



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1584 - 27 - 2012

o výši zůstatkové ceny nákladů vynaložených na rekonstrukci bytu č. 13
v domě č.p. 1050 Holandská 48, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha



Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Účel posudku:

zjištění výše zůstatkových nákladů vynaložených v rámci provedené rekonstrukce bytu.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 13.12.2011 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

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

V Černošicích 23.03.2012

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Zjistit výši zůstatkových nákladů vynaložených v rámci provedené rekonstrukce bytu č. 13 v domě č.p. 1050 ve Vršovicích Praha 10. Současně ověřit výši stavebních nákladů, které stavebník dokládá.

Ocenění je provedeno cenou obvyklou k datu 13.12.2011, kdy [REDAKCE] ukončila nájemní smlouvu.

1.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rekonstrukce bytu 2+1
Adresa nemovitosti: Holandská 1050/48
Praha 10
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Praha 10
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice

1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena 13.03.2012.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Soubor faktur a dodacích listů – viz tabulka v kapitole 2.3.
- * Smlouva o provedení stavebních úprav ze dne 01.11.2006 a Dodatek č.1 k této smlouvě ze dne 13.11.2006.
- * Projektová dokumentace STAVINING a.s., [REDAKCE], Severovýchodní II 28, Praha 4 – Stavební úprava bytu Holandská 48 včetně položkového rozpočtu.
- * Další informace poskytnuté objednatelem.
- * Zjištění na místě.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost, to je bytový dům č.p. 1050 v katastrálním území Vršovice byla, dle informací objednatele posudku k rozhodnému datu, to je ke dni 13.12.2011, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřená správa Městské části Praha 10. Dálkovým nahlížením do Katastru nemovitostí bylo ověřeno, že tento stav trvá i k době zpracování tohoto posudku.

Byt byl podle informací objednatele v nájmu [REDAKCE] do 13.12.2011.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Poskytnutá listinná dokumentace plně dokumentuje posuzovaný rozsah rekonstrukce, který byl ověřen na místě.

1.7. Celkový popis nemovitosti

Dům č.p. 1050/48 v katastrálním území Vršovice ulice Holandská je řadovým činžovním domem v uzavřeném bloku obdobných činžovních domů. Předmětný byt je velikostní kategorie 2+1 ve 3. nadzemním podlaží, s okny jen do ulice Holandské.

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení výše zůstatkových nákladů vynaložených v rámci provedené rekonstrukce bytu v domě č.p. 1050 ve Vršovicích, Praha 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny stavebních prací a dodávek provedených v nemovitosti ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který stanovuje způsoby oceňování majetku a služeb a to podle § 2.

Pro zjištění výše zůstatkových nákladů vynaložených v rámci provedené rekonstrukce bytu byla použita metoda podle vyhlášky (metodika obdobná propočtu nedokončené stavby) a dále bylo zjištěno % obvyklé výše odpočtu opotřebení vzhledem k charakteru provedených stavebních prací a dodávek.

Propočet výše opotřebení byl proveden s užitím vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a která byla platná v rozhodné době pro ocenění.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Nemovitost, činžovní dům, Holandská 1050/48 v katastrálním území Vršovice, je situován v bloku obdobných činžovních domů. Lokalita je velmi dobrá pro bydlení, jelikož má odstup od rušné ulice Moskevské s restauracemi a obchody a díky blízkosti nám. Svatopluka Čecha se dá říci, že leží v centru Vršovic. Při provádění stavebních prací a dodávek předmětné rekonstrukce jde o území se zhoršenou možností parkování, komunikace jsou v širším okolí jednosměrné, ale jinak dobře dopravně dostupné.

Stavebně technický popis

Rekonstrukce bytu se týkala celkové modernizace bytu a také dispozičních změn v místnosti původní kuchyně a sloučení místností WC a spíže do jedné.

V rámci dispozičních změn byla vybourána dělící příčka mezi WC a spíží a rovněž příčka se vstupními dveřmi do těchto místností. Byla vyzděna příčka nová z plynosilikátu a s jedněmi dveřmi do koupelny s WC a sprchovým koutem. V této koupelně bylo ještě malé umyvadlo, ale to je v současné době demontované. Další část příčky byla vybourána místo dveří do obývacího pokoje, čímž byl vytvořen obývací pokoj s kuchyňským koutem. Prostor kuchyňského koutu vznikl přepažením původní kuchyně plynosilikátovou příčkou. Z druhé části kuchyně s oknem do ulice vznikla pracovna.

