ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4645-285/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1642/12 vymezené podle „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1642, Bělohorská 96, 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 25.8.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny prostorově vymezené části budovy č.p. 1642 na p.č. 928, v katastrálním území Břevnov, obec Praha, Bělohorská 96, určené prohlášením vlastníka, jež se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů stane jednotkou č. 1642/12, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 558/11957 na společných částech budovy - domu a na pozemku p.č. 928, zastavěná plocha a 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 31.7.2012.

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. 1642/12 v domě č.p. 1642, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku
Adresa nemovitosti: Bělohorská 1642/96
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/m^2

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 31.7.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- informace o budově č.p. 1642 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 928 v k.ú. Břevnov
- Pasport bytu poskytnutý správcem domu AUSTIS, a.s.
- Informace o provedených opravách domu poskytnuté správcem domu AUSTIS, a.s.
- „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1642, Bělohorská 96, 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.1642
- 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. 1642 na p.č. 928 a dále pozemek:
p.č. 928 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 633 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, 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.1642.

Popis domu:
Budova č.p. 1642 je koncový bytový dům v řadové zástavbě, 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 k domu přes vlastní pozemek p.č. 928, bezproblémový. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a dálkového přívodu tepla, ohřev teplé vody je řešen individuálně. V domě je osobní výtah. Povrch pozemku má dvě výškové úrovně (původně prudký sklon k severní straně). Tohoto výškového rozdílu je využito pro dispoziční řešení budovy. Objekt je zcela podsklepený (2 podzemní podlaží) a má 5 podlaží nadzemních. Poslední podlaží je ustupující.

Dispozice:
2. PP: Komunikační prostory, společné prostory (sklepy, společné místnosti), 1 nebytový prostor (jednotka)
1. PP: Komunikační prostory, sklepy, společné místnosti, 2 nebytové prostory (jednotky)
1. NP: Komunikační prostory, společná místnost, 2 nebytové prostory (jednotky), 2 bytové jednotky

2. NP: Komunikační prostory, 4 bytové jednotky
3. NP: Komunikační prostory, 4 bytové jednotky
4. NP: Komunikační prostory, 4 bytové jednotky
5. NP: Komunikační prostory, 4 bytové jednotky, terasy

Konstrukční nosný systém:
Stěnový zděný, plochá střecha.

Stáří:
Od r. 1947, t.j. 65 roků

Technický stav:
Odpovídá stáří domu, 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 (r. 2012), opravy teras v r. 2010, lokální opravy střechy.

Závady domu:
Fasádní omítky jsou v některých místech poškozené, v podzemní části v úrovni 2. p.p. i 1.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. Většina elektrických rozvodů v bytech je původní (hliníkové kabely).

Příslušenství domu:
Spolu s budovou jsou využívány venkovní úpravy:
Ze severní strany - na p.č. 928:
Plotová zeď, oplocení z rámového pletiva, kovová vrata, zpevněná živičná plocha, betonové obrubníky, čx věšák na prádlo, 1 x klepadlo.
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:
Koncový stavební pozemek z převážné části zastavěný bytovým domem. Sklon povrchu pozemků je k severní straně; toho je využito k zapuštění domu do terénu. Na nezastavěné části pozemku jsou vysázeny okrasné dřeviny.

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 oceňovaných nemovitostech váznе věcné břemeno podle listiny. Tato skutečnost nemá vliv na ocenění.

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 zastávka Drinopol, autobusy ve vzdálenosti do 500 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.

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. 1642/12

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky
a_1) Pozemek p.č.928 - zastavěná plocha nádvoří

2. Trvalé porosty-podíl

a) Porosty
a_1) Trvalé porosty na p.č. 928

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Ocenění porovnávacím způsobem
a_1) Bytová jednotka č. 1642/12

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Pro prodej

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a_1) Pozemek p.č.928 - 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. m. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2558 s jednotkovou cenou 9 010,- Kč/m^2.

Výměra: 633 m^2

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	928	633,00	9 010,00	5 703 330,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				5 703 330,-

Pozemek p.č.928 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena = 5 703 330,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemky

b_1) Pozemek p.č.928 - zastavěná plocha nádvoří	=	5 703 330,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem 5 703 330,- Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1642/12 - § 25

Jednotka č. 1642/12 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží domu č.p. 1642.

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	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé tvrdé, stříkané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	bělninové obklady běžné	S	100,00
10. Schody:	betonové s teracem	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné náplňové, plné i prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	vlýskové s kobercem, dlažby keramické, povlakové krytiny textilní	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové topení,	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná Al	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	S	100,00
21. Ohřev vody:	karma plynová	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	plynový sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana , WC	S	100,00

24. Výtahy:	osobní	S	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný, STA	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Stavebně technický stav bytu:
Zhoršený, odpovídá nepravidelné údržbě, konstrukce v bytě nejsou pravidelně obměňované. Špatné akustické poměry, nedostatečná tepelná izolace konstrukcí. Ve stropech jsou viditelné praskliny. Zatéká z prostoru balkónu ve vyšším podlaží.

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
Velkoměstské prostředí s vysokou dopravní zátěží, částečně zeleň v okolí. Okna na západ a na sever, dopad hlučného prostředí na Bělohorské ulici.

