

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4480-120/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1610/8 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 1610, Božkova 10, k.ú. Dejvice”

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 23.7.2012 posudek vypracoval:

Dolmen servis, s.r.o.
Anny Letenské 17
120 00 Praha 2
tel.: IČ: 61501107

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 2.8.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny bytové jednotky č. 1610/8 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 1610, Božkova 10, k.ú. Dejvice“, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 6925/57628 na společných částech budovy a na pozemku p.č. 646, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitostí ke dni prohlídky provedené p. PhDr. Čepičkou, t.j. k 23.7.2012.
2. Ze zjištěné ceny (bez pozemku) stanovit výši nájemného od 1.1.2013 podle zásad sdělených objednatelem posudku

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1610/8
Adresa nemovitosti: Božkova 1610/10
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/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.7.2012 za přítomnosti nájemce p. Radima Zíky.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- informace o budově č.p. 1610 (KN) v k.ú. Dejvice
- informace o parcele p.č. 646 (KN) v k.ú. Dejvice
- „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 1610, Božkova 10, k.ú. Dejvice“ včetně schémat
- informace objednatele posudku o stáří domu č.p. 1610
- informace poskytnuté p. Pavlem Brabcem o průběhu provádění stavebních úprav v bytě, včetně souhlasu vlastníka s provedením stavebních úprav
- 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
- prohlídka jednotky provedená dne 23.7.2012

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. 1610 na p.č. 646 a dále pozemek: p.č. 646 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 306 m²,

V části „C” není zapsáno žádné omezení vlastnických práv.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace k původnímu stavu bytu nebyla předložena. Znalec vychází z poskytnutých listinných podkladů, zejména z Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě, a ze skutečností zjištěných při prohlídce na místě. Jednotka není dosud zapsána v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

I - Všeobecně

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 3+kk s příslušenstvím ve 4. nadzemním podlaží domu č.p. 1610.

Popis domu:

Budova č.p. 1610 je řadový bytový dům postavený v zóně soustředěné obytné vysokopodlažní zástavby blokového typu v katastrálním území Dejvice. Vstupním průčelím je dům orientován k jihozápadní straně. Příjezd je z jihozápadní strany z ulice Božkovy, v místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Povrch pozemku je rovinatý. Objekt je zcela podsklepený a má 4 nadzemní podlaží (4. nadzemní podlaží je podkroví nad celým půdorysem budovy). V suterénu a v části 1. n.p. jsou společné a nebytové prostory, ostatní podlaží jsou využita na byty.

Dispozice:

- 1. PP: Společné prostory, 2 nebytové prostory
- 1. NP: Komunikační prostory, nebytový prostor-garáž, 2 byty
- 2. NP: Komunikační prostory, 2 byty
- 3. NP: Komunikační prostory, 2 byty
- 4. NP: Komunikační prostory, 2 byty

Konstrukční nosný systém:

Stěnový, zděný, střecha je sklonitá (sedlový krov).

Stáří:

Od r. 1930, t.j. 82 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří a nepravidelné údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou nedostatečně obměňovány. Omítky dvorní fasády jsou poškozené, v suterénu a v části 1.n.p. se projevují negativní účinky vlhkosti v důsledku neprovedených či nefunkčních izolací proti vodě. Nadměrný stupeň opotřebení vykazují podlahy v některých bytech, elektroinstalace v bytech a železobetonové balkóny (momentálně je v platnosti zákaz vstupu). V r. 2011 byla vyměněna většina oken za plastová, střešní krytina z betonových tašek po nedávné obnově (nad bytem č. 8 bez izolačních vrstev).

Příslušenství domu:

Minimální venkovní úpravy ve dvoře - opěrná zídka (poškozená) s oplocením, betonová mazanina na dvorku, dešťový odpad, u JZ vstupu dlažba z kostek (přístup k domu a vjezd do garáže. Bez vlivu na hodnotu bytu.

Podle ust. § 25, odst. 3 vyhlášky je toto příslušenství budovy zahrnuto v ceně jednotky.

Pozemek:

Řadový stavební pozemek zastavěný bytovým domem (p.č. 646). Na přístupové části pozemku jsou trvalé porosty (živý plot).

Celková výměra pozemku: 306,00 m²

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

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 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 ve vyhledávané rezidenční lokalitě (Dejvice). V okolí převládá obytná zástavba v zeleni, v blízkosti další zelené plochy (směrem k lokalitě Hanspaulka), a sportoviště. Provoz sportoviště je příčinou občasného zvýšeného hluku. Území je stavebně téměř dokončené.

2.2. Dopravní relace a parkování

Spojení s centrem města je na uspokojivé úrovni; metro je ve vzdálenosti do 1500 m, zastávky autobusů MHD do 250 m (zastávka Na Santince, 1.131) a dále tramvaje a autobusy na ul. Jugoslávských partyzánů (asi 750 m).

Parkování pro osobní automobily: Na veřejných prostranstvích možné, avšak omezené, bez parkovacích rezidenčních zón.

