

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5305 - 945/2012 D**

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1666/4 v domě č.p. 1665, 1666 a 1667, Bělohorská 54, 56 a 58, k.ú. Břevnov, obec Praha.

**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Podklad pro převod vlastnictví jednotky

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 21.8.2012 posudek vypracoval:**

Dolmen servis, s.r.o.  
Anny Letenské 17  
120 00 Praha 2

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 15.3.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

1. Zjištění ceny bytové jednotky č. 1666/4 v domě č.p. 1665, 1666 a 1667, Bělohorská 54, 56 a 58, k.ú. Břevnov, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, bez pozemku, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitosti ke dni prohlídky, t.j. k 21.8.2012.

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

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1666/4

Adresa nemovitosti: Bělohorská 1665, 1666, 1667/54, 56, 58  
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 21.8.2012 za přítomnosti zástupce SNEO, a.s.

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

- objednávka posudku
- prohlášení vlastníka budovy
- informace o budovách č.p. 1665, 1666 a 1667 (KN) v k.ú. Břevnov
- informace o parcelách p.č. 913, 914, 915 a 916 (KN) v k.ú. Břevnov
- evidenční list jednotky (pasport jednotky, výpočtový list)
- zaměření jednotky provedené spol. AZIMUT CZ s.r.o., Hrdlořezská 31/21, Praha 9
- 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
- informace o stáří budovy a o provedených opravách domu v období r. 2005 (poskytla spol. AUSTIS, a.s.)
- 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. 1665 na p.č. 913,

č.p. 1666 na p.č. 914,

č.p. 1667 na p.č. 915 a dále pozemky:

p.č. 913 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 345 m<sup>2</sup>,

p.č. 914 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 554 m<sup>2</sup>,

p.č. 915 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m<sup>2</sup>,

p.č. 916 - ostatní plocha - zeleň o výměře 1733 m<sup>2</sup>.

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. 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 2.NP domu č.p. 1665, 1666, 1667, v sekci č.p. 1666.

#### **Popis domu:**

Budova č.p. 1665, 1666, a 1667 je volně stojící bytový dům, postavený v zóně soustředěné vysokopodlažní obytné zástavby v katastrálním území Břevnov. Dům má tři sekce opatřené samostatnými popisnými čísly. Půdorysný tvar domu je obdélníkový, ke střední sekci č.p. 1666 je v severním směru a v úrovni 1.p.p a 1.n.p. přístavba veřejné knihovny. Vstupním průčelím je dům orientován přibližně 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 je zde vlastní pozemek p.č. 916, bezproblémový). V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu (do domu plynovod zaveden není) a dálkového přívodu tepla a teplé vody. V domě jsou osobní výtahy. Povrch pozemků má dvě výškové úrovně (původně prudký sklon k severní straně), terén současně klesá i východní straně. Těchto výškových rozdílů je využito pro dispoziční řešení budovy, východní sekce má mezi 1.p.p. a 1.n.p. mezipatro. Objekt je zcela podsklepený (2 podzemní podlaží) a má 5 podlaží nadzemních (sekce č.p. 1665 s mezipatrem má nadzemních podlaží 6). Poslední podlaží celého objektu je ustupující.

Dispozice:

2. PP: Komunikační prostory, společné prostory (sklepy, společné místnosti), 4 nebytové prostory

(jednotky).

1. PP: Komunikační prostory, sklepy, 8 nebytových prostorů (jednotek), 1 byt  
Mezipatro (jen č.p. 1655): Komunikační prostory, 1 nebytový prostor, 2 byty

1. NP: Komunikační prostory, 3 nebytové prostory (jednotky), 4 byty

2. NP: Komunikační prostory, 9 bytových jednotek

3. NP: Komunikační prostory, 9 bytových jednotek

4. NP: Komunikační prostory, 9 bytových jednotek

5. NP: Komunikační prostory, 9 bytových jednotek, terasy

Konstrukční nosný systém:

Stěnový zděný, plochá střecha.

