

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4484-124/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 719/4 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 719, Na Petynce 42, k.ú. Střešovice”

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 20.6.2012 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 17 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 6.8.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny bytové jednotky č. 719/4 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 719, Na Petynce 42, k.ú. Střešovice“, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 852/3403 na společných částech budovy a na pozemcích p.č. 592 a p.č. 593, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitostí ke dni prohlídky, t.j. k **20.6.2012**.

2. Ze zjištěné ceny (bez pozemků) stanovit výši nájemného od 1.1.2013 podle zásad sdělených objednatelem posudku

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 719/4

Adresa nemovitosti: Na Petynce 719/42

160 00 Praha 6 - Střešovice

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 nemovitosti byla provedena dne 20.6.2012 za přítomnosti nájemce paní JUDr. Markéty Komárkové.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- informace o budově č.p. 719 (KN) v k.ú. Střešovice
- informace o parcele p.č. 592 (KN) v k.ú. Střešovice
- informace o parcele p.č. 593 (KN) v k.ú. Střešovice
- „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 719, Na Petynce 42, k.ú. Střešovice“ včetně schémat
- informace objednatele posudku o stáří domu č.p. 719
- 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 provedená dne 20.6.2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 1156 pro katastrální území Střešovice, 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. 719 na p.č. 592 a dále pozemky:

p.č. 592 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 184 m²,

p.č. 592 - zahrada o výměře 218 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 domě. Jednotka není dosud zapsána v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

I - Všeobecně

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti **4+kk** s příslušenstvím v **3. nadzemním** podlaží domu č.p. 719.

Popis domu:

Budova č.p. 719 je řadový bytový dům postavený v zóně rozptýlené obytné zástavby v katastrálním území Střešovice (lokalita Střešovičky). Vstupním průčelím je dům orientován k jižní straně. Příjezd je z jižní strany z ulice Na Petynce, bezproblémový, v místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Povrch pozemku má sklon k jižní straně. Objekt je nepodsklepený, jeho severní část je však zčásti zapuštěna do terénu. Má 5 nadzemních podlaží (5. nadzemní podlaží je podkroví nad částí půdorysu budovy). V podzemní části 1.n.p. jsou společné prostory, ostatní podlaží jsou využita na byty, další část půdního prostoru se nevyužívá.

Dispozice:

1. NP: Komunikační prostory, společné prostory (sklepy, bývalá prádelna), byt č. 1
2. NP: Komunikační prostory, 2 byty (č. 2, 3)
3. NP: Komunikační prostory, 1 byt (č. 4)
4. NP: Komunikační prostory, 2 byty (č. 5,6)
5. NP: Schody s podestou, půda, podkrovní byt (č. 7)

Konstrukční nosný systém:

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

Stáří:

Od r. 1929, t.j. 83 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří a zanedbané údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou nedostatečně obměňovány. Fasádní omítky jsou poškozené, v podzemní části l.n.p. se projevují negativní účinky vlhkosti v důsledku neprovedených či nefunkčních izolací proti vodě. Nadměrný stupeň opotřebení vykazují okna, dveře a téměř všechny konstrukce, rozvody inženýrských sítí a vybavení v bytech (výjimkou je byt č. 3).

Příslušenství domu:

Tvoří jej vedlejší stavba (altán) na pozemku p.č. 593, s ocelovou nosnou konstrukcí a s vyzděným parapetem. Je ve velmi špatném stavu.

Spolu s budovou jsou dále využívány venkovní úpravy:

a) Z jižní strany: Oplocení uliční s podezdívkou z betonových bloků, s pilířky z bílých cihel s výplněmi z ocelových žárově zinkovaných rámců, pilíř pro elektro z bílých cihel, vrátka ocelová žárově zinkovaná, vodoměrná šachta, ohradní (zároveň opěrné) zídky podél schodiště, vyrovnávací venkovní schodiště s teracovými stupni (9x), dlažba z betonových dlaždic, okapní chodník u domu, zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby.

b) Ze severní strany: Zpevněná plocha ze zámkové šedé dlažby, opěrná zídka z bílých cihel s korunou z betonových dlaždic, 1/2 vyrovnávacího terénního schodiště (vstup na zahradu) z betonu (7 stupňů), dlažba z betonových dlaždic před altánem (původní), odvodňovací rigoly za opěrnou zídkou.

Většina venkovních úprav není starší než 10 roků a jsou v dobrém stavu.

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.

