

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5899-258/2013**

bytové jednotky č. 998/14 v domě č.p. 998, Dejvická 52, v katastrálním území Bubeneč, obec Praha

**Objednatel posudku:**

SNEO, a.s., IČ: 27114112  
Na Dračkách 405/49  
160 52 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 17.9.2012 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 23.11.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Zjištění ceny bytové jednotky č. 998/14 v domě č.p. 998, Dejvická 52, k.ú. Bubeneč, Praha 6, včetně podílu na společných částech domu a na 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 17.9.2012.

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

Název nemovitosti: Byt č. 998//14  
Adresa nemovitosti: Dejvická 998/52  
160 00 Praha 6  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Praha 6  
Obec: Praha  
Katastrální území: Bubeneč  
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 17.9.2012 za přítomnosti zástupce SNEO a.s.

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

- objednávka posudku
- informace o oceňované jednotce v k.ú. Bubeneč
- informace o budově č.p. 998 (KN) v k.ú. Bubeneč
- informace o parcele p.č. 1085/2 (KN) v k.ú. Bubeneč
- prohlášení vlastníka budovy ve znění změny
- zaměření jednotky provedené spol. AZIMUT CZ s.r.o., Hrdlořezská 31/21, Praha 9
- informace objednatele posudku o stáří domu
- doplňující informace podané zástupcem spol. SNEO, a.s. (správce domu) o stavebních úpravách provedených v období posledních 10 roků
- 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
- prohlídka na místě

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

1.

Na listu vlastnictví č. 6921 pro katastrální území Bubeneč, 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 zapsána jednotka č. 998/14 - byt s podílem na společných částech budovy ve výši 751/24592.

V části „C” je zapsáno omezení vlastnických práv: Věcné břemeno podle listiny. V tomto posudku se neoceňuje.

2.

Na listu vlastnictví č. 6920 pro katastrální území Bubeneč, obec Praha, je v části „A” m.j. zapsán vlastník:

Hlavní město Praha (00064581).

*Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:*

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 (00063703).**

V části „B” je zapsán objekt k bydlení č.p. 988 na p.č. 1085/2 a dále pozemek:

p.č. 1085/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 744 m<sup>2</sup>.

## **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 2+1 s příslušenstvím v 4. nadzemním podlaží domu č.p. 998.

#### **Popis domu:**

Budova č.p. 998 je řadový bytový dům postavený v zóně soustředěné obytné vysokopodlažní zástavby blokového typu v katastrálním území Bubeneč asi 50 m od Vítězného náměstí, při severovýchodní straně Dejvické ulice. Vstupním průčelím je orientovaný k jihozápadní straně do ulice Dejvické. Příjezd je rovněž z jihozápadní strany po veřejné zpevněné komunikaci, v místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu a dálkového přívodu tepla. Povrch pozemku je rovinatý. Kromě výměry zastavěné bytovým domem je možnost využití další plochy pozemku ve vnitrobloku. Bytový dům je zcela podsklepený a má 7 nadzemních podlaží (7. n.p. je částečně využitá podkroví).

Základy domu jsou patrně betonové prokládané kamenem, izolace proti vodě jsou provedeny. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy nespalné nad 1.p.p., jinak polospalné trámové. Schody jsou kamenné, krov sedlový, krytina pálená. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější dvouvrstvé tvrdé (uliční fasáda), dvorní fasáda má omítku vápennou štukovou. Dům je připojen na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu, topení a dodávka teplé vody v bytech je řešeno dálkově. V domě je osobní výtah.

