

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4584-224/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1653/11 vymezené podle „Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1653, 1654, 1655, Bělohorská 106, 108 a 110, 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 18.8.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

1. Zjištění ceny prostorově vymezené části budovy č.p. 1653, 1654 a 1655 na p.č. 935, p.č. 936 a p.č. 938, v katastrálním území Břevnov, obec Praha, Bělohorská 106, 108 a 110, určené prohlášením vlastníka, jež se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů stane jednotkou č. 1653/11, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 556/37349 na společných částech budovy - domu a na pozemcích p.č. 935, p.č. 936, p.č. 938, všechny jako zastavěná plocha a nádvoří a na pozemku p.č. 933/8, 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 10.7.2012.

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. 1653/11 v domě č.p. 1653, 1654, 1655, včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích

Adresa nemovitosti: Bělohorská 1653, 1654, 1655/106, 108, 110  
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 10.7.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s.

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

- objednávka posudku
- informace o budově č.p. 1653, 1654, 1655 v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 935, p.č. 936 a p.č. 938 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. 1653, 1654 a 1655, Bělohorská 106, 108 a 110, 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.1653, 1654, 1655
- 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. 1653, 1654, 1655 na p.č. 935, p.č. 936, p.č. 938 a dále pozemky:

p.č. 935 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m<sup>2</sup>,

p.č. 936 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 309 m<sup>2</sup>,

p.č. 938 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 311 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. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 729 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 2+1 s příslušenstvím v 3. nadzemním podlaží domu č.p.1653, 1654, 1655, v sekci č.p. 1653.

### **Popis domu:**

Budova č.p.1653, 1654, 1655 je volně stojící bytový dům se třemi 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. 933/8 - 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), 4 nebytové prostory (jednotky)

1. PP: Komunikační prostory, sklepy, společné místnosti, 1 nebytový prostor (jednotka), 6 bytových jednotek (po 2 v každé sekci)

1. NP: Komunikační prostory, 3 nebytové prostory (jednotky), 6 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 2 v č.p. 1654)

2. NP: Komunikační prostory, 12 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 4 v č.p. 1654, 4 v č.p. 1655)

3. NP: Komunikační prostory, 12 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 4 v č.p. 1654, 4 v č.p. 1655)

4. NP: Komunikační prostory, 12 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 4 v č.p. 1654, 4 v č.p. 1655)

5. NP: Komunikační prostory, 12 bytových jednotek (4 v č.p. 1653, 4 v č.p. 1654, 4 v č.p. 1655) terasy

#### Konstrukční nosný systém:

Železobetonový skelet s vyzdívaným pláštěm, střecha je plochá.

#### Stáří:

Od r. 1955, t.j. 57 roků

#### Technický stav:

Odpovídá stáří domu, nekvalitnímu způsobu provedení některých konstrukcí a nepravdivé údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou v nutných případech obměňovány (nátěry fasády, oprava střešní krytiny). Podle podkladů předaných objednatelem posudku byly v poslední dekádě provedeny tyto větší opravy: Výměna oken za plastová (r. 2009 až 2012), opravy teras ve všech třech sekcích mezi r. 2008 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 - na p.č. 933/8:

U sekce č.p. 1655:

Plotová zeď tl. 30 cm, kovová vrátka z profilů, dlažba betonová 50x50 cm, obrubníky betonové, plot z rámového pletiva, plot kovový z profilů, sušák na prádlo (2x), betonové schody, okapní chodníky z dlaždic betonových 50x50 cm

U sekce č.p. 1654:

Betonová mazanina tl. 10 cm, plotová zeď tl. 30 cm, plot z rámového pletiva, dřevěné klepadlo na koberce

U sekce č.p. 1653:

Plotová zeď tl. 30 cm, plot z rámového pletiva, kovová vrata z profilů (2x), kovová vrátka z profilů (2x), dlažba betonová z dl. 45x70 cm, ocelové zábradlí, betonové obrubníky, okapní chodníky z betonových dlaždic

