

## **DODATEK KE**

## **ZNALECKÉMU POSUDKU A OCENĚNÍ**

**budovy čp.1129, čp.1130 a čp.1209  
s příslušenstvím a pozemky parc.č.2137/29, č.2137/30 a č.2137/31  
v ulici Františka Ondříčka 22,24,26  
zapsané na LV č.1  
v obci České Budějovice a katastrálním území České Budějovice 2  
Vlastník : Statutární město České Budějovice,  
nám. Přemysla Otakara II. 1, České Budějovice**

---

Vypracoval : Ing. Petr Pokorný  
soudní znalec z oboru ekonomiky,  
odvětví ceny a odhady nemovitostí  
České Budějovice, Budivojova 13

**Objednatel posudku :** vlastník

**Důvod dodatku :** vyjádření k námitkám nájemníků k ceně ve vztahu k vadám domu

**Podklady dodatku :**

1. vlastní předchozí posudek
2. šetření na místě ke zjištění stavu a námitky nájemců

**Celkový popis situace a zjištění :**

K původnímu znaleckému posudku byly objednateli(vlastníku) doručeny námitky zástupce vlastníků(přípravného výboru pro založení družstva).

Vlastník si vyžádal dodatek posudku, který bude obsahovat hodnocení námitek.

Místní šetření proběhlo za účasti pana Maxy a několika dalších osob.

Námitky byly na místě sepsány do těchto bodů:

- 1) opadává omítka (štuk) u vstupních dveří z podkladu olejového nátěru
- 2) prosakující voda v 1NP u styku s podlahou v blízkosti okapních svodů
- 3) odpadávající desky polystyrenu(PS), kterým je zateplen strop nad 1.NP
- 4) odpadávající vrchní vrstva omítky na fasádě(na zateplení)-detekováno v prostoru balkonu bytu pana Maxy
- 5) zábradlí balkonů-dlouhodobě bez nátěru, koroduje
- 6) praskající omítka v okolí plastových oken(osazeny asi před 6 lety)
- 7) námitka ohledně textu posudku-jádra nebyla vyměněna za zděná, jsou zděná od počátku
- 8) vady nástavby-praskliny na styku materiálu (ocel/Ytong), zdivo není přesíťované
- 9) venkovní dřevěné podhledy okapní římsy-při dešti zatéká, v zimě se tvoří rampouchy, chybí nátěry
- 10)napojení desek PS v rozích fasády-praskliny, zřejmě chybí přesíťování
- 11)při prudkém, resp. hnaném dešti, proniká voda na vnitřní stranu desek PS, kde po fasádě zatéká a proniká do bytů spárami a otvory po spojovacích materiálech
- 12)údajně chybí zákonem předepsané revize, chybí ruční hasící přístroje
- 13)prokopnuté sklo u vchodových dveří domu č.22
- 14)ve vchodě č.26 často vypadávají jističe(souvislost s bodem 12)
- 15)špatná izolace podkroví-v létě se přehřívá(souvislost s bodem 8)
- 16)obecné námitky proti kvalitě zateplení jako celku(souvislost s bodem 4 a 10)
- 17)před vchodem č.26 prasklé víko šachty(kanálu)
- 18)výskyt hlodavců(potkanů), údajně se neřeší, jejich chodby způsobují propady chodníku
- 19)poštovní schránky-jejich velikost již neodpovídá dnešním potřebám
- 20)uzavírací armatury(ventily) na vedení plynu jsou zkorodované
- 21)okna netěsní, kolem „profukuje“
- 22)v bytě u paní Soukupové vypadlo celé okno ven, když jej zavírala
- 23)nezohledněná podmínka vlastníka(Statutární město), že v případě odprodeje se nabyvatel zaváže nezvyšovat nájemné a zachová jej ve výši 68,5 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

## **Vlastní posudek.**

### **Obecně.**

V základním posudku, na který tento dodatek navazuje bylo konstatováno, že :

vady v domě existují, nelze je přesně kvantifikovat jak co do nákladů na opravu tak do průmětu do obvyklé ceny. Jde o nekvalitně provedené stavební práce, jejichž důsledkem je určitá míra rizika, kterou na sebe přenáší nabyvatel v podobě případně nečekaných nákladů na opravy eventuálně zkrácení životnosti některých prvků, které byly opravovány nebo nově provedeny(zejména nástavba).

