

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4726-366/2012**

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1427/18 vymezené podle „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652, Bělohorská 98, 100, 102 a 104, 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 18 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 27.8.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

1. Zjištění ceny prostorově vymezené části budovy č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652 na p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932, v katastrálním území Břevnov, obec Praha, Bělohorská 98, 100, 102 a 104, určené prohlášením vlastníka, jež se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů stane jednotkou č. 1427/18, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 456/47359 na společných částech budovy - domu a na pozemcích p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932, všechny jako zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku p.č. 933/9, ostatní plocha, jiná plocha, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitostí ke dni prohlídky, t.j. k 18.7.2012.

2. Ze zjištěné ceny jednotky (bez pozemku) stanovit výši nájemného od 1.1.2013 podle zásad stanovených objednatelům posudku

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1427/18 v domě č.p. 1650, 1427, 1651, 1652, včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích

Adresa nemovitosti: Bělohorská 1650, 1427, 1651, 1652/98, 100, 102, 104

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<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.7.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- objednávka posudku
- informace o budově č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 933 v k.ú. Břevnov
- geometrický plán č. 2852-41/2012 pro rozdělení pozemku (Ing Marie Moresová) schválený KÚ Praha-město pod č.j. 2398/2012 dne 21.6.2012
- Pasport bytu poskytnutý správcem domu AUSTIS, a.s.
- Informace o provedených opravách domu poskytnuté správcem domu AUSTIS, a.s.
- „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652, Bělohorská 98, 100, 102 a 104, 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.1650, 1427, 1651 a 1652
- 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. 1650, 1427, 1651, 1652 na p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931, p.č. 932 a dále pozemky:

p.č. 929/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 717 m<sup>2</sup>,

p.č. 930 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 489 m<sup>2</sup>,

p.č. 931 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 293 m<sup>2</sup>,

p.č. 932 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 313 m<sup>2</sup>,

p.č. 933 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 641 m<sup>2</sup>. Od tohoto pozemku byla na základě geometrického plánu č. 2852-41/2012 oddělena parcela s novým označením p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 396 m<sup>2</sup>. Tento pozemek je předmětem ocenění.

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 1+1 s příslušenstvím v 5. nadzemním podlaží domu č.p.1650, 1427, 1651, 1652 v sekci č.p. 1427.

#### **Popis domu:**

Budova č.p.1650, 1427, 1651, 1652 je volně stojící bytový dům se čtyřmi sekcemi označenými samostatnými popisnými čísly, 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. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha), bezproblémový. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a dálkového přívodu tepla, ohřev teplé vody je řešen individuálně. V domě jsou osobní výtahy. 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), 2 nebytové prostory (jednotky)

1. PP: Komunikační prostory, sklepy, společné místnosti, 1 nebytový prostor (jednotka), 8 bytových jednotek (po 2 v každé sekci)

1. NP: Komunikační prostory, 4 nebytové prostory (jednotky), 10 bytových jednotek

2. NP: Komunikační prostory, 15 bytových jednotek

3. NP: Komunikační prostory, 16 bytových jednotek

4. NP: Komunikační prostory, 18 bytových jednotek

5. NP: Komunikační prostory, 16 bytových jednotek, terasy

Konstrukční nosný systém:

Stěnový, vyzdívaný, střecha je plochá.

Stáří:

Od r. 1955 (sekce č.p. 1650, 1651 a 1652), t.j. 57 roků,

od r. 1939 (sekce č.p. 1427), t.j. 73 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří jednotlivých sekcí 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 (v r. 2011 v č.p. 1651, v r. 2008 a 2009 v č.p. 1652, v r. 2011 v č.p. 1427, u č.p. 1650 rok výměny není uveden), opravy teras ve všech čtyřech sekcích mezi r. 2009 až 2011, lokální opravy střech ve všech sekcích.

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:

Plotová zeď, plot z rámového pletiva, 3 x kovová vrata a vrátka, betonová mazanina tl. 10 cm, betonové obrubníky, 5x věšák na prádlo kovový, 1x klepadlo na koberce.

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:

Dva koncové a dva řadové stavební pozemky p.č.929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932, zastavěné bytovým domem č.p. 1650, 1427, 1651 a 1652. Sklon povrchu pozemků je k severní straně; toho je využito k zapuštění domu do terénu. S uvedenými parcelami je dále užíván pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha (oddělený od p.č. 933), a to v rámci jednotného funkčního celku s bytovým domem.

