 681 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 813 / 20 458

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 4\,681\,350,- \text{ Kč} * 813 / 20\,458 = + 186\,036,64 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č.774/2 - zjištěná cena} = \mathbf{3\,162\,784,67 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č.774/2 - cena po zaokrouhlení} = \mathbf{3\,162\,780,- \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1) Bytová jednotka č.774/2 = **3 162 780,- 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. 5255 - 895/2012 D znaleckého deníku.

V Praze dne 14.3.2013

Jan Weidenhoffer
jednatel