Ve vstupní předsíni, skladu a obou koupelnách byla položena nová keramická dlažba. Ostatní podlahy (původní parketové) měly být přebroušeny a nalakovány, ale byly vyměněny za novou

plovoucí laminátovou podlahu. V předsíni, skladu a koupelnách byl proveden sádrokartonový podhled se zabudovaným osvětlením. Stěny sousedící s vedlejšími bytovými jednotkami byly opatřeny protihlukovým obkladem. V koupelnách byl proveden keramický obklad do výšky 2 m a rovněž byl proveden obklad za kuchyňskou linkou. Koupelny jsou odvětrány ventilátorem do světlíku. Zařizovací předměty v obou koupelnách jsou rovněž nové. V kuchyni zůstal sporák MORA.

Okna i vstupní dveře jsou původní, okna mají meziokenní žaluzie. Vnitřní dveře jsou kompletně nové včetně obložek a to buď plně hladké, nebo profilované prosklené (do ložnice). Jedny dveře se v bytové jednotce nenacházejí a u dvou dveří chybí kování.

Topení bylo provedeno komplet nové včetně kombinovaného kotle Protherm Tiger. Vodorovné rozvody vody a kanalizace byly provedeny rovněž nově s napojením na stávající stoupačí rozvody. Elektroinstalace byla rovněž v rámci prováděných změn provedena nově.

Rozsah rekonstrukce byl ověřen prohlídkou na místě, viz fotodokumentace v příloze, a souhlasí s rozsahem rekonstrukce stanoveným ve smlouvě o provedení stavebních prací. Odchytkami oproti smlouvě je pouze provedení nové elektroinstalace, které ve smlouvě chybí, ale z logiky provedených prací vyplývá, že musely být provedeny a potom položení nových plovoucích podlah oproti plánované opravě stávajících parketových podlah.

Rekonstrukce bytu byla podle doložených faktur provedena na konci roku 2006. Z hlediska propočtu opotřebení se bilancování provádí na jednotlivé roky tedy stáří rekonstrukce je v tomto případě 5 let.

2.3. Prověření rozsahu a cen stavebních prací a dodávek

Ve smlouvě o provedení stavebních úprav respektive v jejím dodatku č.1 je stanovena maximální výše nákladů do rekonstrukce dotčeného bytu a to 470.000 Kč. Z toho technické zhodnocení je vyčísleno na 240.000 Kč.

Jako podklad pro posouzení byl předložen soubor šesti faktur, které jsou pro přehlednost uvedené v následující tabulce.

č.	dodavatel	práce	cena
1	Kamil Kukal, Za Špýcharem 316, Konárovice	instalátorské a obkladačské práce, zařizovací předměty	32 694
2	ELSTARMONT s.r.o. Českomoravská 150/22, Praha 9	dodávka a montáž elektroinstalace	38 444
3	Jan Kripner, sdružení Kripner Vajdova 3, Praha 10	dodávka a montáž rozvodu plynu	13 184
4	Jiří Denemark ČS. ARMÁDY, 250 83 Škvorec	instalátorské práce a topení	52 500

5	Jiří Denemark ČS. ARMÁDY, 250 83 Škvorec	instalatérské práce a topení	41 183
6	Propet – Prošek Petr Kavkazská 1372/3B, Praha 10	zálohová faktura na rekonstrukci bytu	55 000
Předložené náklady celkem vč. DPH			233 005

Kromě výše uvedených faktur byl předložen ještě soupis provedených stavebních prací pravděpodobně společností Propet – Prošek Petr, ke kterému byla doložena pouze výše uvedená zálohová faktura ve výši 55 000 Kč. Soupis těchto prací, ke kterým bohužel nebyly doloženy platební doklady, obsahuje především vlastní zednické práce a suma těchto prací představuje po odečtení již výše započítaných 55 000 celkovou částku 213.000 Kč.

Celková deklarovaná cena rekonstrukce dle předložených podkladů tedy činí 446 005 Kč. Z toho vyplývá průměrná cena rekonstrukce ve výši 6.373 Kč/m². Tato cena je vzhledem ke kompletní modernizaci částkou relativně nižší.

Vzhledem k výše uvedeným faktům nebylo možné provést audit nákladů podle faktur. proto byla pro kontrolu výše investic použita nákladová metoda doložená v následující kapitole.

2.4. *Propočet nákladovou metodou*

Byla použita metoda a postupy propočetů dle cenových předpisů - vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a která byla platná v rozhodné době pro ocenění.