### **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 vázne 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.). v severním směru jsou další zelené plochy. Území je stavebně téměř dokončené. V místě se projevují 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, autobusy ve vzdálenosti do 300 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. 1427/18

#### **Příslušenství bytů a nebytových prostor**

##### **a) Pozemky**

- a<sub>1</sub>) Pozemek p.č. 929/1 - zastavěná plocha nádvoří
- a<sub>2</sub>) Pozemek p.č. 930 - zastavěná plocha nádvoří
- a<sub>3</sub>) Pozemek p.č. 931 - zastavěná plocha nádvoří
- a<sub>4</sub>) Pozemek p.č. 932 - zastavěná plocha nádvoří
- a<sub>5</sub>) Pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha

### **2. Trvalé porosty-podíl**

#### **a) Porosty**

- a<sub>1</sub>) Trvalé porosty

### 3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

#### a) Ocenění porovnávacím způsobem

a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 1427/18

## **B. Posudek**

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

### 1. Pro prodej

#### Příslušenství stavby a pozemky

##### a) Pozemky

##### **a<sub>1</sub>) Pozemek p.č. 929/1 - 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<sup>2</sup>.

Výměra: 717 m<sup>2</sup>

##### **Pozemek oceněný dle cenové mapy.**

| Název                                    | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| zastavěná plocha a nádvoří               | 929/1          | 717,00                      | 9 010,00                           | 6 460 170,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 6 460 170,-  |

**Pozemek p.č. 929/1 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena** = **6 460 170,- Kč**

##### **a<sub>2</sub>) Pozemek p.č. 930 - zastavěná plocha nádvoří - § 27 - § 32**

Vnitřní 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<sup>2</sup>.

Výměra: 489 m<sup>2</sup>

##### **Pozemek oceněný dle cenové mapy.**

| Název                                    | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| zastavěná plocha a nádvoří               | 930            | 489,00                      | 9 010,00                           | 4 405 890,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 4 405 890,-  |

**Pozemek p.č. 930 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena** = **4 405 890,- Kč**

**a<sub>3</sub>) Pozemek p.č. 931 - zastavěná plocha nádvoří - § 27 - § 32**

Vnitřní 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<sup>2</sup>.

Výměra: 293 m<sup>2</sup>

**Pozemek oceněný dle cenové mapy.**

| Název                                    | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| zastavěná plocha a nádvoří               | 931            | 293,00                      | 9 010,00                           | 2 639 930,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 2 639 930,-  |

**Pozemek p.č. 931 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena** = **2 639 930,- Kč**

**a<sub>4</sub>) Pozemek p.č. 932 - 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<sup>2</sup>.

Výměra: 313 m<sup>2</sup>

**Pozemek oceněný dle cenové mapy.**

| Název                                    | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| zastavěná plocha a nádvoří               | 932            | 313,00                      | 9 010,00                           | 2 820 130,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 2 820 130,-  |

**Pozemek p.č. 932 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena** = **2 820 130,- Kč**

**a<sub>5</sub>) Pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha - § 27 - § 32**

Vnitřní pozemek využívaný v rámci jednotného funkčního celku s p.č. 929/1, p.č. 930, p.č. 931 a p.č. 932 a s bytovým domem č.p. 1650, 1427, 1651 a č.p. 1652. Má mírný sklon k severu. 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<sup>2</sup>.

Výměra: 396 m<sup>2</sup>

**Pozemek oceněný dle cenové mapy.**

| Název                               | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| ostatní plocha ve j. funkčním celku | 933/9          | 396,00                      | 9 010,00                           | 3 567 960,-  |

|                                                                  |                                |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem                         | 3 567 960,-                    |
| Pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha - zjištěná cena | = <u><u>3 567 960,- Kč</u></u> |

## Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

### b) Pozemky

|                                                                   |   |                |
|-------------------------------------------------------------------|---|----------------|
| b <sub>1</sub> ) Pozemek p.č. 929/1 - zastavěná plocha nádvoří    | = | 6 460 170,- Kč |
| b <sub>2</sub> ) Pozemek p.č. 930 - zastavěná plocha nádvoří      | = | 4 405 890,- Kč |
| b <sub>3</sub> ) Pozemek p.č. 931 - zastavěná plocha nádvoří      | = | 2 639 930,- Kč |
| b <sub>4</sub> ) Pozemek p.č. 932 - zastavěná plocha nádvoří      | = | 2 820 130,- Kč |
| b <sub>5</sub> ) Pozemek p.č. 933/9 - ostatní plocha, jiná plocha | = | 3 567 960,- Kč |

**Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem 19 894 080,- Kč**

## Ocenění bytů porovnávacím způsobem

### 1) Bytová jednotka č. 1427/18 - § 25

Jednotka č. 1427/18 je byt s dispozicí 1+1 umístěný v 5. nadzemním podlaží domu č.p. 1650, 1427, 1651, 1652, v sekci č.p. 1427.