Pozemky:

Řadový stavební pozemek p.č. 592 zastavěný bytovým domem (p.č. 719) spolu se zahradou p.č. 593 (navazuje na severní hranici p.č. 592). Všechny uvedené nemovitosti tvoří jednotný funkční celek. Pozemky mají sklon k jižní straně, jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Na jižní části p.č. 592 a na p.č. jsou vysázeny trvalé porosty.

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 nemovitostí 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 (Střešovice), konkrétní lokalita však nesplňuje všechna kritéria, pro něž je čtvrť obecně preferovaná (viz dále zdůvodnění nižší hodnoty u znaku č. Ip 2). V okolí převládá rozptýlená obytná zástavba v zeleni, v blízkosti jsou další zelené plochy (zejména v severovýchodním směru). Území není zcela stavebně dokončené. Ve vzdálenosti asi 500

m v jihovýchodním směru probíhá rozsáhlá výstavba křížení komunikací, jež jsou součástí Pražského okruhu (navazuje na výjezd ze Strahovského tunelu). Už v současné době jsou v místě pociťovány negativní dopady nadměrné dopravní zátěže.

2.2. Dopravní relace a parkování

Spojení s centrem města pro osobní automobilovou dopravu je velmi dobré (návaznost na zmíněný okruh), na druhou stranu využívání MHD je poměrně problematické (lokalita má charakter vilové zástavy; to s sebou zpravidla přináší ztížené dopravní podmínky a rovněž dostupnost další infrastruktury (viz dále). Je možno využít autobusů MHD (zastávka Pod Královkou, l. 174, 128 a 502) ve vzdálenosti asi 400m, dále tramvajové spojení ve stanici Malovanka (asi 500 m), l. 25 a 22).

Parkování pro osobní automobily: Na veřejných prostranstvích poblíž domu, dobré možnosti. Bez rezidenčních parkovacích 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. Dostupnost infrastruktury odpovídá charakteru místa (obdobu vilové zástavy). Bazén v docházkové vzdálenosti.

2.4. Přírodní a kulturní zajímavosti ovlivňující hodnotu majetku Nejsou.

II 3. Technické vztahy

3.1. Pozemek - konfigurace terénu

Povrch pozemku má sklon k jižní straně 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 jižní 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. 719/4

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Porosty

- a₁) Trvalé porosty - okrasné
- a₂) Trvalé porosty - ovocné

b) Pozemky

- b₁) Pozemek p.č. 592 - zastavěná plocha a nádvoří
- b₂) Pozemek p.č. 593 - zahrada

2. Pro stanovení nájemného od 1.1.2013

a) Ocenění porovnávacím způsobem

- a₁) Bytová jednotka č. 719/4

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Pro prodej

Příslušenství stavby a pozemky

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty - okrasné

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]
růže	15	5,00 ks	420,00	50%	210,00	1 050,00
jedle	25	1,00 ks	15 840,00	80%	3 168,00	3 168,00
listnaté keře	15	2,00 ks	1 090,00	50%	545,00	1 090,00
smrk pichlavý	40	1,00 ks	18 610,00	30%	13 027,00	13 027,00
jalovec	30	1,00 ks	18 610,00	25%	13 957,50	13 957,50

Součet 32 292,50

Koeficient polohy K_5 (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 29 547,64

Trvalé porosty - okrasné - zjištěná cena = 29 547,64 Kč

a₂) Trvalé porosty - ovocné

Ovocné dřeviny: příloha č. 34

Zahradkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
Jabloň - Čk	40	5 ks	70,00	-25%	min .70,00	350,00
Hrušeň - Vk nebo Pk	60	1 ks	140,00	-50%	min .140,00	140,00
Jabloň - Zk	6	1 ks	419,00		419,00	419,00
Jabloň - Zk	25	2 ks	35,00	-30%	min .35,00	70,00

Součet 979,00

Koeficient prodejnosti K_p : * 1,00

Celkem - ovocné dřeviny	979,00
Trvalé porosty - ovocné - zjištěná cena	= 979,- Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemek p.č. 592 - zastavěná plocha a nádvoří - § 27 - § 32

Řadový stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Povrch pozemku má sklon k jihu, přístup ze strany jižní, 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. 44 ve skupině parcel č. 2510 s jednotkovou cenou 5510,- Kč/m². Na jižní části pozemku jsou trvalé porosty.

Celková výměra: 184 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	592	184,00	5 510,00	1 013 840,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				1 013 840,-

Pozemek p.č. 592 - zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena = **1 013 840,- Kč**

b₂) Pozemek p.č. 593 - zahrada - § 27 - § 32

Řadový pozemek užívaný v rámci jednotného funkčního celku s pozemkem p.č. 592 zastavěným bytovým domem. Povrch pozemku má sklon k jihu. Parcela je uvedena v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2510 s jednotkovou cenou 5510,- Kč/m². Na pozemku jsou trvalé porosty.

