

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5316 - 956/2012/D2

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1667/3 v domě č.p. 1665, 1666 a 1667, Bělohorská 54, 56 a 58, k.ú. Břevnov, obec Praha, *ve znění dodatku č. 2 (text je vyznačen tučnou kurzívou)*

Objednatel posudku ve znění dodatku č. 2: SNEO, a.s., IČ: 27114112
Na Dračkách 405/49
160 00 Praha 6

Účel posudku ve znění dodatku č. 2: 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 27.8.2012 posudek vypracoval:

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

Posudek *ve znění dodatku č. 2* obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 19.6.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění ceny bytové jednotky č. 1667/3 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 27.8.2012 *a dále dodatek č. 1 k tomuto posudku ze dne 7.3.2013.*

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1667/3

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 27.8.2012 za přítomnosti zástupce SNEO, a.s.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- *objednávka dodatku ze dne 6.3.2013*
- 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
- *souhlas Úřadu MČ Praha 6, OSOM s provedením stavebních úprav v bytě č. 3, ze dne 78.9.2010, č.j. MCP6 075901/2010*
- *souhlas s provedením ohlášených stavebních úprav vydaný odborem výstavby Úřadu MČ Praha 6 dne 27.10.2010, č.j. MCP6 093986/2010*
- 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.

7. Celkový popis nemovitosti

I - Všeobecně

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 3+1 s příslušenstvím v 2.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. 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 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. 1667/3

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 rovinným 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. 1667/3 - § 25

Jednotka č. 1667/3 je byt s dispozicí 3+1 umístěný v 2.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	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 předmetů 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:

Dobry, odpovida pravidelne udrzbe. Vetsina prvků krátkodobé životnosti je po výměně. Tato okolnost je zohledněna ve znaku č. 10 v rámci výpočtu indexu I_V .

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. nevymenovaných (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, západ; 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):

Byt kompletně a nadstandardně zrekonstruovaný - vlastní investice: elektřina - rozvody, štuky, podlahy, vnitřní dveře, kuch. linka (neuvažuje se) vč. sporáku, WC, koup., podhledy v obývacím pokoji, v kuchyni, v chodbě, koupelně, žebř. radiátor v koupelně, rozvody vody do kuchyně, dlažby a obklady

V rámci ocenění se zohledňuje pouze hypotetický stav před uvedenými stavebními úpravami.

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:

Znak se hodnotí neutrálně: 0,00

Ocenění pro stanovení nájmu:

V rámci tohoto znaku je kompenzována skutečnost, že se pro účely nájemného v tomto posudku samostatně neoceňují pozemky, jejichž hodnota se podílí na celkové hodnotě bytu.

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

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

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

Volbou těchto koeficientů je zohledněn hypotetický stavebně technický stav před stavebními úpravami v bytě.

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/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	14,80 m ²
pokoj 2:	=	17,00 m ²
pokoj 3:	=	22,40 m ²
kuchyň:	=	16,20 m ²
předsíň:	=	7,00 m ²
komora:	=	1,00 m ²
koupelna:	=	2,80 m ²
wc:	=	1,30 m ²
hala:	=	13,50 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	96,00 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	4,18 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	4,18 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	96,00 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 4,18 m ² * 0,10	=	0,42 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	96,42 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 - 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. <i>Kriterium jinde neuvedené - Významně zvyšující cenu - Korekce koeficientu 0,85 (viz znak č. 10). Zohledňuje provedení větších stavebních úprav v domě 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) - Hodnocení odpovídá hypotetickému stavu před započítáním stavebních úprav v bytě.</i>	III	0,85
Koeficient pro stáří 55 let: 0,70		

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

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

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

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

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

$$CP = CU * PP = 36\,583,25 \text{ Kč/m}^2 * 96,42 \text{ m}^2 = 3\,527\,356,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 3\,527\,356,97 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 26 831 780,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 960 / 44 655

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 26\,831\,780,- \text{ Kč} * 960 / 44\,655 = + 576\,833,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1667/3 - zjištěná cena} = 4\,104\,190,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1667/3 - cena po zaokrouhlení} = 4\,104\,190,- \text{ Kč}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

Byty oceněné porovnávacím způsobem
1) Bytová jednotka č. 1667/3

= 4 104 190,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

4 104 190,- Kč

slovy: Čtyřimilionyjednostočtyřitisícjednostodevadesát 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 ve znění dodatku č. 2 byl zapsán pod poř. č. 5316 - 956/2012/D2 znaleckého deníku.

V Praze dne 19.6.2013




Jan Weidenhoffer
jednatel