Dále bylo konstatováno, že ocenění domu bylo provedeno na základě podkladů a prohlídky několika referenčních prostor(společné prostory a byty), nikoli na základě prohlídky všech místností v domě tím méně podrobným zkoumáním všech prvků stavby, případně detekcí a řešením potenciálních vad.

Vizuelní prohlídka neodhalila žádné závažné vady, které by bránily užívání nebo způsobovaly havarijní stav. Na rizika spojená s mimořádnými náklady byla v metodě výnosové ceny použita odhadovaná položka(v podstatě sleva) ve výši 5,000.000,- Kč

Odhad obvyklé ceny vycházel především z kombinace výnosové a srovnávací ceny. Přesnost odhadu ceny, resp. rozptyl je min.  $\pm 5\%$ , což v daném případě představuje toleranční pásmo v řádech milionů Kč, tedy zjevně přesahující vliv většiny uplatňovaných námitek/vad do odhadu ceny. Jinými slovy, od ceny stanovené řádově s přesností na miliony korun nelze následně odečítat drobné vady v řádech tisíců korun. S velkou pravděpodobností existují jiné neodhalené nedostatky(nebo naopak výhody a kvality), které nebyly v odhadu postiženy a ve skutečnosti mají větší vliv než většina vad uváděných v seznamu.

Konkrétněji k jednotlivým bodům :

- 1) opadává omítka (štuk) u vstupních dveří z podkladu olejového nátěru  
*jde o nepodstatnou položku v řádech stovek až tisíců korun*
- 2) prosakující voda v 1NP u styku s podlahou v blízkosti okapních svodů  
*v době místní šetření nebylo možné přímo zjistit, nicméně stěna se jeví vlhčí. Případná vada je patrně v okapních svodech, jak v profilu, tak detailech zachycení a odvodu do kanalizace.*
- 3) odpadávající desky polystyrenu(PS), kterým je zateplen strop nad 1.NP  
*desky polystyrenu jsou zjevně uchyceny každá pouze ve středu jedním terčem, čímž zhotovitel nevhodně uspořil na kotvicím materiálu. Může vyústit až v odpadnutí desky, závažně nebezpečí nehrozí, ohrožena je estetická funkce a částečně i tepelně izolační. Tepelná izolace stropu nad 1.NP není standardem v panelových domech, čili i nulová hodnota by fakticky na cenu neměla vliv*