Celková výměra: 218 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada ve funkčním celku	593	218,00	5 510,00	1 201 180,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				1 201 180,-

Pozemek p.č. 593 - zahrada - zjištěná cena = **1 201 180,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

a) Porosty

a ₁) Trvalé porosty - okrasné	=	29 547,64 Kč
a ₂) Trvalé porosty - ovocné	=	979,- Kč

c) Pozemky

c ₁) Pozemek p.č. 592 - zastavěná plocha a nádvoří	=	1 013 840,- Kč
c ₂) Pozemek p.č. 593 - zahrada	=	1 201 180,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem

2 245 546,64 Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 719/4 - § 25

Jednotka č. 719/4 je byt s dispozicí 4+kk umístěný v 3. nadzemním podlaží domu č.p. 719.

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 nad tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	plechová	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	úplně 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:	bělinové obklady, podstandardní provedení	P	100,00
10. Schody:	betonové s teracem	P	100,00
11. Dveře:	dřevěné náplňové, plné i prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná dvojítá	S	100,00
14. Povrchy podlah:	parkety, dlažby, povlakové krytiny	S	100,00
15. Vytápění:	4x kamna WAW	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:	chybí	C	100,00
21. Ohřev vody:	plynová karma, boiler	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	standardní sporák plynový	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana	P	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Umístění bytu v domě

3. n.p.

Stavebně technický stav bytu:

Špatný, konstrukce v bytě nejsou udržované ani obměňované. Úpravy povrchů jsou různorodé, v některých prostorách chybí dveře. Údržba je zanedbaná.

Okolí domu, orientace bytu ke světovým stranám, výhled

Bezproblémové, zeleň v okolí. Okna na jih, zčásti na sever do zahrady.

Dispozice bytu, morální opotřebení

Problematická. Jedná se o dva spojené byty, v bytě je vyšší podíl místností bez přímého osvětlení. Dispoziční řešení bez oddělené kuchyně je nekomfortní.

Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění:

Vlastní zařizovací předměty (sporák, sanitární zař. předměty, boiler, 3x WAW).

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 = 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:	=	4,00 m ²
kuchyň:	=	4,00 m ²
kuchyňský kout:	=	2,80 m ²
pokoj 1:	=	19,90 m ²
pokoj 2:	=	19,90 m ²
pokoj 3:	=	11,40 m ²
pokoj 4:	=	11,40 m ²
koupelna 1:	=	3,10 m ²
koupelna 2:	=	3,10 m ²
WC 1:	=	0,90 m ²
WC 2:	=	0,90 m ²

šatna:	=	2,80 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	84,20 m ²
Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m a místností sklepů:		
sklep - samostatná místnost:	=	1,00 m ²
Podlahové plochy se zkoseným stropem a místností sklepů - celkem:	=	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	84,20 m ²
Započítaná podlahová plocha místností sklepů:	1,00 m ² * 0,80	= 0,80 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	85,00 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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Prádelna.	II	0,00
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 - Samostatný sklep - plocha je započtena do podlahové plochy jednotky. Sklepní kóje není k dispozici.	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - Plynová kamna WAW.	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - Znak č. 9 je v tomto případě využito ke korekci znaku č. 10 (eliminuje značnou diskontinuitu hodnot). Podle názoru znalce je odpovídající přibližná hodnota koeficientu 0,80 (zhoršený technický stav).	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Stavebně-technický stav odpovídá zanedbané údržbě, jsou nutné stavební úpravy. Vysoká míra technického opotřebení prvků krátkodobé životnosti u domu i bytu je dále zohledněna použitým koeficientem stáří ve výši 0,60.	III	0,85

Koeficient pro stáří 87 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,510}$$

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 - Tato část Střešovic není příliš preferovaná (pro většinu území platí hodnota 0,05). Proto je použita nižší hodnota pro znak č. 2.	III	0,03
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků - V okolí převažují obytné stavby, částečně v zeleni, bez veřejných parků.	IV	0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování - Stálá možnost parkování na přilehlé ulici.	III	0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00

- | | | |
|--|----|-------|
| 7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - negativní změny - Trvalá změna s negativním dopadem: Blízkost dopravního křížení Pražského okruhu. | II | -0,02 |
| 8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů - Rušivé vlivy způsobené provozem na ulici. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 1,060$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,510 * 1,060 * 0,900 = 0,487$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,487 = 29\,792,71 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 29\,792,71 \text{ Kč/m}^2 * 85,00 \text{ m}^2 = 2\,532\,380,35 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,532\,380,35 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 215 020,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 852 / 3 403

