

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4469-109/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 133/11 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově tvořené stavebním celkem z domů č.p. 132 a č.p. 133, Na Okraji 72 a 74, k.ú. Veleslavín“, obec Praha

Objednatel posudku:

SNEO, a.s., IČ: 27114112
Na Dračkách 405/49
160 00 Praha 6

Účel posudku:

Podklad pro převod vlastnictví jednotky.

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 18.6.2012 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 1 stranu přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 20.7.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny bytové jednotky č. 133/11 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově tvořené stavebním celkem z domů č.p. 132 a č.p. 133 Na Okraji 72 a 74, k.ú. Veleslavín“, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 504/12283 na společných částech budovy a na pozemcích p.č. 473/12, p.č. 473/13 (oba jako ostatní plocha, ostatní komunikace), p.č. 473/14 a p.č. 473/15 (oba jako 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. ke dni 18.6.2012

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 133/11 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích

Adresa nemovitosti: Na Okraji 132-133/72-74

160 00 Praha 6

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 6

Obec: Praha

Katastrální území: Veleslavín

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 18.6.2012 za přítomnosti paní Konášové.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku ze dne 12.6.2012
- informace o budově č.p. 132 (KN) v k.ú. Veleslavín
- informace o budově č.p. 133 (KN) v k.ú. Veleslavín
- informace o parcele p.č. 473/14 (KN) v k.ú. Veleslavín
- informace o parcele p.č. 473/15 (KN) v k.ú. Veleslavín
- informace o parcele p.č. 473/12 (KN) v k.ú. Veleslavín
- informace o parcele p.č. 473/13 (KN) v k.ú. Veleslavín
- Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově tvořené stavebním celkem z domů č.p. 132 a č.p. 133 Na Okraji 72 a 74, k.ú. Veleslavín, včetně schémat
- informace objednatele posudku o stáří domu č.p. 132 a 133
- informace zástupce nájemců v domě p. Klaboucha o statickém stavu domu
- informace poskytnuté nájemcem jednotky
- prohlídka jednotky provedená dne 18.6.2012
- zákon č. 151/41997 Sb. v platném znění o oceňování majetku
- 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., oceňovací vyhláška

- cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy platná od 1.1.2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 417 pro katastrální území Veveslavín, 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. 132 na p.č. 473/14 a objekt k bydlení č.p. 133 na p.č. 473/15 a dále pozemky:

p.č. 473/14 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 210 m²,

p.č. 473/15 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 210 m²,

p.č. 473/12 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 185 m²,

p.č. 473/13 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 40 m².

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 o vymezení jednotek v budově tvořené stavebním celkem z domů č.p. 132 a 133 Na Okraji 72 a 74, k.ú. Veveslavín”. Jednotka není dosud zapsána v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

I - Všeobecně

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 133/11 o velikosti 2+1 s příslušenstvím v 4. nadzemním podlaží domu č.p. 133.

Popis domu:

Budova č.p. 132 a č.p. 133 je volně stojící bytový dům tvořený dvěma sekcemi s vlastními popisnými čísly. Má obdélníkový půdorys s osou orientovanou v severojižním směru. Severní sekce je označena č.p.132, jižní č.p.133. Dům je zcela podsklepený a má 4 nadzemní podlaží. Hlavním průčelím je orientována k východní straně. V okolí převládá obytná zástavba obdobného typu. Přístup k nemovitosti je po veřejné komunikaci (ulice Na Okraji) ze severní strany. V místě jsou k dispozici všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a dálkového přívodu tepla a teplé vody. Základy jsou betonové, svislé konstrukce v suterénu železobetonové monolitické, nadzemní část je z montovaných plošných panelů. Stropy železobetonové panelové, střecha plochá, krytina povlaková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, úplné. Schodiště je železobetonové s povlaky stupňů z PVC, fasáda zateplená s omítkou, vnitřní omítky štukové. Dům je připojen na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a na dálkový přívod tepla a teplé vody. V domě není osobní výtah.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení domu i jednotky je souhrnně uveden v rámci vlastního ocenění bytu (viz dále).

Dispozice (shodná v obou sekcích):

1. PP: Společné prostory (m.j. sklepní kóje, komory), komunikační prostory
1. NP: Komunikační prostory, 2 byty
2. NP: Komunikační prostory, 3 byty
3. NP: Komunikační prostory, 3 byty
4. NP: Komunikační prostory, 3 byty

Ve stavebním celku (ten tvoří 2 sekce) jsou tedy 22 byty.

Konstrukční nosný systém:

Železobetonový montovaný plošný, střecha je plochá.