- 4) odpadávající vrchní vrstva omítky na fasádě(na zateplení)-detekováno v prostoru balkonu bytu pana Maxy  
*lze potvrdit, vrstva se odlupuje, samotné desky izolace drží dobře. Nejde o fatální celoplošnou poruchu, vyskytuje se sporadicky, zejména pak v kritických detailech(nároží, spoje ploch atd.). Akutní nebezpečí nehrozí, oprava je doporučitelná lokálním zásahem, bude zkrácena životnost celého systému zateplení*
- 5) zábradlí balkonů-dlouhodobě bez nátěru, koroduje  
*obecně je patrná zanedbaná údržba, nicméně určitá míra koroze zábradlí patří k běžnému jevu na trhu s byty v panelových domech, nijak se nevymyká průměru*
- 6) praskající omítka v okolí plastových oken(osazeny asi před 6 lety)  
*v referenčním bytu p. Maxy potvrzeno. Jde o vlasové trhlinky v povrchu stěny kolem oken. S ohledem na fyzikální odlišnosti v použitých materiálech jde o jev očekávatelný. Vada estetická, nijak závažná. V cyklu běžné obnovy povrchu(malba a vysprávký) se tyto vady relativně malým nákladem zacelí.*
- 7) námitka ohledně textu posudku-jádra nebyla vyměněna za zděná, jsou zděná od počátku  
*tato informace byla uvedena v podkladech, na místě bylo skutečně zjištěno, že jádra jsou vyzděná. Chyba tedy není v tom že by jádra nebyla vyzděna, ale v tom, že byla vyzděna již od počátku stavby(nadstandard), což není vadou*
- 8) vady nástavby-praskliny na styku materiálu (ocel/Ytong), zdivo není přesíťované  
*To lze potvrdit, vadná je i vazba zdiva, jak bylo zjištěno při šetření při zpracování základního posudku, jde o nekvalitně provedenou práci, která se mj. výrazně projevuje na styku materiálů s odlišnými vlastnostmi(roztlačnost, odolnost dynamickému namáhání atd.), čímž vznikají povrchové praskliny*
- 9) venkovní dřevěné podhledy okapní římsy-při dešti zatéká, v zimě se tvoří rampouchy, chybí nátěry  
*řada nevhodných detailů a rychlejší stárnutí(kratší životnost)*
- 10)napojení desek PS v rozích fasády-praskliny, zřejmě chybí přesíťování  
*patrně lze potvrdit, není zásadní vada(s dopadem na*
- 11)při prudkém, resp. hnaném dešti, proniká voda na vnitřní stranu desek PS, kde po fasádě zatéká a proniká do bytů spárami a otvory po spojovacích materiálech  
*nebylo možné ověřit*
- 12)údajně chybí zákonem předepsané revize, chybí předepsané ruční hasicí přístroje  
*neřešeno, lze ověřit u správce objektu*
- 13)prokopnuté sklo u vchodových dveří domu č.22  
*cenová marginalita, nemůže mít dopad na cenu domu jako celku*
- 14)ve vchodě č.26 často vypadávají jističe(souvislost s bodem 12)  
*nebylo možné ověřit, je nutné řešit společně s bodem 12, předpokládá se, že v případě prodeje budou předány platné revize na všechna zařízení*

- 15) špatná izolace podkroví-v létě se přehřívá(souvislost s bodem 8)  
*nebylo možné ověřit. Lze případně doporučit termokamerové snímkování nebo měření v bytech po dobu letní sezony. Pravdou je, že některé byty jsou vybaveny klimatizací(náklady nájemce). Nekvalitní nebo zcela absentující izolace by se projevovala i v zimě, opačným jevem, tedy promrzáním*
- 16) obecné námitky proti kvalitě zateplení jako celku(souvislost s bodem 4 a 10)  
*nájemci odkazují na nabídku firmy Asarko, která by opravu(společně s dalšími opravami) provedla za cenu 6-7 mil. Kč. To odpovídá dříve uvažované „slevě“ ve výši cca 5 mil. Kč, neboť by každou opravou došlo ke zhodnocení*
- 17) před vchodem č.26 prasklé víko šachty(kanálu)  
*lze potvrdit, běžná závada, která by se měla řešit standardní cestou(např. aplikací hlášení závad)*
- 18) výskyt hlodavců(potkanů), údajně se neřeší, jejich chodby způsobují propady chodníku  
*jde o prostor mimo vlastní objekt, v blízkosti nor byla zjištěna výstražná značka o pokládce jedu. Jak a zda deratizační účinky působí nebylo možné ověřit*
- 19) poštovní schránky-jejich velikost již neodpovídá dnešním potřebám  
*schránky jsou běžné jako v jiných domech tohoto typu*
- 20) uzavírací armatury(ventily) na vedení plynu jsou zkorodované  
*marginalita, měly by podléhat revizi zařízení*
- 21) okna netěsní, kolem „profukuje“  
*nebylo možné ověřit. Případné dopady na cenu by spočívaly zejména ve vyšší energetické náročnosti, což by bylo možné zkoumat např. na rozdílech cen za vytápění proti obdobnému domu(např. ve správě Správy domů, s.r.o.)*
- 22) v bytě u paní Soukupové vypadlo celé okno ven, když jej zavírala  
*nebylo možné ověřit okolnosti případu*
- 23) nezohledněná podmínka vlastníka(Statutární město), že v případě odprodeje se nabyvatel zaváže nezvyšovat nájemné a zachová jej ve výši 68,5 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.  
*taková podmínka, stejně jako každá jiná další omezující vlastnické práva nabyvatele(nebo jeho právního nástupce) by měla pochopitelně dopad do ceny. V takovém případě je ovšem znalci potřeba přesně kvantifikovat závazky, aby mohly být oceněny*

### **Vyhodnocení:**

Body 1-6, 9-11,13, 17-20 jsou marginality s nepatrným dopadem na cenu domu, bod 7 jen vysvětluje skutečnost, že dům má od počátku proti standardu jádra vyzděná, rekonstrukce nicméně i tak proběhla s tím, že šlo především o obklady, které byly hrazeny v určitém standardu(typ a výška obkladu), na přání bylo možné si doplatit vyšší kvalitu(investice nájemce).