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:        | 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                            | S                   | 100,00   |
| 10. Schody:                      | betonové s teracem                          | S                   | 100,00   |
| 11. Dveře:                       | dřevěné                                     | S                   | 100,00   |
| 12. Vrata:                       |                                             | X                   | 100,00   |
| 13. Okna:                        | plastová                                    | S                   | 100,00   |
| 14. Povrchy podlah:              | keramické dlažby, vlýsky                    | S                   | 100,00   |
| 15. Vytápění:                    | dálkové topení                              | S                   | 100,00   |
| 16. Elektroinstalace:            | světelná Cu, po obnově                      | 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:            | zemní plyn                                  | S                   | 100,00   |
| 21. Ohřev vody:                  | dálkově                                     | 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, vestavěné skříně | P | 100,00 |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: |                                       | X | 100,00 |

### **Stavebně technický stav bytu:**

Uspokojivý, odpovídá pravidelné údržbě spojené s postupnou výměnou prvků krátkodobé životnosti. Zatéká ze střechy, narušené sprý ve styku jednotlivých konstrukčních prvků. Vlhkost a plíseň v rozích místností (tepelné mosty v blízkosti okenních nadpraží). Podrobnější údaje fotodokumentace v archivu znalce.

V zájmu objektivitě 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 skutečnému 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 pouze na jih (nadměrná hladina hluku).

### **Dispozice bytu, morální opotřebení**

Dispozice odpovídá době provedení. Poměrně vysoký stupeň morálního opotřebení bytu (použitá materiálu neodpovídají současným trendům).

### **Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění (opravy bytu a jeho vybavení provedené na náklady nájemce - informativně podle sdělení nájemce):**

*Dlažby a obklady, dřevěné podhledy, bezpečnostní dveře, zvýšení zábradlí na terase, elektrorozvody, renovace parket, dřevěný obklad v předsíni, vestavěné skříně, vana, toaleta, kuchyňská linka (není předmětem posudku).*

### **Přístup k ocenění (podle platné oceňovací vyhlášky)**

#### ***Byt ve vícebytovém domě***

*(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů<sup>8)</sup> v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství<sup>1)</sup>, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu<sup>9)</sup>, se zjistí vynásobením počtu m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 hodnoticích 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 neoceňují pozemky, včetně pozemku v jednotném funkčním celku, jejichž hodnota se podílí na celkové hodnotě bytu.*

*Použitá kvantifikace znaku č. 3 v tomto posudku: + 0,05*

Dílčí index porovnání  $I_V = \text{index vybavení}$

*Znak č. 10: Stavebně – technický stav, spolu se znakiem 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*

**Podrobné vysvětlení použití hodnoty je uvedeno v ocenění.**

*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: 73 roků  
 Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu:

|                                                                                    |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| předsín + kuchyňský kout:                                                          | = | 7,50 m <sup>2</sup>  |
| WC:                                                                                | = | 1,00 m <sup>2</sup>  |
| koupelna:                                                                          | = | 3,10 m <sup>2</sup>  |
| kuchyň:                                                                            | = | 13,90 m <sup>2</sup> |
| pokoj:                                                                             | = | 20,10 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha bytu:                                                             | = | 45,60 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:                                         |   |                      |
| terasa:                                                                            | = | 16,20 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:                                | = | 16,20 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:                                       |   |                      |
| sklepní kóje:                                                                      | = | 1,80 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:                              | = | 1,80 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu:                                                  | = | 45,60 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 16,20 m <sup>2</sup> * 0,17  | = | 2,75 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 1,80 m <sup>2</sup> * 0,10 | = | 0,18 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy - celkem:                                                         | = | 48,53 m <sup>2</sup> |

### Výpočet indexu cenového porovnání:

#### Index vybavení:

| Název znaku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | č.  | V <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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. Podrobněji viz "Celkový popis".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | III | 0,03           |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - Terasa a sklepní kóje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | IV  | 0,04           |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Dálkově.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - Znak č. 9 je hodnocen neutrálně z těchto důvodů: S přihlédnutím k tomu, že většina prvků krátkodobé životnosti v bytě je vyměněna, by měla být použita hodnota +0,05. Na druhou stranu negativně působí přetrvávající potíže s následky vlhkosti pronikající do bytu (týká se konstrukcí dlouhodobé životnosti, na něž nemá údržba prováděná v bytě vliv). nTéto situaci odpovídá hodnota - 0,05. Výsledkem je neutrální dopad na ocenění. | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | III | 0,85           |

provedení menších stavebních úprav) - Odpovídá uvedenému hodnocení bez dalších korekcí.

