

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5326 - 966/2012 P/D

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1667/13 v domě č.p. 1665, 1666 a 1667, Bělohorská 54, 56 a 58, k.ú. Břevnov, obec Praha *ve znění dodatku (text je vyznačenu tučnou kurzívou).*

Objednatel posudku ve znění dodatku:

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

Účel posudku ve znění dodatku:

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 28.8.2012 posudek *ve znění dodatku* vypracoval:

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

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

V Praze dne 28.6.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny bytové jednotky č. 1667/13 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 28.8.2012 **a dále hodnotu stavebních úprav financovaných nájemcem.**

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1667/13

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/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.8.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- **objedávka dodatku k posudku doplněná podklady svědčícími o provedených stavebních úpravách jednotky financovaných nájemcem (OSOM NŠ Praha 6)**
- 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., Hrdlořežská 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 m²,

p.č. 914 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 554 m²,

p.č. 915 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m²,

p.č. 916 - ostatní plocha - zeleň o výměře 1733 m².

V části „C” není zapsáno žádné omezení vlastnických práv.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena. Ocenění vychází ze skutečností zjištěných při prohlídce a z poskytnutých listinných podkladů. 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 5.NP domu č.p. 1665, 1666, 1667, v sekci č.p. 1667.

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. V Pozemky spolu navzájem sousedí a s bytovým domem 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 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.). 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. 1667/13

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty

b) Pozemky

b₁) Pozemek pč.913

b₂) Pozemek pč.914

b₃) Pozemek pč.915

b₄) Pozemek pč.916

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Príslušenství stavby a pozemky

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty

Okrasné dřeviny: příloha č. 37

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
	35	7,00 ks	15 840,00	60%	6 336,00	44 352,00
Součet						44 352,00
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 14):					*	1,22
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 37):					*	0,75
Koeficient prodejnosti K _p (dle příl. č. 39):					*	1,00
Celkem - okrasné dřeviny						40 582,08

Trvalé porosty - zjištěná cena = **40 582,08 Kč**

b) Pozemky

b₁) 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 m² 9.010,- Kč

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [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**

b₂) 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 m² 9.010,- Kč

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [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**

b₃) 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 m² 9.010,- Kč

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [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**

b₄) 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 m² 9.010,- Kč

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [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 ₁) Pozemek pč.913	=	3 108 450,- Kč
c ₂) Pozemek pč.914	=	4 991 540,- Kč
c ₃) Pozemek pč.915	=	3 117 460,- Kč
c ₄) 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. 1667/13 - § 25

Jednotka č. 1667/13 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 5.NP domu čp. 1665, 1666 a 1667, v sekci č.p. 1667.

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 zařízení 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

5.NP

Stavebně technický stav bytu:

Dobry, odpovídá pravidelné údržbě. Většina prvků krátkodobé životnosti je po výměně. Tato okolnost je zohledněna ve znaku č. 10 v rámci výpočtu indexu I_V . ***V rámci tohoto dodatku je zohledněn hypotetický stav jednotky pře započítáním stavebních úprav financovaných nájemcem.***

V zájmu objektivitu 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 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):

kuchyňská linka (není předmětem posudku), byt po celkové rekonstrukci

Přístup k ocenění (podle platné oceňovací vyhlášky)

Byt ve vícebytovém domě

(1) *Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů⁸⁾ v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství¹⁾, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu⁹⁾, se zjistí vynásobením počtu m^2 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^2 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. Pro účely nájmu odpadá.

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 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 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:	55 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	61 176,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	17,10 m ²
pokoj 2:	=	23,50 m ²
kuchyň:	=	12,20 m ²
předsíň:	=	10,80 m ²
komora:	=	3,20 m ²
koupelna:	=	3,10 m ²
wc:	=	0,90 m ²
spíž:	=	0,90 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	71,70 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
terasa:	=	12,10 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	12,10 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	3,79 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	3,79 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	71,70 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 12,10 m ² * 0,17	=	2,06 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 3,79 m ² * 0,10	=	0,38 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	74,14 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
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 - 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 - sklepní kóje a terasa	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Dálkové.	III	0,00
9. <i>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).</i>	V	0,10
10. <i>Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)</i>	III	0,85

Koeficient pro stáří 55 let: 0,70

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = 0,756$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - 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

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

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Prodej pouze jedinému zájemci	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,756 * 0,900 * 0,900 = 0,612$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,612 = 37\,439,71 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 37\,439,71 \text{ Kč/m}^2 * 74,14 \text{ m}^2 = 2\,775\,780,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,775\,780,10 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 26 831 780,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 717 / 44 655

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 26\,831\,780,- \text{ Kč} * 717 / 44\,655 = + 430\,822,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1667/13 - zjištěná cena} = \underline{\underline{3\,206\,602,77 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1667/13 - cena po zaokrouhlení} = \underline{\underline{3\,206\,600,- \text{ Kč}}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1667/13

= 3 206 600,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

3 206 600,- Kč

slovy: Třimilionydvěstěšesttisícšestset Kč

D. 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 kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Znalecký posudek *ve znění dodatku* byl zapsán pod poř. č. 5326 - 966/2012 P/D znaleckého deníku.

V Praze dne 28.6.2013




Jan Weidenhoffer
jednatel