Stáří:

52 roky

Technický stav:

a) V roce 2001 proběhla rozsáhlá rekonstrukce domu spojená i s dočasným vystěhováním nájemníků. Byla vyměněna okna za plastová, generální oprava celého pláště domu, vyždění bytových jader, výměna vnitřních rozvodů a částečná výměna podlah (mimo pokoje). Dále bylo provedeno statické zajištění domu v příčném směru (stažení obvodových stěn táhly). Propočet celkového objemu finančních podílů dotčených rekonstrukcí se uvádí v rámci ocenění jednotky (je nižší než 60%).

b) Na základě vyhodnocení podkladů dokumentujících statický stav domu předložených zástupcem nájemců p. Klabouchem (sedání objektu k východní straně) a dále s přihlédnutím ke stavu zjištěnému při prohlídce (v některých jednotkách je náklon podlah patrný) hodnotíme technický stav domu jako zhoršený, s využitím parametru č. 9 v rámci výpočtu dílčího indexu porovnání I_V .

Příslušenství domu:

Venkovní úpravy před domem (zpevněné plochy): Bez vlivu na hodnotu jednotky.

Pozemek:

Dva navzájem sousedící vnitřní stavební pozemky zastavěné stavebním celkem z domů č.p. 132 a č.p. 133 a dále dva pozemky umožňující přístup k domu (oba evidované jako „ostatní komunikace“): p.č.473/12 (navazuje na p.č. 473/14 a p.č. 473/15 ze západní strany) a p.č. 473/13 (navazuje na p.č. 473/14 a p.č. 473/15 z východní strany). Jsou užívány společně s bytovým domem.

Celková výměra pozemků: 645,00 m²

II - Popis širších vztahů a jejich hodnocení

II.1. Vlastnické a právní vztahy:

1.1. Nemovitost je ve výlučném vlastnictví obce - Hl. města Prahy

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.

Hodnocení z hlediska ocenění:

Právní vztahy působí na zpeněžitelnost majetku negativně, nejedná se o prodej na volném realitním trhu. Tato situace je zohledněna v hodnocení parametru č. 3 v rámci výpočtu dílčího indexu porovnání I_T .

II 2. Územní vztahy

2.1. Poloha z hlediska účelu využití

Nemovitost leží v klidné rezidenční lokalitě Petřiny; ta je součástí katastrálního území Veleslavín (okrajové území v severozápadní části Prahy). Území je stavebně srostlé se souvislou zástavbou hlavního města a je stavebně téměř dokončené. V okolí převládá obytná zástavba sídlištního typu.

2.2. Dopravní relace a parkování

Spojení s centrem města je na dobré úrovni; metro v místě není, tramvajové linky č. 1, 2, 18 a noční č. 56 ve vzdálenosti 200 m, autobusy l. č. 179, 191 a noční 510 rovněž ve vzdálenosti 200 m.

Parkování pro osobní automobily: Na veřejné komunikaci, s běžnými problémy. Bez rezidenčních parkovacích zón.

2.3. Infrastruktura služeb

Veškeré nákupní možnosti a služby v docházkových vzdálenostech, stejně jako školy či zdravotnická zařízení, poštovní úřad a policie. Ostatní infrastruktura (divadla, kina) v navazujících částech Prahy.

2.4. Přírodní a kulturní zajímavosti ovlivňující hodnotu majetku

Obora Hvězda ve vzdálenosti asi 1000 m. Městská zeleň v bezprostředním okolí.

Hodnocení z hlediska ocenění:

Poloha je hodnocena jako velmi dobrá, klidná lokalita v obytné zóně (viz hodnocení parametru č. 3 v rámci výpočtu dílčího indexu porovnání I_P). Ostatní (doprava, parkování atd.) podle výše uvedeného popisu.

II 3. Technické vztahy

3.1. Pozemek - konfigurace terénu

Povrch pozemku je téměř rovinný a má vhodný tvar.

3.2. Inženýrské sítě

V místě je připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu (zemní plyn) a dálkového přívodu tepla a teplé vody.

3.3. Přístup k nemovitosti

Po veřejné zpevněné komunikaci ze severní strany, bezproblémový.

Hodnocení z hlediska ocenění:

Technická vybavenost místa je na velmi vysoké úrovni.

II 4. Obchodní a ekonomické vztahy

4.1. Trh s nemovitostmi

V segmentu trhu s byty v hl. m. Praze (mimo preferované lokality) převládá nabídka nad poptávkou. Pokles poptávky doprovázený poklesem cen bytů se dlouhodobě projevuje zejména u panelových domů.