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):
Příplatek na kuchyňskou linku (není předmětem posudku), karma.

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

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: + 0,03

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

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	13,50 m^2
pokoj 2:	=	17,90 m^2
kuchyň:	=	13,30 m^2
předsíň:	=	7,00 m^2
koupelna:	=	3,00 m^2
WC:	=	1,10 m^2
Podlahová plocha bytu:	=	55,80 m^2
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkón:	=	2,40 m^2
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	2,40 m^2
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	4,00 m^2
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	4,00 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	55,80 m^2
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 2,40 m^2 * 0,17	=	0,41 m^2
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 4,00 m^2 * 0,10	=	0,40 m^2
Podlahové plochy - celkem:	=	**56,61 m^2**

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - ŽB skelet, vyzdívaný 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.Podrobněji viz "Celkový popis".	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) - Balkón a sklepní kóje.	III	0,00
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.	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 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 - 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 500 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 - negativní změny - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: Z, S - zvýšený dopad.	II	-0,05
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{8} P_i) = \mathbf{0,930}$

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

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 * 0,930 * 0,900 = **0,573**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 61 176,- Kč/m^2 * 0,573 = 35 053,85 Kč/m^2
Cena zjištěná porovnávacím způsobem
CP = CU * PP = 35 053,85 Kč/m^2 * 56,61 m^2 = 1 984 398,45 Kč
Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 984 398,45 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 5 703 330,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 558 / 11 957
Hodnota spoluvlast. podílu: 5 703 330,- Kč * 558 / 11 957 = + 266 158,58 Kč

Bytová jednotka č. 1642/12 - zjištěná cena = **2 250 557,03 Kč**

Bytová jednotka č. 1642/12 - cena po zaokrouhlení = **2 250 560,- Kč**

2. Trvalé porosty-podíl

a) Porosty

a_1) Trvalé porosty na p.č. 928

Okrasné dřeviny: příloha č. 37

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
listnaté stromy	40	1,00 ks	19 650,00	50%	9 825,00	9 825,00
listnaté keře	40	2,00 ks	1 660,00	50%	830,00	1 660,00
živý plot	30	5,00 m	10 650,00	50%	5 325,00	26 625,00
jehličnatý keř	10	1,00 ks	530,00	50%	265,00	265,00
borovice	10	1,00 ks	2 610,00	50%	1 305,00	1 305,00
Součet						39 680,00
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 14):					*	1,22
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 37):					*	0,75
Koeficient prodejnosti K_p (dle příl. č. 39):					*	1,00
Celkem - okrasné dřeviny						36 307,20
						36 307,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*	558 / 11 957

Trvalé porosty na p.č. 928 - zjištěná cena = **1 694,36 Kč**

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a_1) Bytová jednotka č. 1642/12 - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Hlavní město Praha
Stáří stavby: 65 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	13,50 m^2
pokoj 2:	=	17,90 m^2
kuchyň:	=	13,30 m^2
předsíň:	=	7,00 m^2
koupelna:	=	3,00 m^2
WC:	=	1,10 m^2

Podlahová plocha bytu:	=	55,80 m^2
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí: balkón:	=	2,40 m^2
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	2,40 m^2
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti: sklepní kóje:	=	4,00 m^2
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	4,00 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	55,80 m^2
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 2,40 m^2 * 0,17	=	0,41 m^2
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 4,00 m^2 * 0,10	=	0,40 m^2
Podlahové plochy - celkem:	=	**56,61 m^2**

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - ŽB skelet, vyzdívaný 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.Podrobněji viz "Celkový popis".	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) - Balkón a sklepní kóje.	III	0,00
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.	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 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 - 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 500 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 - negativní změny - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: Z, S - zvýšený dopad.	II	-0,05
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{8} P_i) = \mathbf{0,930}$

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.	III	0,03

Index trhu $\mathbf{I_T} = (1 + \sum_{i=1}^{3} T_i) = \mathbf{1,030}$

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,684 * 0,930 * 1,030 = **0,655**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 61 176,- Kč/m^2 * 0,655 = 40 070,28 Kč/m^2

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 40 070,28 Kč/m^2 * 56,61 m^2 = 2 268 378,55 Kč

Bytová jednotka č. 1642/12 - zjištěná cena = **2 268 378,55 Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1642/12 = 2 250 560,- Kč

Pro prodej: 2 250 560,- Kč

2. Trvalé porosty-podíl:

a) Porosty

a_1) Trvalé porosty na p.č. 928 = 1 690,- Kč

Trvalé porosty-podíl: 1 690,- Kč

Pro prodej celkem: 2 252 250,- Kč

3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a_1) Bytová jednotka č. 1642/12 = 2 268 380,- Kč

Pro stanovení nájemného k 1.1.2013 - celkem: 2 268 380,- Kč

D. Propočet výše nájemného od 1.1.2013

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

Zjištěná cena bytu (bez pozemku) podle cenového předpisu: 2 268 380,- Kč

Z toho roční nájem (3%): 68 051,40 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši: 5 670,95 Kč

Podlahová plocha bytu *) 55,80 m^2

Za 1 m^2 podlahové plochy bytu: **101,63 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 prodejů bytů nepřihlíží.

F. 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. 4645-285/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 25.8.2012

Pavel Weidenhoffer
jednatel