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 jeden řadový stavební pozemek p.č.935, p.č. 936 a p.č. 938, zastavěné bytovým domem č.p. 1653, 1654 a 1655. Sklon povrchu pozemků je k severní a mírně k východní straně; toho je využito k zapuštění domu do terénu. S uvedenými parcelami je dále užíván pozemek p.č. 933/8 - 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 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 významném rezidenčním území (Břevnov), konkrétní lokalita však nesplňuje všechna kritéria, pro něž je čtvrť obecně preferovaná (viz dále zdůvodnění nižší hodnoty u znaku č. 2, dílčí index porovnání  $I_p$ ). V okolí převládá soustředěná obytná zástavba, částečně v zeleni, v blízkosti jsou mnohé objekty občanské vybavenosti (poliklinika, pošta, školy ap.). Severně či severovýchodně jsou další zelené plochy. Území je stavebně téměř dokončené. V současné době jsou v místě zjevné vlivy nadměrné dopravní zátěže, zejména od tramvajového provozu v Bělohorské ulici. Jde o lokalitu s častými negativními dopady nočního provozu některých zařízení.

#### **2.2. Dopravní relace a parkování**

Spojení s centrem města pro osobní automobilovou dopravu je velmi dobré (návaznost na blízké připojení na Pražský okruh), využívání MHD je na velmi dobré úrovni (tramvajová doprava přímo v ulici, autobusy ve vzdálenosti do 250 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. 1653/11

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

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

- a<sub>1</sub>) Pozemek p.č. 935 - zastavěná plocha nádvoří
- a<sub>2</sub>) Pozemek p.č. 936 - zastavěná plocha nádvoří
- a<sub>3</sub>) Pozemek p.č. 938 - zastavěná plocha a nádvoří
- a<sub>4</sub>) Pozemek p.č. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha

## 2. Trvalé porosty-podíl

### a) Porosty

a<sub>1</sub>) Trvalé porosty na p.č. 933/8

## 3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

### a) Ocenění porovnávacím způsobem

a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 1653/11

## B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

### 1. Pro prodej

#### Příslušenství stavby a pozemky

#### a) Pozemky

##### a<sub>1</sub>) Pozemek p.č. 935 - 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: 315 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               | 935            | 315,00                      | 9 010,00                           | 2 838 150,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 2 838 150,-  |

**Pozemek p.č. 935 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena** **= 2 838 150,- Kč**

##### a<sub>2</sub>) Pozemek p.č. 936 - 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: 309 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               | 936            | 309,00                      | 9 010,00                           | 2 784 090,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 2 784 090,-  |

**Pozemek p.č. 936 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena** = 2 784 090,- Kč

**a3) Pozemek p.č. 938 - zastavěná plocha a 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: 311 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               | 938            | 311,00                      | 9 010,00                           | 2 802 110,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 2 802 110,-  |

**Pozemek p.č. 938 - zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena** = 2 802 110,- Kč

**a4) Pozemek p.č. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha - § 27 - § 32**

Vnitřní pozemek využívaný v rámci jednotného funkčního celku s p.č. 935, p.č. 936 a p.č. 938 a s bytovým domem č.p. 1653, 1654 a č.p. 1655. 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: 729 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      | 933/8          | 729,00                      | 9 010,00                           | 6 568 290,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 6 568 290,-  |



Pozemek p.č. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha - zjištěná cena = 6 568 290,- Kč

### Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

#### b) Pozemky

|                                                                   |   |                |
|-------------------------------------------------------------------|---|----------------|
| b <sub>1</sub> ) Pozemek p.č. 935 - zastavěná plocha nádvoří      | = | 2 838 150,- Kč |
| b <sub>2</sub> ) Pozemek p.č. 936 - zastavěná plocha nádvoří      | = | 2 784 090,- Kč |
| b <sub>3</sub> ) Pozemek p.č. 938 - zastavěná plocha a nádvoří    | = | 2 802 110,- Kč |
| b <sub>4</sub> ) Pozemek p.č. 933/8 - ostatní plocha, jiná plocha | = | 6 568 290,- Kč |

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem **14 992 640,- Kč**

### Ocenění bytů porovnávacím způsobem

#### 1) Bytová jednotka č. 1653/11 - § 25

Jednotka č. 1653/11 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží domu č.p. 1653, 1654, 1655, v sekci č.p. 1653.