Hodnocení z hlediska ocenění:

Viz hodnocení parametru č. 1 v rámci výpočtu dílčího indexu porovnání I_T .

8. Obsah posudku

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 133/11

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty na p.č. 473/13

b) Pozemky

b₁) Pozemek p.č. 473/12 - ostatní plocha, ostatní komunikace

b₂) Pozemek p.č. 473/13 - ostatní plocha, ostatní komunikace

b₃) Pozemek p.č. 473/14 - zastavěná plocha a nádvoří

b₄) Pozemek p.č. 473/15 - zastavěná plocha a nádvoří

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Příslušenství stavby a pozemky

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty na p.č. 473/13

Nově vysázené okrasné keře. 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]
keře listnaté	3	4,00 ks	190,00		190,00	760,00
keře jehličnaté	3	4,00 ks	440,00		440,00	1 760,00
Součet						2 520,00
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 14):					*	1,21
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 37):					*	0,75
Koeficient prodejnosti K _p (dle příl. č. 39):					*	1,00
Celkem - okrasné dřeviny						2 286,90

Trvalé porosty na p.č. 473/13 - zjištěná cena = **2 286,90 Kč**

b) Pozemky

b₁) Pozemek p.č. 473/12 - ostatní plocha, ostatní komunikace - § 27 - § 32

Pozemek v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha, ostatní komunikace sousedí s parcelami - zastavěnými plochami - p.č. 473/14 a p.č. 473/15 (navazuje na jejich západní stranu). Má téměř rovinatý povrch a protáhlý půdorysný tvar. Pozemky charakteru komunikací nemohou (z hlediska ocenění) tvořit jednotný funkční celek se zastavěnými plochami (viz § 28a vyhlášky). Oceňovaný pozemek je užíván spolu s pozemky zastavěnými bytovými domy v rámci jednoho areálu. Není oplocený, přesto jej nelze považovat za veřejné prostranství. Proto se spolu se zastavěnými plochami v areálu ocení jako pozemek stavební, tedy podle platné cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy. Pozemek je uveden na mapovém listu č. 31 ve skupině parcel č. 1269 s jednotkovou cenou 4.230,- Kč/m².

Výměra: 185 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha, ostatní komunikace	473/12	185,00	4 230,00	782 550,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				782 550,-

Pozemek p.č. 473/12 - ostatní plocha, ostatní komunikace - zjištěná cena = 782 550,- Kč

b₂) Pozemek p.č. 473/13 - ostatní plocha, ostatní komunikace - § 27 - § 32

Pozemek v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plochy, ostatní komunikace sousedí s parcelami - zastavěnými plochami - p.č. 473/14 a p.č. 473/15 (navazuje na jejich východní stranu). Má téměř rovinatý povrch a protáhlý půdorysný tvar. Pozemky charakteru komunikací nemohou (z hlediska ocenění) tvořit jednotný funkční celek se zastavěnými plochami (viz § 28a vyhlášky). Oceňovaný pozemek je užíván spolu s pozemky zastavěnými bytovými domy v rámci jednoho areálu. Není oplocený, přesto jej nelze považovat za veřejné prostranství. Proto se spolu se zastavěnými plochami v areálu ocení jako pozemek stavební, tedy podle platné cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy. Pozemek je uveden na mapovém listu č. 31 ve skupině parcel č. 1269 s jednotkovou cenou 4.230,- Kč/m².

Výměra: 40 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha, ostatní komunikace	473/13	40,00	4 230,00	169 200,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				169 200,-

Pozemek p.č. 473/13 - ostatní plocha, ostatní komunikace - zjištěná cena = 169 200,- Kč

b₃) Pozemek p.č. 473/14 - zastavěná plocha a nádvoří - § 27 - § 32

Vnitřní stavební pozemek zastavěný bytovým domem rozděleným na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění. Má téměř rovinatý povrch. Je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a dálkového přívodu tepla a teplé vody. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy na mapovém listu č. 31 ve skupině parcel č. 1269 s jednotkovou cenou 4.230,- Kč/m².

Výměra: 210 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	473/14	210,00	4 230,00	888 300,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				888 300,-

Pozemek p.č. 473/14 - zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena = 888 300,- Kč

b₄) Pozemek p.č. 473/15 - zastavěná plocha a nádvoří - § 27 - § 32

Vnitřní stavební pozemek zastavěný bytovým domem rozděleným na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění. Má téměř rovinný povrch. Je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a dálkového přívodu tepla a teplé vody. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy na mapovém listu č. 31 ve skupině parcel č. 1269 s jednotkovou cenou 4.230,- Kč/m².