Stáří:

Od r. 1957, t.j. 55 roků

Technický stav:

Odpovídá stáří domu, méně kvalitnímu způsobu provedení některých konstrukcí a běžné údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou v nutných případech postupně obměňovány (podlahové nášlapné vrstvy, obklady, zařizovací předměty). V roce 2005 byla na náklady vlastníka provedena rekonstrukce všech rozvodů elektřiny (i v bytech), generální oprava pláště domu (střešní plášť, fasáda, výměna oken, rekonstrukce sklepních prostor včetně instalace nových kovových sklepních kójí).

Závady:

Jsou popsány v rámci ocenění jednotlivých bytů.

Příslušenství domu:

Spolu s budovou jsou využívány venkovní úpravy:

Na severní straně:

Plotová zeď, plot z rámového pletiva, zpevněné plochy, betonové obrubníky, vrata a vrátka.

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 vnitřní řadový stavební pozemek ze východní, severní a západní strany obklopené pozemkem evidovaným v KN jako ostatní plocha-zeleň. VPozemky spolu navzájem sousedí a s bytovým dome č.p. 1665, 1666 a 1667 tvoří jednotný funkční celek. Sklon povrchu pozemků směřuje k severní a částečně i k východní straně; toho je využito k zapuštění domu do terénu, k vyrovnání výškových úrovní podlaží v domě slouží i mezipodlaží mezi 1.p.p. a 1.n.p. v sekci č.p. 1665. Pozemky jsou přístupné z jižní strany, ze severu pak přes pozemek v jednotném funkčním celku p.č. 916. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě. Na p.č. 916 jsou trvalé porosty. Výměry jednotlivých parcel jsou uvedeny v oddílu „Vlastnické údaje”.

## **II - Popis širších vztahů a jejich hodnocení**

### **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 vážne 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.). Severozápadně jsou další zelené (většinou neveřejné) 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 - zastávka Marjánka, autobusy ve vzdálenosti do 500 m v ulici Patočkově. 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 i k východní 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. Do domu plynovod zaveden není.

### **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.).

## **8. Obsah posudku**

### **Ocenění bytů porovnávacím způsobem**

1) Bytová jednotka č. 1666/4

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

#### **a) Porosty**

a<sub>1</sub>) Trvalé porosty

#### **b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Pozemek pč.913

b<sub>2</sub>) Pozemek pč.914

b<sub>3</sub>) Pozemek pč.915

b<sub>4</sub>) Pozemek pč.916

## **B. Posudek**

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

#### **Příslušenství stavby a pozemky**

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

###### **a<sub>1</sub>) Trvalé porosty**

###### **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]               |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|
|                                                          | 35              | 7,00 ks           | 15 840,00                | 60%           | 6 336,00                | 44 352,00                  |
| Součet                                                   |                 |                   |                          |               |                         | 44 352,00                  |
| 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                                 |                 |                   |                          |               |                         | 40 582,08                  |
| <b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>                    |                 |                   |                          |               | <b>=</b>                | <b><u>40 582,08 Kč</u></b> |

##### **b) Pozemky**

###### **b<sub>1</sub>) Pozemek pč.913 - § 27 - § 32**

Parcela s rovinatým povrchem. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek oceněný podle cenové mapy. Mapový list č.44, skupina parcel č.2558, cena za 1 m<sup>2</sup> 9.010,- Kč

###### **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               | 913            | 345,00                      | 9 010,00                           | 3 108 450,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 3 108 450,-  |

**Pozemek pč.913 - zjištěná cena** **= 3 108 450,- Kč**

**b<sub>2</sub>) Pozemek pč.914 - § 27 - § 32**

Parcela s rovinatým povrchem. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek oceněný podle cenové mapy. Mapový list č.44, skupina parcel č.2558, cena za 1 m<sup>2</sup> 9.010,- Kč

**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               | 914            | 554,00                      | 9 010,00                           | 4 991 540,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 4 991 540,-  |

**Pozemek pč.914 - zjištěná cena** = **4 991 540,- Kč**

**b<sub>3</sub>) Pozemek pč.915 - § 27 - § 32**

Parcela s rovinatým povrchem. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Pozemek oceněný podle cenové mapy. Mapový list č.44, skupina parcel č.2558, cena za 1 m<sup>2</sup> 9.010,- Kč

**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               | 915            | 346,00                      | 9 010,00                           | 3 117 460,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 3 117 460,-  |

**Pozemek pč.915 - zjištěná cena** = **3 117 460,- Kč**

**b<sub>4</sub>) Pozemek pč.916 - § 27 - § 32**

Parcela s rovinatým povrchem. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Parcela je v jednotném funkčním celku s pozemky pč.913,914 a 915.