Body 8,15,16 směřují na generální problém objektu, nekvalitní práci při provedení nástavby a zateplení objektu. Tato skutečnost byla dokumentována a cenově postižena již v základním posudku. Nekvalitní práce byly hodnoceny jako riziko, které může přinést dodatečné výdaje a

zkrácení životnosti. Na druhou stranu sama skutečnost nástavby nepřináší jen negativa, je potřeba si uvědomit, že obecně šikmá střecha má delší životnost než plochá(původní stav), zateplení(i ne zcela dobře provedené) prokazatelně úsporu na energiích přináší, více bytových jednotek(tj. více ploch) přináší větší prostředky do fondu oprav, byty v nástavba mají přes zjevně nekvalitní prvky) řadu prvků novějších, než byty v původní části domu, čímž se jejich technická cena zvyšuje a celkově snižuje opotřebení celého domu, což je kladem.

Body 12, 14, 21 nebylo možné ověřit

Bod 22 je zjevně vyřešen(okna nechybí), událost ukazuje údajně na křivost objektu-vybočování fasády, resp. vzpěrnost objektu. Vzhledem k tomu, že jedná o příčný nosný systém montovaných železobetonových panelů a fasádní panely jsou nestatické, pouze na konstrukci zavěšené, je nepravděpodobné, že v nich vznikál takový druh namáhání. Posouzení by ovšem vyžadoval důkladný, časově i finančně náročný průzkum rovinnosti, sedání základů a existence napětí v konstrukcích.

Bod 23 by bylo nutné posoudit individuálně, k tomu je nutné zadat přesné podmínky.

Z hlediska těchto kritizovaných bodů není důvod na závěrech posudku ničeho měnit. V naprosté většině případů jde o drobné nedostatky, které se na trhu prakticky neprojeví. Uvažuje-li se o prodeji delší dobu, je celkem obvyklým jevem, že se intenzita údržby snížila na minimum, je však třeba dodržovat všechny zákonné předpisy(zejména revize-nutno ověřit).

Ve vztahu k tržní situaci(od dat ze zpracování základního posudku) lze spíše připustit pokles ceny v důsledky poklesu cen jako takových, než nedostatků zmíněných nájemci. Celkový pokles odhaduji do výši 5%(zahrnující i všechny marginální body výše uvedené). Aktuálně jsou náznaky mírného oživení trhu.

Z hlediska výnosového pohledu, který byl při stanovení obvyklé ceny rovněž použit podotýkám, že při současném výnosu z nájmu cca 3,1 mil. Kč jde při ceně objektu ve výši cca 50 mil. Kč o zhodnocování (zatím stále majetku města) ve výši 6,2%, při reálném výnosu kolem 3,5 mil. Kč ročně(i více) jde o výnos 7% a více.

Při ocenění cenou administrativní by cena objektu podle nové vyhlášky byla obdobná.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Aktualizovanou cenu k datu místního šetření vzhledem k tržní situaci a zjištěným skutečnostem shora pospaným odhaduji ve výši**

|                     |                      |             |
|---------------------|----------------------|-------------|
| <b>Obvyklá cena</b> | <b>50 000 000 Kč</b> | <b>± 5%</b> |
|---------------------|----------------------|-------------|

***Znalecká doložka :***

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích čj. 2492/2003 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Tento dodatek (č.1) sestává ze 7 listů a navazuje na základní posudek, který je zapsán pod poř.č.1709-89/2013 znaleckého deníku.

Ing. Petr Pokorný  
Budivojova 13  
České Budějovice

V Č.Budějovicích 2.5.2014.