Výměra: 210 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	473/15	210,00	4 230,00	888 300,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				888 300,-

Pozemek p.č. 473/15 - zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena = 888 300,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

a) Trvalé porosty na p.č. 473/13 = 2 286,90 Kč

c) Pozemky

c₁) Pozemek p.č. 473/12 - ostatní plocha, ostatní komunikace = 782 550,- Kč

c₂) Pozemek p.č. 473/13 - ostatní plocha, ostatní komunikace = 169 200,- Kč

c₃) Pozemek p.č. 473/14 - zastavěná plocha a nádvoří = 888 300,- Kč

c₄) Pozemek p.č. 473/15 - zastavěná plocha a nádvoří = 888 300,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem 2 730 636,90 Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 133/11 - § 25

Jednotka č. 133/11 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 4. nadzemním podlaží domu čp. 133.

Popis konstrukcí a vybavení jednotky a výčet jednotlivých místností s jejich podlahovou plochou se uvádí níže.

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:*

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

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, izolace	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	železobetonové montované plošné, zčásti monolitické žb	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové panelové	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	povlaková krytina	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:	zateplení, omítky, kabřincový obklad soklu	N	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové s povrchem z PVC	S	100,00
11. Dveře:	hladké v kovových zárubních	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	zdvojená plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	vlýsky, keramická dlažba, PVC	S	100,00
15. Vytápění:	dálkové (společná část domu)	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná	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:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	dálkově	S	100,00

22. Vybavení kuchyní:	standardní sporák na plyn	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	el. vrátný, digestoř, odvětrání, STA	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	zděné s vnitřním keramickým obkladem	N	100,00

Výpočet velikosti finančních objemů dotčených rekonstrukcí v r. 2001:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu, UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	S	5,40	100,0	1,00	5,40	5,27	52	175	29,71	1,5657
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,0	1,00	18,20	17,76	52	140	37,14	6,5961
3. Stropy:	S	8,40	100,0	1,00	8,40	8,19	52	140	37,14	3,0418
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,0	1,00	4,90	4,78	52	110	47,27	2,2595
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,0	1,00	2,30	2,24	11	60	18,33	0,4106
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,0	1,00	0,70	0,68	11	55	20,00	0,1360
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,0	1,00	5,70	5,56	52	65	80,00	4,4480
8. Úprava vnějších povrchů:	N	2,90	100,0	1,54	4,47	4,36	11	52	21,15	0,9221
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100,0	1,00	1,30	1,27	11	52	21,15	0,2686
10. Schody:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	2,83	52	140	37,14	1,0511
11. Dveře:	S	3,30	100,0	1,00	3,30	3,22	52	65	80,00	2,5760
12. Vrata:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
13. Okna:	S	5,30	100,0	1,00	5,30	5,17	11	65	16,92	0,8748
14. Povrchy podlah:	S	3,00	40,0	1,00	1,20	1,17	11	52	21,15	0,2475
	S	3,00	60,0	1,00	1,80	1,76	52	52	100,00	1,7600
15. Vytápění:	S	4,80	100,0	1,00	4,80	4,68	52	52	100,00	4,6800
16. Elektroinstalace:	P	5,10	100,0	0,46	2,35	2,29	52	52	100,00	2,2900
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,39	52	52	100,00	0,3900
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,12	11	52	21,15	0,6599
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,02	11	52	21,15	0,6387
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,39	11	52	21,15	0,0825
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,0	1,00	2,20	2,15	11	52	21,15	0,4547
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,0	1,00	1,90	1,85	11	52	21,15	0,3913
23. Vnitřní hyg. vybavení:	S	3,90	100,0	1,00	3,90	3,80	11	52	21,15	0,8037
24. Výtahy:	C	1,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	S	5,70	100,0	1,00	5,70	5,56	11	55	20,00	1,1120
26. Instalační pref. jádra:	N	3,70	100,0	1,54	5,70	5,56	11	52	21,15	1,1759
27. stažení	A	3,00	100,0	1,00	3,00	2,93	11	55	20,00	0,5860

Celkem rekonstruováno: 43,27 %, t.j. méně než 60%.

Nejedná se tedy o rekonstrukci ve smyslu ustanovení § 25 vyhlášky.

Umístění bytu v domě a jeho případný vliv na ocenění

4. n.p., orientace oken V-Z.