2.3. Infrastruktura služeb

Veškeré nákupní možnosti a služby v delších docházkových vzdálenostech, stejně jako 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
Zeleň v okolí.

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 z jihozápadní 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

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).

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. 1610/8

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty na p.č. 646

b) Pozemky

b₁) Pozemek p.č. 646 - zastavěná plocha a nádvoří

2. Pro stanovení nájemného od 1.1.2013

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 1610/8

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Pro prodej

Příslušenství stavby a pozemky

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty na p.č. 646

Na pozemku p.č. 646 - zastavěná plocha a nádvoří (část před vstupem do domu) jsou vysázeny trvalé porosty. Specifikace je uvedena v ocenění.

Okrasné dřeviny: příloha č. 37

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
živý listnatý plot	30	8,00 m	4 720,00	30%	3 304,00	26 432,00
Součet						26 432,00
Koeficient polohy K_s (příl. č. 14):					*	1,22
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 37):					*	0,75
Koeficient prodejnosti K_p (dle příl. č. 39):					*	1,00
Celkem - okrasné dřeviny						24 185,28
Trvalé porosty na p.č. 646 - zjištěná cena						= 24 185,28 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemek p.č. 646 - zastavěná plocha a nádvoří - § 27 - § 32

Řadový stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Povrch pozemku je téměř rovinatý. Přístup ze strany jihozápadní, v místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Parcela je uvedena v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy na mapovém listu č. 33 ve skupině parcel č. 1514 s jednotkovou cenou 8090,- Kč/m². Na části pozemku jsou trvalé porosty.

Celková výměra: 306 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	646	306,00	8 090,00	2 475 540,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 475 540,-

Pozemek p.č. 646 - zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena = 2 475 540,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

a) Porosty	=	24 185,28 Kč
a ₁) Trvalé porosty na p.č. 646		
c) Pozemky	=	2 475 540,- Kč
c ₁) Pozemek p.č. 646 - zastavěná plocha a nádvoří		
Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem		2 499 725,28 Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1610/8 - § 25

Jednotka č. 1610/8 je byt s dispozicí 3+kk umístěný ve 4. nadzemním podlaží domu čp. 1610. Všechny obytné místnosti mají v části svého půdorysu světlou výšku nižší než 2,00 m. 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:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	betonové tašky	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, obklad uliční fasády hutnými obkládačkami	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	teracové	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné hladké	X	100,00
12. Vrata:		S	100,00
13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	plovoucí podlahy, keramické dlažby	S	100,00
15. Vytápění:	plynová kama WAW	P	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná	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:	sklokeramická varná deska	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana	C	100,00
24. Výtahy:	chybí	P	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný	X	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:			

Umístění bytu v domě

4. n.p.

Stavebně technický stav bytu:

Uspokojivý, odpovídá nedávno provedeným obměnám prvků krátkodobé životnosti (podlahy, obklady). V bytě jsou velké tepelné ztráty v důsledku chybějících izolací střešního pláště (byt je v podkrovní).

Okolí domu, orientace bytu ke světovým stranám, výhled

Bezproblémové okolí, zeleň v okolí.

Dispozice bytu, morální opotřebení

Vyhovující.

Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění:

Podle informací nájemce byly na jeho náklady k datu 23.7.2012 provedeny tyto stavební úpravy:
Dodávka a montáž sporáku v kuchyni.

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 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:

$$CU = IPC \times I,$$

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: $I_T = \text{index trhu}$

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 neoceňuje pozemek, jehož hodnota se podílí na celkové

hodnotě bytu.

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: + 0,05

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

Podlahové plochy bytu:

předsíň:	=	7,13 m ²
WC + koupelna:	=	3,86 m ²
komora 1:	=	1,10 m ²
komora 2:	=	1,36 m ²
spíž:	=	0,20 m ²

Podlahová plocha bytu: = 13,65 m²

Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m a místností sklepů:

pokoj + kk:	=	20,84 m ²
pokoj 1:	=	19,22 m ²

pokoj 2:	=	15,54 m ²
Podlahové plochy se zkoseným stopem a místností sklepů - celkem:	=	55,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	13,65 m ²
Započítaná podlahová plocha místností-šikmé stěny: 55,60 m ² * 0,80	=	44,48 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	58,13 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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
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 - 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, bez dalších prostor - Pouze balkóny - bez sklepní kóje.	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - Plynová kamna WAW.	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - Tohoto kritéria je využito k eliminaci značné diskontinuity v hodnocení technického stavu domu a bytu ve znaku č. 10. Podle názoru znalce je odpovídající hodnota znaku č. 10 = 0,90. Vyšší opotřebení je zohledněno rovněž v koeficientu stáří (s).	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Byt je celkově v uspokojivém stavu, nutnost dodatečně tepelně izolovat obytný prostor.	III	0,85

Koeficient pro stáří 87 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,556}$$