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 2\,215\,020,- \text{ Kč} * 852 / 3\,403 = + 554\,568,63 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 719/4 - zjištěná cena} = 3\,086\,948,98 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 719/4 - cena po zaokrouhlení} = 3\,086\,950,- \text{ Kč}$$

2. Pro stanovení nájemného od 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka č. 719/4 - § 25

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:	=	4,00 m ²
kuchyň:	=	4,00 m ²
kuchyňský kout:	=	2,80 m ²
pokoj 1:	=	19,90 m ²
pokoj 2:	=	19,90 m ²
pokoj 3:	=	11,40 m ²
pokoj 4:	=	11,40 m ²
koupelna 1:	=	3,10 m ²
koupelna 2:	=	3,10 m ²
WC 1:	=	0,90 m ²
WC 2:	=	0,90 m ²
šatna:	=	2,80 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	84,20 m ²
Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m a místností sklepů:		
sklep - samostatná místnost:	=	1,00 m ²
Podlahové plochy se zkoseným stropem a místností sklepů - celkem:	=	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	84,20 m ²
Započítaná podlahová plocha místností sklepů:	1,00 m ² * 0,80	0,80 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	85,00 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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Prádelna.	II	0,00
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 -	II	0,00

částečný výhled

- | | | |
|--|-----|-------|
| 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 - Samostatný sklep - plocha je započtena do podlahové plochy jednotky. Sklepní kóje není k dispozici. | I | -0,03 |
| 8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - Plynová kamna WAW. | II | -0,02 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - Znak č. 9 je v tomto případě využito ke korekci znaku č. 10 (eliminuje značnou diskontinuitu hodnot). Podle názoru znalce je odpovídající přibližná hodnota koeficientu 0,80 (zhoršený technický stav). | II | -0,05 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Stavebně-technický stav odpovídá zanedbané údržbě, jsou nutné stavební úpravy. Vysoká míra technického opotřebení prvků krátkodobé životnosti u domu i bytu je dále zohledněna použitým koeficientem stáří ve výši 0,60. | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 87 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,510}$$

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 - Tato část Střešovic není příliš preferovaná (pro většinu území platí hodnota 0,05). Proto je použita nižší hodnota pro znak č. 2.	III	0,03
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků - V okolí převažují obytné stavby, částečně v zeleni, bez veřejných parků.	IV	0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování - Stálá možnost parkování na přilehlé ulici.	III	0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - negativní změny - Trvalá změna s negativním dopadem: Blízkost dopravního křížení Pražského okruhu.	II	-0,02
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů - Rušivé vlivy způsobené provozem na ulici.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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 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 pozemků.	III	0,05

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

Celkový index $I = I_V * I_P * I_T = 0,510 * 1,060 * 1,050 = 0,568$

Ocenění:

Cena upravená $CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,568 = 34\,747,97 \text{ Kč/m}^2$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$CP = CU * PP = 34\,747,97 \text{ Kč/m}^2 * 85,00 \text{ m}^2 = 2\,953\,577,45 \text{ Kč}$

Bytová jednotka č. 719/4 - zjištěná cena **= 2 953 577,45 Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 719/4 **= 3 086 950,- Kč**

1. Pro prodej - celkem: **3 086 950,- Kč**

Slovy: TřimiliónyosmdesátšesttisícdevětsetpadesáKč

2. Pro stanovení nájemného od 1.1.2013:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a1) Bytová jednotka č. 719/4 **= 2 953 580,- Kč**

2. Pro stanovení nájemného od 1.1.2013 - celkem: **2 953 580,- Kč**

D. Propočet výše nájemného od 1.1.2013

Zjištěná cena: 2 953 580,- Kč

Roční nájemné 3% ze ZC: 88 607,40 Kč

Měsíční nájemné za byt: 7 383,95 Kč

Podlahová plocha bytu *) pro výpočet nájemného: 85,20 m²

Výše nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu za měsíc: **86,67 Kč**

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

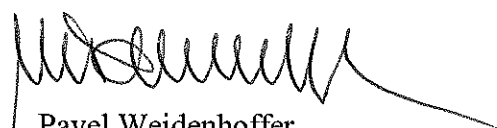
E. Znalecká doložka

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. 4484-124/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 6.8.2012




Pavel Weidenhoffer
jednatel