Pozemek oceněný podle cenové mapy. Mapový list č.44, skupina parcel č.2558, cena za 1 m<sup>2</sup> 9.010,- Kč

**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 zeleň                     | 916            | 1 733,00                    | 9 010,00                           | 15 614 330,- |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 15 614 330,- |

**Pozemek pč.916 - zjištěná cena** = **15 614 330,- Kč**

## Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

|                                 |   |                 |
|---------------------------------|---|-----------------|
| a) Trvalé porosty               | = | 40 582,08 Kč    |
| c) Pozemky                      |   |                 |
| c <sub>1</sub> ) Pozemek pč.913 | = | 3 108 450,- Kč  |
| c <sub>2</sub> ) Pozemek pč.914 | = | 4 991 540,- Kč  |
| c <sub>3</sub> ) Pozemek pč.915 | = | 3 117 460,- Kč  |
| c <sub>4</sub> ) Pozemek pč.916 | = | 15 614 330,- Kč |

**Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem 26 872 362,08 Kč**

## Ocenění bytů porovnávacím způsobem

### 1) Bytová jednotka č. 1666/4 - § 25

Jednotka č. 1666/4 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 2.NP domu čp. 1665, 1666 a 1667, v sekci č.p. 1666.

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

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

| Konstrukce, vybavení                 | Provedení                                           | Hodnocení standardu | Část [%] |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy včetně zemních prací:     | betonové pásy prokládané kamenem, bez HI            | P                   | 100,00   |
| 2. Svislé konstrukce:                | zděné z plných cihel nad tl. 45 cm                  | S                   | 100,00   |
| 3. Stropy:                           | trámové polospalné                                  | S                   | 100,00   |
| 4. Krov, střecha:                    | plochá                                              | S                   | 100,00   |
| 5. Krytiny střech:                   | povlaková krytina                                   | S                   | 100,00   |
| 6. Klempířské konstrukce:            | úplné z pozinkovaného plechu                        | S                   | 100,00   |
| 7. Úprava vnitřních povrchů:         | vápenné štukové omítky                              | S                   | 100,00   |
| 8. Úprava vnějších povrchů:          | vápenné dvouvrstvé tvrdé, část na bázi synt. hmot   | S                   | 100,00   |
| 9. Vnitřní obklady keramické:        | keramické obklady                                   | S                   | 100,00   |
| 10. Schody:                          | kamenné stupně                                      | S                   | 100,00   |
| 11. Dveře:                           | dřevěné náplňové                                    | S                   | 100,00   |
| 12. Vrata:                           |                                                     | X                   | 100,00   |
| 13. Okna:                            | dřevěná zdvojená plastová                           | S                   | 100,00   |
| 14. Povrchy podlah:                  | dlažba, povlaky z PVC, koberec, lamino podlahy atd. | S                   | 100,00   |
| 15. Vytápění:                        | dálkové                                             | S                   | 100,00   |
| 16. Elektroinstalace:                | světelná i motorová (dům)                           | 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:                | chybí                                               | C                   | 100,00   |
| 21. Ohřev vody:                      | společně s topením                                  | S                   | 100,00   |
| 22. Vybavení kuchyní:                | elektrický sporák                                   | S                   | 100,00   |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | záchod, umyvadlo, vana                              | S                   | 100,00   |
| 24. Výtahy:                          | osobní výtah                                        | S                   | 100,00   |
| 25. Ostatní:                         | elektr. vrátný                                      | P                   | 100,00   |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: |                                                     | X                   | 100,00   |

## Umístění bytu v domě

### 2.NP

#### Stavebně technický stav bytu:

Uspokojivý, odpovídá běžné údržbě.

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 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 jsou orientována na jih, sever; dopad hlučného prostředí na Bělohorské ulici.