Propočet nákladovou metodou byl proveden podle § 13 vyhlášky, ale bez aplikace koeficientu prodejnosti s tím, že byly započteny jen ty konstrukce a vybavení, které byly nově provedeny v rámci rekonstrukce.

bytová jednotka č.13 ve 3.NP 2+1 po rekonstrukci - § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Bytový či nebytový prostor v budově § 13

Budova

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:

bytová jednotka celkem:

69,98 m²

Započítaná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru:

= 69,98 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře do obl. zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, plovoucí laminátová	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, sprchový kout, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	žaluzie, domácí telefon, podhledy	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70

Výpočet nově provedených konstrukcí a vybavení:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 14, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00	6,08	0,00	0,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80	19,05	10,00	1,91
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,31	10,00	0,83
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30	5,37	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40	2,43	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,71	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90	6,99	10,00	0,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,13	100,00	2,13
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,04	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,24	90,00	2,92
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40	5,47	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10	3,14	100,00	3,14
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70	4,76	100,00	4,76
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20	5,27	80,00	4,22
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,41	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,34	80,00	2,67
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,24	20,00	0,65
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,41	80,00	0,33
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10	2,13	100,00	2,13
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	1,82	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,80	100	1,00	3,80	3,85	100,00	3,85
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60	5,67	50,00	2,83
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					98,70	Rozestavěnost:	33,06	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	[Kč/m ²]	=	9 630
Koeficient konstrukce K1 (dle příl. č. 4):		x	0,9390
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		x	0,9870
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		x	1,2000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		x	2,1540
<hr/>			
Základní cena upravená	[Kč/m ²]	=	23 069,38
Plná cena:	69,98 m ² x 23 069,38 Kč/m ²	=	1 614 395,41 Kč

Výpočet nově provedených konstrukcí a vybavení:

Úprava ceny za nedokončené konstrukce		x	0,3306
Nedokončená stavba		=	533 719,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 5 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků			
Opotřebení: $100 \% \times S \div PCŽ = 100 \% \times 5 \div 40 = 12,500 \%$		-	66 714,89 Kč

Bytová jednotka č.13 Holandská 48 po rekonstrukci - zjištěná cena = **467 000,00 Kč**
(po zaokrouhlení)

Dílčí závěr

Náklady na rekonstrukci bytu zjištěné nákladovým způsobem ve výši 533 719,12 Kč jsou o cca 11,94 % vyšší než náklady na rekonstrukci dohodnuté ve smlouvě o provedení stavebních úprav. Cenu ze smlouvy ve výši **470 000 Kč** lze tedy potvrdit jako cenu obvyklou.

2.5. Propočet výše zůstatkových nákladů

Byla použita metodika z aktuálně platné oceňovací vyhlášky MF ČR (analytická metoda výpočtu opotřebení) pro průměrnou výši opotřebení provedených prací. Průměrná výše opotřebení celého rozsahu provedených prací je celkem **12,5%** to je **2,5 % ročně** z uvedené reprodukční ceny. Celkové procento opotřebení zjištěné pro cenu obvyklou bylo pak použito pro zjištění výše opotřebení výše potvrzené ceny rekonstrukce ze smlouvy o provedení stavebních úprav. Výše opotřebení tedy činí 58 750 Kč a zůstatková cena rekonstrukce po opotřebení činí **411 250 Kč**.

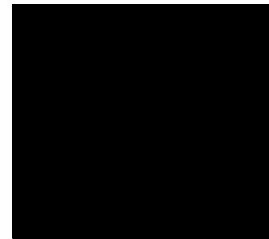
3. Závěr

Na základě zjištěných skutečností a provedených propočtů je stanovena výše zůstatkových nákladů vynaložených v rámci provedené rekonstrukce bytu č. 13, v domě č.p. 1050 ve Vršovicích Praha 10.

Výše zůstatkových nákladů k datu 13.12.2011 činí

411 250 Kč

to je slovy: čtyřistajedenácttisícdvěšestpadesát korun českých.



V Černošicích, 23.03.2012

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1584 - 27 - 2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/15842712.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – půdorys stavebních úprav