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

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce, vybavení             | Provedení                                        | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy včetně zemních prací: | betonové pásy prokládané kamenem, bez HI         | P                   | 100,00   |
| 2. Svislé konstrukce:            | skelet, zdivo z plných cihel                     | S                   | 100,00   |
| 3. Stropy:                       | s rovnými podhledy                               | S                   | 100,00   |
| 4. Krov, střecha:                | plochá střecha                                   | S                   | 100,00   |
| 5. Krytiny střech:               | povlaková krytina svařovaná                      | S                   | 100,00   |
| 6. Klempířské konstrukce:        | úplné z pozinkovaného plechu                     | S                   | 100,00   |
| 7. Úprava vnitřních povrchů:     | vápenné štukové omítky                           | S                   | 100,00   |
| 8. Úprava vnějších povrchů:      | vápenné dvouvrstvé tvrdé, stříkané               | S                   | 100,00   |
| 9. Vnitřní obklady keramické:    | bělinové obklady podstandardní, na WC chybí      | P                   | 100,00   |
| 10. Schody:                      | betonové s teracem                               | S                   | 100,00   |
| 11. Dveře:                       | dřevěné hladké, plné i prosklené                 | S                   | 100,00   |
| 12. Vrata:                       |                                                  | X                   | 100,00   |
| 13. Okna:                        | plastová                                         | S                   | 100,00   |
| 14. Povrchy podlah:              | povlakové krytiny z PVC, koberce, dlažby, vlýsky | S                   | 100,00   |
| 15. Vytápění:                    | dálkové topení                                   | S                   | 100,00   |
| 16. Elektroinstalace:            | světelná AI                                      | P                   | 100,00   |
| 17. Bleskosvod:                  | bleskosvod                                       | S                   | 100,00   |
| 18. Vnitřní vodovod:             | rozvody teplé i studené vody                     | S                   | 100,00   |
| 19. Vnitřní kanalizace:          | od všech zařizovacích předmětů do veř. sítě      | S                   | 100,00   |
| 20. Vnitřní plynovod:            | zemní plyn                                       | S                   | 100,00   |
| 21. Ohřev vody:                  | karma, v kuchyni studená voda                    | S                   | 100,00   |
| 22. Vybavení kuchyní:            | standardní sporák                                | S                   | 100,00   |

|                                      |                                      |   |        |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---|--------|
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | umyvadlo, vana , WC                  | S | 100,00 |
| 24. Výtahy:                          | osobní                               | S | 100,00 |
| 25. Ostatní:                         | elektr. vratný, STA, vestavěná skříň | P | 100,00 |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: |                                      | X | 100,00 |

### Stavebně technický stav bytu:

Uspokojivý, odpovídá běžné údržbě, konstrukce v bytě jsou pravidelně obměňované. Špatné akustické poměry, nedostatečná tepelná izolace konstrukcí. Zatěka v prostoru obývacího pokoje, problém s odpadem na WC, okna nebyla kvalitně osazena.

V zájmu objektivit y ocenění, a to jak pro prodej, tak i pro stanovení nájemného, je třeba vyloučit situace, kdy by zhoršený stav údržby, již má podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. zajišťovat nájemce, měl za následek snížení kupní ceny nebo nájemného, a naopak, kdy by nadprůměrná údržba prováděná nájemcem základ pro stanovení kupní ceny či nájemného zvyšovala. Proto se ke skutečném stavu dotčených konstrukcí a vybavení (specifikace viz § 5) v ocenění nepřihlíží. Tento přístup se netýká technického stavu a kvality údržby konstrukcí domu a bytu v § 5 nař. vlády č. 258/1995 Sb. nevyjmenovaných (povinnost pečovat o tyto prvky má tedy vlastník). Stejně tak není v ocenění řešena situace, kdy by došlo ke zhodnocení věci financovanému z prostředků nájemce. V těchto případech se omezujeme pouze na popis zjištěného stavu (viz odstavec „Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění“).