#### Dispozice bytu, morální opotřebení

Vyhovující, nízký stupeň morálního opotřebení.

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

*plovoucí podlahy, vana, umyvadlo, obklady a dlažby v koupelně a na wc, kuch. linka (není předmětem posudku), snížený úložný prostor na chodbě, shrnovací dveře do spíže*

#### 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:  $I_T$  = 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. Pro účely nájmu odpadá.*

*Použitá kvantifikace znaku č. 3 v tomto posudku:*

*Znak se hodnotí: -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: 0,10*

#### **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 namíste 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:                                 | 55 roků                    |
| Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): | 61 176,- Kč/m <sup>2</sup> |

#### **Podlahové plochy bytu:**

|          |   |                      |
|----------|---|----------------------|
| kuchyň:  | = | 12,40 m <sup>2</sup> |
| předsíň: | = | 12,80 m <sup>2</sup> |

|                                                                                    |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| pokoj 1:                                                                           | = | 22,20 m <sup>2</sup> |
| pokoj 2:                                                                           | = | 17,20 m <sup>2</sup> |
| wc:                                                                                | = | 0,90 m <sup>2</sup>  |
| koupelna:                                                                          | = | 3,30 m <sup>2</sup>  |
| komora:                                                                            | = | 3,20 m <sup>2</sup>  |
| spíž:                                                                              | = | 0,80 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha bytu:                                                             | = | 72,80 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:                                       |   |                      |
| sklepní kóje:                                                                      | = | 4,42 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:                              | = | 4,42 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu:                                                  | = | 72,80 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 4,42 m <sup>2</sup> * 0,10 | = | 0,44 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy - celkem:                                                         | = | 73,24 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                                                                                                                                                                              | II  | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu                                                                                                                                                                                                            | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem                                                                                                                                                                                                             | III | 0,05           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled                                                                                                                                                                | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení                                                                                                                                                                                | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje                                                                                                            | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Dálkové.                                                                                                                                                                                                   | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně zvyšující cenu - Korekce koeficientu 0,85 (viz znak č. 10). Zohledňuje provedení větších stavebních úprav od r. 2005: Oprava fasády, nová střešní krytina, nová okna, rekonstrukce elektrorozvodů, sklepy, výtah). | V   | 0,10           |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                                                                                                                                                | III | 0,85           |

Koeficient pro stáří 55 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,738}$$

#### 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 - Preferovaná část Prahy 6 - Břevnov                                                                        | III | 0,03           |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení                                                                                               | III | 0,00           |
| 4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení                                                                                             | II  | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné                                                                                                                     | 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. | I  | -0,08 |
| 8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů                                                                                                                                    | II | 0,00  |

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

#### 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 pouze jedinému zájemci   | I  | -0,05          |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,738 * 0,900 * 0,900 = \mathbf{0,598}$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,598 = 36\,583,25 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 36\,583,25 \text{ Kč/m}^2 * 73,24 \text{ m}^2 = 2\,679\,357,23 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,679\,357,23 \text{ Kč}}$$

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 26 831 780,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 728 / 44 655

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 26\,831\,780,- \text{ Kč} * 728 / 44\,655 = + \mathbf{437\,432,22 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1666/4 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{\underline{3\,116\,789,45 \text{ Kč}}}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1666/4 - cena po zaokrouhlení} = \mathbf{\underline{\underline{3\,116\,790,- \text{ Kč}}}}$$

### C. Rekapitulace cen nemovitosti

#### Výsledné ceny:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

$$1) \text{ Bytová jednotka č. 1666/4} = \mathbf{\underline{\underline{3\,116\,790,- \text{ Kč}}}}$$

$$\text{Výsledná cena nemovitosti činí celkem} \mathbf{\underline{\underline{3\,116\,790,- \text{ Kč}}}}$$

slovy: Třimilionyjednošestnáctisícšedsmsetdevadesát Kč

### **D. Znalecká doložka**

Dolmen servis, s.r.o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12.3.1996, zn. 189/95-OOD zapsán podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5305 - 945/2012 D znaleckého deníku.

V Praze dne 15.3.2013

Pavel Weidenhoffer  
na základě plné moci