Koeficient pro stáří 73 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,696}$$

### Index polohy:

| Název znaku                                                                                                                                                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 250 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 - výrazně negativní změny trvalého charakteru - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: Pouze jih, nadměrný dopad.                                                                                     | I   | -0,10          |
| 8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                                                                                                   | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,880}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

| Název znaku                                                                         | č. | T <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 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          |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,696 * 0,880 * 0,900 = \mathbf{0,551}$$

### Ocenění:

Cena upravená CU = IPC \* I = 61 176,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,551 = 33 707,98 Kč/m<sup>2</sup>

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU \* PP = 33 707,98 Kč/m<sup>2</sup> \* 48,53 m<sup>2</sup> = 1 635 848,27 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 635 848,27 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 19 894 080,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 456 / 47 359

Hodnota spoluvlast. podílu: 19 894 080,- Kč \* 456 / 47 359 = + 191 551,77 Kč

**Bytová jednotka č. 1427/18 - zjištěná cena = 1 827 400,04 Kč**

**Bytová jednotka č. 1427/18 - cena po zaokrouhlení = 1 827 400,- Kč**

## 2. Trvalé porosty-podíl

### a) Porosty

#### a<sub>1</sub>) Trvalé porosty

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 34

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název                                   | Stáří<br>[roků] | Počet /<br>Výměra | Jedn. cena<br>[Kč/jedn.] | Úprava<br>[%] | Upr. cena<br>[Kč/jedn.] | Cena<br>[Kč] |
|-----------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|--------------|
| Třešeň - Vk nebo Pk                     | 25              | 1 ks              | 1 816,00                 | -25%          | 1 362,00                | 1 362,00     |
| Rybíz černý                             | 10              | 1 ks              | 138,00                   | -25%          | 103,50                  | 103,50       |
| Součet                                  |                 |                   |                          |               |                         | 1 465,50     |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : |                 |                   |                          |               | *                       | 1,00         |
| Celkem - ovocné dřeviny                 |                 |                   |                          |               |                         | 1 465,50     |

#### Okrasné dřeviny: příloha č. 37

| Název                                                    | Stáří<br>[roků] | Počet /<br>výměra | Jedn. cena<br>[Kč/jedn.] | Srážka<br>[%] | Upr. cena<br>[Kč/jedn.] | Cena<br>[Kč] |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|--------------|
| listnaté stromy                                          | 20              | 2,00 ks           | 10 080,00                | 50%           | 5 040,00                | 10 080,00    |
| listnaté keře                                            | 20              | 4,00 ks           | 1 090,00                 | 50%           | 545,00                  | 2 180,00     |
| živý plot listnatý                                       | 30              | 16,00 m           | 10 650,00                | 50%           | 5 325,00                | 85 200,00    |
| smrk                                                     | 20              | 1,00 ks           | 7 620,00                 | 50%           | 3 810,00                | 3 810,00     |
| borovice zakrslá                                         | 15              | 1,00 ks           | 1 280,00                 | 50%           | 640,00                  | 640,00       |
| jalovec                                                  | 20              | 2,00 ks           | 9 110,00                 | 50%           | 4 555,00                | 9 110,00     |
| borovice                                                 | 40              | 1,00 ks           | 15 840,00                | 50%           | 7 920,00                | 7 920,00     |
| jedle                                                    | 15              | 1,00 ks           | 7 620,00                 | 50%           | 3 810,00                | 3 810,00     |
| zerav západní                                            | 20              | 2,00 ks           | 7 620,00                 | 50%           | 3 810,00                | 7 620,00     |
| Součet                                                   |                 |                   |                          |               |                         | 130 370,00   |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 14):          |                 |                   |                          |               | *                       | 1,22         |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 37):  |                 |                   |                          |               | *                       | 0,75         |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (dle příl. č. 39): |                 |                   |                          |               | *                       | 1,00         |

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Celkem - okrasné dřeviny              | 119 288,55           |
| Úprava ceny vlastnickým podílem:      | 120 754,05 Kč        |
|                                       | * 456 / 47 359       |
| <b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b> | <b>= 1 162,69 Kč</b> |