### Okolí domu, orientace bytu ke světovým stranám, výhled

Velkoměstské prostředí s vysokou dopravní zátěží, částečně zeleň v okolí. Okna na východ a na sever.

### Dispozice bytu, morální opotřebení

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

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

*Na vlastní náklady provedeny obklady keramické v koupelně, zaplacen příplatek za kombinovaný sporák, obklady v kuchyni za linou, vestavěná skříň v předsíni, obnova elektroinstalace v kuchyni.*

### 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 tabulky 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:  $I_T$  = 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  $I_V$  = index vybavení

*Znak č. 10: Stavebně – technický stav, spolu se znakem č. 9: Kritérium jinde neuvedené*

*Týká se způsobu ocenění jak pro prodej, tak i pro stanovení nájmu*

*Pomocí znaku č. 10 se kvantifikuje vliv stavebně-technického stavu:*

- a) konstrukcí a vybavení domu (specifikace konstrukcí a vybavení viz oddíl „Technický popis“, pol. č. 1 až 6, 8, 10, 12, 16-17, 24*
- b) konstrukcí a vybavení oceňované jednotky (specifikace konstrukcí a vybavení viz oddíl „Technický popis“, pol. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18-23, 25 a 26*

*Číselné hodnoty znaku č. 10 (koeficienty) nabízené vyhláškou jsou však ve značných odstupech a existuje tak mezi nimi značná diskontinuita. Přestože se v takovýchto případech používá hodnota znaku s nejvíce odpovídajícím obsahem (popisem), s ohledem na účel posudku jsme jako nástroje k přesnější objektivizaci hodnocení stavebně-technického stavu a stavu údržby využili znaku č. 9.*

*Použitá kvantifikace znaku č. 10 v tomto posudku: 0,85*

*Použitá kvantifikace znaku č. 9 v tomto posudku: 0,00*

*Poznámky:*

- 1. Míra technického opotřebení domu i bytové jednotky je rovněž závislá na stáří domu. To je zohledněno použitím koeficientu stáří  $s$  v hodnotách od 1,00 do 0,60. Tímto koeficientem se upravuje základní hodnota znaku č. 10 uvedená výše. Stáří domu tedy ovlivňuje zjištěnou cenu zásadním způsobem.*
- 2. Pokud je namístě vyhodnotit, zda dům a byt prošly rekonstrukcí (v rozsahu nad 60% obnovených prvků) či stavebními úpravami (v rozsahu nad 50% dotčených prvků), je propočet finančních objemů dotčených konstrukcí proveden samostatně.*

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor  
 Poloha objektu: Hlavní město Praha  
 Stáří stavby: 57 roků  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu:

|                                                                                    |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| pokoj 1:                                                                           | = | 17,70 m <sup>2</sup> |
| pokoj 2:                                                                           | = | 13,20 m <sup>2</sup> |
| kuchyň:                                                                            | = | 13,40 m <sup>2</sup> |
| předsín:                                                                           | = | 7,00 m <sup>2</sup>  |
| koupelna:                                                                          | = | 2,80 m <sup>2</sup>  |
| WC:                                                                                | = | 1,50 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha bytu:                                                             | = | 55,60 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:                                         |   |                      |
| balkón:                                                                            | = | 2,60 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:                                | = | 2,60 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:                                       |   |                      |
| sklepní kóje:                                                                      | = | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:                              | = | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu:                                                  | = | 55,60 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 2,60 m <sup>2</sup> * 0,17   | = | 0,44 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 4,00 m <sup>2</sup> * 0,10 | = | 0,40 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy - celkem:                                                         | = | 56,44 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 vyzdívána - ŽB skelet, vyzdíváný plášť bez zateplení.                                                                      | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Jen společné místnosti.                                                                               | II  | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu - Venkovní úpravy na pozemku ve funkčním celku. Podrobněji viz "Celkový popis".                                                       | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem - 3. n.p. svýtahem.                                                                                                                    | III | 0,05           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - Okna na sever a východ, částečný výhled.                                                | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení                                                                                                           | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - Balkón a sklepní kóje.                         | III | 0,00           |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Dálkové.                                                                                                                              | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu                                                                                                                                       | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Odpovídá uvedenému hodnocení bez dalších korekcí. Špatný stavební stav. | III | 0,85           |