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 - Vyhledávaná prestižní rezidenční lokalita. Pro klidnou polohu v kú Dejvice: + 0,05.	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků - Obytné domy, sportoviště, zeleň v okolí.	IV	0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů - Rušivé vlivy způsobené provozem na ulici.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 1,080$$

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 pouze jedinému zájemci.	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,556 * 1,080 * 0,900 = 0,540$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,540 = 33\,035,04 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 33\,035,04 \text{ Kč/m}^2 * 58,13 \text{ m}^2 = 1\,920\,326,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,920\,326,88 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 475 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 925 / 57 628

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 2\,475\,540,- \text{ Kč} * 6\,925 / 57\,628 = + 297\,478,91 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1610/8 - zjištěná cena} = \underline{\underline{2\,217\,805,79 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1610/8 - cena po zaokrouhlení} = \underline{\underline{2\,217\,810,- \text{ Kč}}}$$

2. Pro stanovení nájemného od 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka č. 1610/8 - § 25

Dílčí index porovnání: $I_T = \text{index trhu}$

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 neoceňuje pozemek, jehož hodnota se podílí na celkové hodnotě bytu.

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: + 0,05

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

Podlahové plochy bytu:

předsíň:	=	7,13 m ²
WC + koupelna:	=	3,86 m ²
komora 1:	=	1,10 m ²
komora 2:	=	1,36 m ²
spíž:	=	0,20 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	13,65 m ²
Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m a místností sklepů:		
pokoj + kk:	=	20,84 m ²
pokoj 1:	=	19,22 m ²
pokoj 2:	=	15,54 m ²
Podlahové plochy se zkoseným stropem a místností sklepů - celkem:	=	55,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	13,65 m ²
Započítaná podlahová plocha míst. – šikmé stěny:	55,60 m ² * 0,80	= 44,48 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	58,13 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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
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 - 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, bez dalších prostor - Pouze balkóny - bez sklepní kóje.	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - Plynová kamna WAW.	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně zvyšující cenu - Tohoto kritéria je využito k eliminaci značné diskontinuity v hodnocení technického stavu domu a bytu ve znaku č. 10. Podle názoru znalce je odpovídající hodnota znaku č. 10 = 0,90. Vyšší opotřebení je zohledněno rovněž v koeficientu stáří (s).	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Byt je celkově v uspokojivém stavu, nutnost dodatečně tepelně izolovat obytný prostor.	III	0,85

Koeficient pro stáří 87 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,556}$$

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 - Vyhledávaná prestižní rezidenční lokalita. Pro klidnou polohu v kú Dejvice: + 0,05.	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků - Obytné domy, sportoviště, zeleň v okolí.	IV	0,03

4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů - Rušivé vlivy způsobené provozem na ulici.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 1,080$$

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 stanovení nájemného 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 - zohlednění pozemku.	III	0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 1,050$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,556 * 1,080 * 1,050 = 0,631$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,631 = 38\,602,06 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 38\,602,06 \text{ Kč/m}^2 * 58,13 \text{ m}^2 = 2\,243\,937,75 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1610/8 - zjištěná cena} = \underline{\underline{2\,243\,937,75 \text{ Kč}}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1610/8

= 2 217 810,- Kč

1. Pro prodej - celkem:

2 217 810,- Kč

Slovy: DvamiliónydvěstěsedmnáctisícosmsetdestKč

2. Pro stanovení nájemného od 1.1.2013:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 1610/8

= 2 243 940,- Kč

2. Pro stanovení nájemného od 1.1.2013 - celkem:

2 243 940,- Kč

D. Propočet výše nájemného od 1.1.2013

Zjištěná cena: 2 243 940,- Kč

Roční nájemné 3% ze ZC: 67 318,20 Kč

Měsíční nájemné za byt: 5 609,85 Kč

Podlahová plocha bytu *) pro výpočet nájemného: 69,25 m²

Výše nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu za měsíc: 81,01 Kč

**) plochy teras, balkónů a sklepních kójí: (pokud jsou s jednotku užívány) se neuvažují*

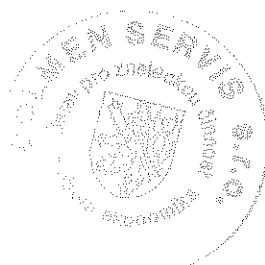
Poznámka: Jde o podkrovní byt se sešikmenými stěnami.

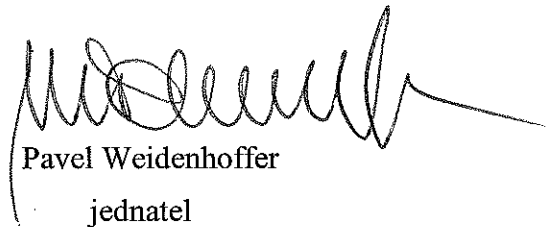
E. Znalecká doložka

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. 4480-120/2012 znaleckého deníku

V Praze dne 2.8.2012




Pavel Weidenhoffer
jednatel