### 3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

#### a) Porovnávací hodnota

##### a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 1427/18 - § 25

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|                                               |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| Typ objektu:                                  | Bytový prostor             |
| Poloha objektu:                               | Hlavní město Praha         |
| Stáří stavby:                                 | 73 roků                    |
| Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): | 61 176,- Kč/m <sup>2</sup> |

##### Podlahové plochy bytu:

|                                                                                    |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| předsín + kuchyňský kout:                                                          | = | 7,50 m <sup>2</sup>  |
| WC:                                                                                | = | 1,00 m <sup>2</sup>  |
| koupelna:                                                                          | = | 3,10 m <sup>2</sup>  |
| kuchyň:                                                                            | = | 13,90 m <sup>2</sup> |
| pokoj:                                                                             | = | 20,10 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha bytu:                                                             | = | 45,60 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:                                         |   |                      |
| terasa:                                                                            | = | 16,20 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:                                | = | 16,20 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:                                       |   |                      |
| sklepní kóje:                                                                      | = | 1,80 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:                              | = | 1,80 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu:                                                  | = | 45,60 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 16,20 m <sup>2</sup> * 0,17  | = | 2,75 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 1,80 m <sup>2</sup> * 0,10 | = | 0,18 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy - celkem:                                                         | = | 48,53 m <sup>2</sup> |

##### Výpočet indexu cenového porovnání:

##### Index vybavení:

| Název znaku                                                                                             | č.  | V <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná                                    | 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. Podrobněji viz "Celkový popis".      | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované                                                 | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s                           | III | 0,03           |

výhledem

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - Terasa a sklepní kóje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | IV  | 0,04 |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Dálkově.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - Znak č. 9 je hodnocen neutrálně z těchto důvodů: S přihlédnutím k tomu, že většina prvků krátkodobé životnosti v bytě je vyměněna, by měla být použita hodnota +0,05. Na druhou stranu negativně působí přetrvávající potíže s následky vlhkosti pronikající do bytu (týká se konstrukcí dlouhodobé životnosti, na něž nemá údržba prováděná v bytě vliv). nTéto situaci odpovídá hodnota - 0,05. Výsledkem je neutrální dopad na ocenění. | 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 73 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,696}$$

### Index polohy:

| Název znaku                                                                                                                                                                                                                                                                                               | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 250 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 - výrazně negativní změny trvalého charakteru - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: Pouze jih, nadměrný dopad.                                                                                      | I   | -0,10          |
| 8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                                                                                                    | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,880}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

| Název znaku                                                                                                                                                                                                        | č.  | T <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 (včetně parcely v jednotném funkčním celku).                                                         | III | 0,05           |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,696 * 0,880 * 1,050 = \mathbf{0,643}$$

**Ocenění:**

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,643 = 39\,336,17 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 39\,336,17 \text{ Kč/m}^2 * 48,53 \text{ m}^2 = 1\,908\,984,33 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1427/18 - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{1\,908\,984,33 \text{ Kč}}}}$$

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

#### **1. Pro prodej:**

**Byty oceněné porovnávacím způsobem**

$$1) \text{ Bytová jednotka č. 1427/18} = \underline{\mathbf{1\,827\,400,- \text{ Kč}}}$$

**Pro prodej:**

$$\mathbf{1\,827\,400,- \text{ Kč}}$$

#### **2. Trvalé porosty-podíl:**

##### **a) Porosty**

$$a_1) \text{ Trvalé porosty} = \underline{\mathbf{1\,160,- \text{ Kč}}}$$

**Trvalé porosty-podíl:**

$$\mathbf{1\,160,- \text{ Kč}}$$

**Pro prodej celkem:**

$$\underline{\underline{\mathbf{1\,828\,560,- \text{ Kč}}}}$$

#### **3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:**

**a) Ocenění porovnávacím způsobem**

$$a_1) \text{ Bytová jednotka č. 1427/18} = \underline{\mathbf{1\,908\,980,- \text{ Kč}}}$$

**Pro stanovení nájemného k 1.1.2013 - celkem:**

$$\underline{\underline{\mathbf{1\,908\,980,- \text{ Kč}}}}$$

## **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: 1 908 980,- Kč

Z toho roční nájem (3%): 57 269,40 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši: 4 772,45 Kč

Podlahová plocha bytu \*) 45,60 m<sup>2</sup>

Za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu: 104,66 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 prodeje 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. 4726-366/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 27.8.2012

Pavel Weidenhoffer  
jednatel