Koeficient pro stáří 57 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,684}$$

### 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 - negativní změny - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: S,V - méně výrazný dopad.                                                                                                                  | II  | -0,05          |
| 8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                                                                                                   | II  | 0,00           |

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

### 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          |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,684 * 0,930 * 0,900 = \mathbf{0,573}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,573 = 35\,053,85 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 35\,053,85 \text{ Kč/m}^2 * 56,44 \text{ m}^2 = 1\,978\,439,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,978\,439,29 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 14 992 640,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 556 / 37 349

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 14\,992\,640,- \text{ Kč} * 556 / 37\,349 = + 223\,189,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1653/11 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,201\,628,88 \text{ Kč}}$$

Bytová jednotka č. 1653/11 - cena po zaokrouhlení

= 2 201 630,- Kč

## 2. Trvalé porosty-podíl

### a) Porosty

#### a<sub>1</sub>) Trvalé porosty na p.č. 933/8

#### 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                                          | 30              | 2,00 ks           | 19 650,00                | 50%           | 9 825,00                | 19 650,00     |
| listnaté keře                                            | 30              | 4,00 ks           | 1 660,00                 | 50%           | 830,00                  | 3 320,00      |
| živý plot západní                                        | 6               | 9,50 m            | 1 500,00                 | 50%           | 750,00                  | 7 125,00      |
| živý plot jižní                                          | 30              | 15,00 m           | 10 650,00                | 50%           | 5 325,00                | 79 875,00     |
| růže sadová                                              | 15              | 1,00 ks           | 550,00                   | 25%           | 412,50                  | 412,50        |
| smrk                                                     | 50              | 1,00 ks           | 25 760,00                | 50%           | 12 880,00               | 12 880,00     |
| borovice zakrslá                                         | 30              | 1,00 ks           | 1 880,00                 | 50%           | 940,00                  | 940,00        |
| jalovec                                                  | 20              | 1,00 ks           | 9 110,00                 | 50%           | 4 555,00                | 4 555,00      |
| Součet                                                   |                 |                   |                          |               |                         | 128 757,50    |
| Koeficient polohy K <sub>s</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                                 |                 |                   |                          |               |                         | 117 813,11    |
|                                                          |                 |                   |                          |               |                         | 119 278,61 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem:                         |                 |                   |                          |               | *                       | 556 / 37 349  |

Trvalé porosty na p.č. 933/8 - zjištěná cena

= 1 775,65 Kč

### 3. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

#### a) Porovnávací hodnota

##### a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 1653/11 - § 25

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor  
Poloha objektu: Hlavní město Praha  
Stáří stavby: 57 roků  
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m<sup>2</sup>

##### Podlahové plochy bytu:

|                                                                                    |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| pokoj 1:                                                                           | = | 17,70 m <sup>2</sup> |
| pokoj 2:                                                                           | = | 13,20 m <sup>2</sup> |
| kuchyň:                                                                            | = | 13,40 m <sup>2</sup> |
| předsíň:                                                                           | = | 7,00 m <sup>2</sup>  |
| koupelna:                                                                          | = | 2,80 m <sup>2</sup>  |
| WC:                                                                                | = | 1,50 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha bytu:                                                             | = | 55,60 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:                                         |   |                      |
| balkón:                                                                            | = | 2,60 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:                                | = | 2,60 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:                                       |   |                      |
| sklepní kóje:                                                                      | = | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:                              | = | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu:                                                  | = | 55,60 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 2,60 m <sup>2</sup> * 0,17   | = | 0,44 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 4,00 m <sup>2</sup> * 0,10 | = | 0,40 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy - celkem:                                                         | = | 56,44 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 vyzdívána - ŽB skelet, vyzdíváný plášť bez zateplení.                       | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Jen společné místnosti.                                | II  | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu - Venkovní úpravy na pozemku ve funkčním celku. Podrobněji viz "Celkový popis".        | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem - 3. n.p. svýtahem.                                                                     | III | 0,05           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - Okna na sever a východ, 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                                                                   | III | 0,00           |

vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - Balkón a sklepní kóje.

- |                                                                                                                                                                                       |     |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Dálkové.                                                                                                                              | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu                                                                                                                                      | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Odpovídá uvedenému hodnocení bez dalších korekcí. Špatný stavební stav. | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 57 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,684}$$

### 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 - negativní změny - Zatížení nadměrným hlukem způsobeným dopravním provozem v Bělohorské ulici. Orientace bytu: S,V - méně výrazný dopad.                                                                                                                  | II  | -0,05          |
| 8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                                                                                                   | II  | 0,00           |

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

### 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 parcel v jednotném funkčním celku).                                                          | III | 0,05           |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,684 * 0,930 * 1,050 = \mathbf{0,668}$$

Ocenění:



Cena upravená CU = IPC \* I = 61 176,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,668 = 40 865,57 Kč/m<sup>2</sup>

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU \* PP = 40 865,57 Kč/m<sup>2</sup> \* 56,44 m<sup>2</sup> = 2 306 452,77 Kč

Bytová jednotka č. 1653/11 - zjištěná cena = 2 306 452,77 Kč

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

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

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1653/11 = 2 201 630,- Kč

1. Pro prodej - celkem:

2 201 630,- Kč

#### **2. Trvalé porosty-podíl:**

a) Porosty

a<sub>1</sub>) Trvalé porosty na p.č. 933/8 = 1 780,- Kč

**2. Trvalé porosty-podíl - celkem:**

1 780,- Kč

**Celkem:**

**2 203 410,- Kč**

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

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 1653/11 = 2 306 450,- Kč

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

**2 306 450,- Kč**

## **D. Propočet výše nájemného od 1.1.2013**

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

Zjištěná cena bytu (bez pozemku) podle cenového předpisu: 2 306 450,- Kč

Z toho roční nájem (3%): 69 193,50 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši: 5 766,13 Kč

Podlahová plocha bytu \*) 55,6 m<sup>2</sup>

Za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu: 103,71 Kč

\*) plocha bytu bez plochy teras, balkónů a sklepních kójí, pokud jsou s bytem užívány

## **E. Komentář k rozdílům mezi zjištěnými cenami**

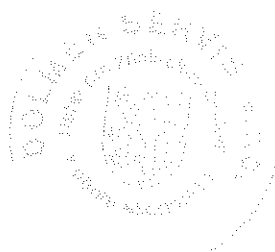
Při zjištění ceny pro prodej pronajatých bytů se zohledňují v rámci výpočtu dílčího porovnávacího indexu  $I_T$  tržní cenotvorné faktory, jako je aktuální situace na realitním trhu a dále skutečnost, že v rámci zákonných předpisů lze majetek možno nabídnout k odprodeji pouze oprávněnému nájemci. Při 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.

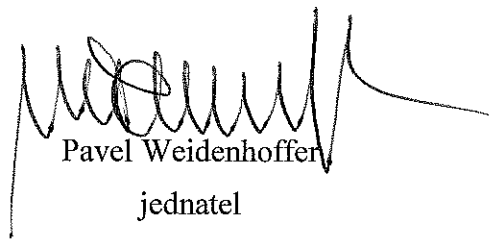
## **F. Znalecká doložka**

Dolmen servis, s.r.o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12.3.1996, zn. 189/95-OD 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. 4584-224/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 18.8.2012



  
Pavel Weidenhoffer  
jednatel