1 x A4

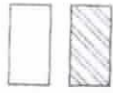


Příloha č. 2. - fotodokumentace

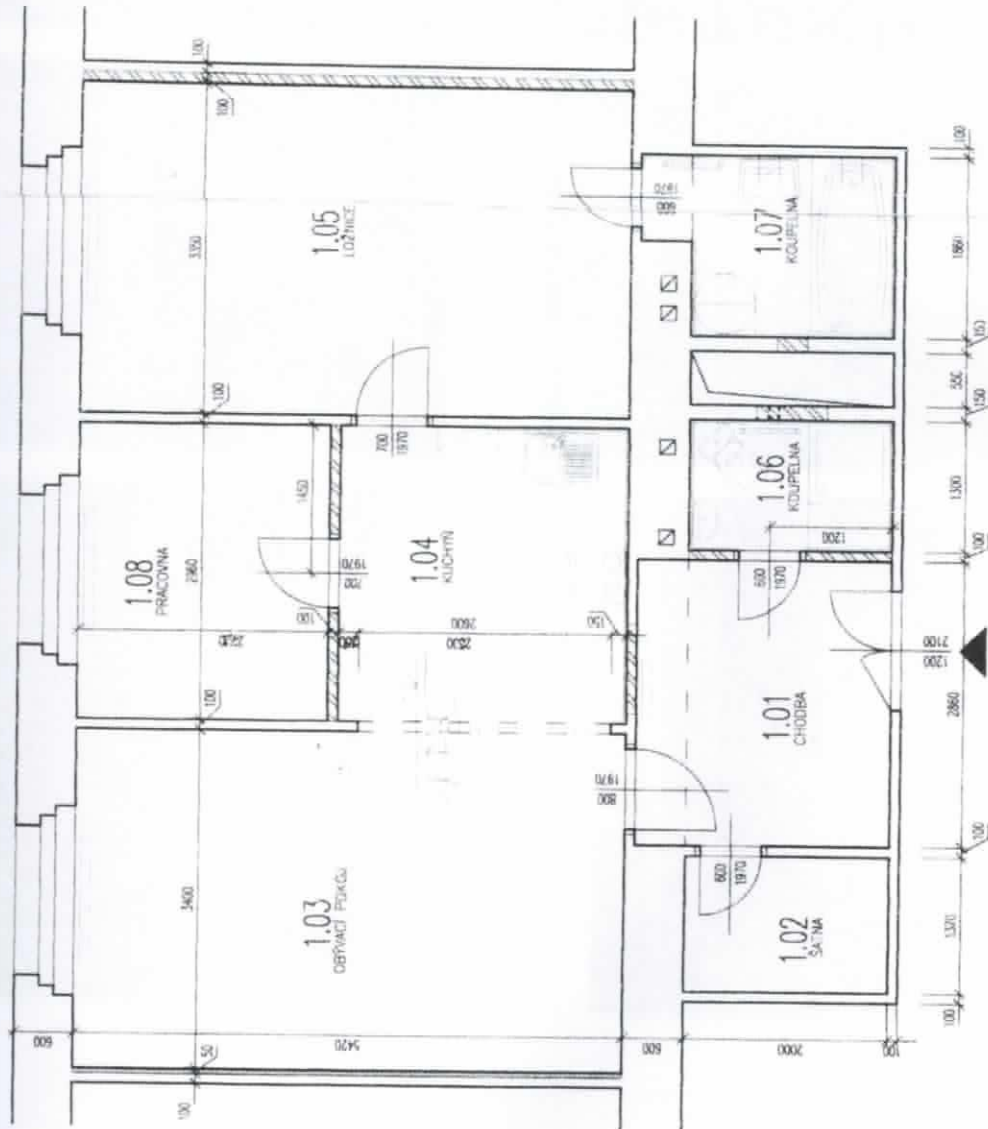
1 x A4

LEGENDA MÍSTNOSTI

ČÍSLO	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	PODLAHA	POZNÁMKA
1.01	CHODBA	4,50	KERAMICKÁ DLAŽBA	SK POUHLED
1.02	ŠATNA	5,51	KERAMICKÁ DLAŽBA	SK POUHLED
1.03	OBÝVACÍ POKOJ	0,99	PARKETY	
1.04	KUCHYŇ	8,44	KERAMICKÁ DLAŽBA	
1.05	LOŽNICE	8,50	PARKETY	
1.06	KOUPELNA	2,6	KERAMICKÁ DLAŽBA	SK POUHLED
1.07	KOUPELNA	11,97	KERAMICKÁ DLAŽBA	SK POUHLED
1.08	PRACOVNA	8,10	KOBEREK	

ZNAČENÍ HMOT

-  STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
-  ZDVO Z PŘÍČKOVEK YTONG
-  PĚNOVÝ POLYSTYREN TL 50mm



GP 24.11.13

INVESTOR	[REDACTED]	ČÍSLO KOP	[REDACTED]
NÁZEV	Holandská 1050/48, Praha 10		3
STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTĚ			
VÝKRES			
PŮDORYS BYTU - NOVÝ STAV			
MÍSTO		mĚŘÍTKO	1:50
	Holandská 1050/48, Praha 10	ČÍSLO PŘEJ.	02
	katastrální území Vrsovice		

příloha č.2 – fotodokumentace – byt č.13 Holandská 1050/48 Praha 10 Vršovice