Stav bytu a jeho vybavení:

Dobrá: Po provedené rozsáhlé rekonstrukci v r. 2001 spojené s výměnou omyvatelných podlah, s vyzdění a keramickým obkladem bytového jádra, s výměnou oken a zařizovacích předmětů-koupelna a WC. Nekvalitní okna, po zateplení domu se vyskytují problémy s odvětráním bytu. Do prostoru jednotky opakovaně zatéká.

Statické poruchy domu se hodnotí samostatně (viz parametr č. 10 v rámci výpočtu dílčího indexu porovnání I_V).

Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění:

Nejsou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
 Poloha objektu: Hlavní město Praha
 Stáří stavby: 52 roků
 Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 50 613,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

předsín:	=	6,33 m ²
kuchyň:	=	8,60 m ²
pokoj 1:	=	13,89 m ²
pokoj 2:	=	18,50 m ²
WC:	=	0,86 m ²
koupelna:	=	2,22 m ²
lodžie:	=	2,70 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	53,10 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklep:	=	2,00 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	53,10 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,00 m ² * 0,10	=	0,20 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	53,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených - Podle části III PV není v budově kolárny, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna ani sklad.	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 - Orientace oken bytu je na V a Z.	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - Koupelna, záchod - se standardním zařizovacími předměty. Zděné bytové jádro.	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	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) - Dům i byt s pravidelnou údržbou a s obměnou prvků krátkodobé životnosti v r. 2001 (nedosahuje ve finančním vyjádření podílu 50%). Snížení hodnocení kritéria o jeden stupeň (trvalé následky statických poruch domu v minulosti - naklonění stavby k východní straně). V současné době je objekt v příčném směru stažen táhly. Stabilizovaný stav.	III	0,85

Koeficient pro stáří 52 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,589}$$

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) - bez vlivu - Jedná se oblast Prahy bez výrazných preferencí. Neutrální stav.	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality - Převažuje bytová zástavba, v bezprostředním okolí je parková úprava.	V	0,05
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - Tramvajová a autobusová doprava, metro v místě není.	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené - Parkování na veřejných prostranstvích je doprovázeno problémy v hlavním městě.	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu - Naklonění budovy k východní straně je příčinou zjevného sklonu podlahy v obývacím pokoji. Snížený komfort užívání jednotky.	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka - Pokles poptávky v posledním roce se týká hlavně segmentů bytů v panelových domech.	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Prodej pouze jedinému zájemci. Snížená zpeněžitelnost se projevuje ve snížení ceny.	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,589 * 1,050 * 0,850 = \mathbf{0,526}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 50\,613,- \text{ Kč/m}^2 * 0,526 = 26\,622,44 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 26\,622,44 \text{ Kč/m}^2 * 53,30 \text{ m}^2 = 1\,418\,976,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,418\,976,05 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 728 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 504 / 12 283

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 2\,728\,350,- \text{ Kč} * 504 / 12\,283 = + \mathbf{111\,950,53 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 133/11 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,530\,926,58 \text{ Kč}}$$

Bytová jednotka č. 133/11 - cena po zaokrouhlení

= 1 530 930,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 133/11

= 1 530 930,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

1 530 930,- Kč

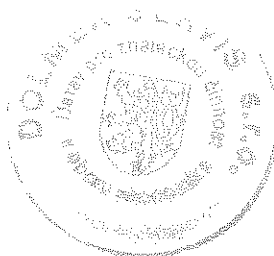
slovy: Jedenmilionpětsettricettisícdevětsetřicet Kč

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. 4469-109/2012 znaleckého deníku.

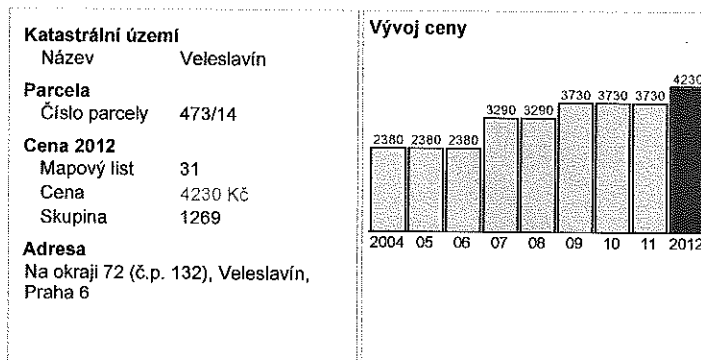
V Praze dne 20.7.2012



Pavel Weidenhoffer

jednatel

so 21. čer 2012, 10:07:02 MEST



Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: Platnost mapového podkladu pro rok 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: od 1.1.12