#### **Dispozice:**

1. PP: Komunikační prostory, společné prostory, 1 nebytový prostor
1. NP: Komunikační prostory včetně průchodu na dvůr, 1 byt, 2 nebytové prostory
2. NP: Komunikační prostory, 2 byty
3. NP: Komunikační prostory, 4 byty

- 4. NP: Komunikační prostory, 4 byty
- 5. NP: Komunikační prostory, 4 byty
- 6. NP: Komunikační prostory, 4 byty
- 7. NP: Půda, 2 byty

Konstrukční nosný systém:

Stěnový, zděný, střecha je sedlová

Stáří:

Od r. 1958, t.j. 54 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří, způsobu provedení obvyklému v době výstavby a běžné údržbě. V posledních 10 letech byly provedeny tyto opravy: Krytina střechy, výměna oken, výtah, stoupací vedení sítí, elektrorozvody, fasády. Tyto úpravy jsou zohledněny ve znaku č. 9 v rámci výpočtu indexu porovnání  $I_v$ .

V suterénu a v přízemí se částečně projevují negativní účinky vlhkosti v důsledku nefunkčních izolací proti vodě. Tepelný režim v domě neodpovídá současným požadavkům; nejsou provedeny izolace, byty se v létě přehřívají. Příčky jsou patrně z dutých cihel, problémy s upevňováním zařízení na stěnách.

Stav údržby bytu, již má zajišťovat ve smyslu nařízení vlády č. 258/1995 Sb., § 5 nájemce, je popsán v ocenění.

Příslušenství domu:

Venkovní úpravy ve dvoře - zpevněná plocha, dešťový odpad, bez vlivu na hodnotu bytu.

Podle ust. § 25, odst. 3 vyhlášky je toto příslušenství budovy zahrnuto v ceně jednotky.

Pozemek:

Řadový stavební pozemek zčásti zastavěný bytovým domem, s nádvořím ve vnitrobloku.

**Podrobný popis konstrukcí a vybavení domu se uvádí níže v rámci ocenění jednotky.**

## **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 nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena, která jsou předmětem tohoto posudku.

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 v centrální části MČ Praha 6, v rezidenční lokalitě, na západním okraji katastrálního území Bubeneč. V okolí převládá obytná zástavba shodného typu s parterem využitým pro obchody a další prostory využívané pro služby lokálního centra. Území je (u této části Vítězného náměstí) stavebně dokončené, při jeho severním okraji (od posuzovaného domu asi 300 m) se v blízké budoucnosti počítá s poměrně masivní zástavbou.

## 2.2. Dopravní relace a parkování

Spojení s centrem města je na velmi dobré úrovni; metro v místě (trasa A, stanice Dejvická), zastávky autobusů MHD a tramvají rovněž. Nepříliš dobrá dostupnost městského centra pro osobní automobilovou dopravu (časté dopravní zácpy).

Parkování pro osobní automobily: Na veřejných prostranstvích je téměř vyloučené, rezidenční zóny nejsou vymezeny.

## 2.3. Infrastruktura služeb

Veškeré nákupní možnosti a služby včetně restaurací v místě, stejně jako školy všech stupňů či zdravotnická zařízení, poštovní úřad a policie. V okruhu 500 m divadla (Dejvické, Spejbla a Hurvínka, Semafor). Ostatní infrastruktura (divadla, kina) v navazujících částech Prahy.

## 2.4. Přírodní a kulturní zajímavosti ovlivňující hodnotu majetku

Stromovka 1500 m.

## 2.5. Životní prostředí

Velkoměstské prostředí, místo téměř sousedící s velmi frekventovanou křižovatkou s intenzivním automobilovým, autobusovým i tramvajovým provozem; vyšší hladina hluku, exhalace.

# II 3. Technické vztahy

## 3.1. Pozemek - konfigurace terénu

Povrch pozemku je rovinný a má vhodný tvar.

## 3.2. Inženýrské sítě

V místě je připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu (zemní plyn) a dálkového přívodu tepla teplé vody.

## 3.3. Přístup k nemovitosti

Po veřejné zpevněné komunikaci z jihozápadní strany, bezproblémový.

## 3.4. Stavba (budova)

Viz výše uvedený popis.

# 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.998/14

## Příslušenství bytů a nebytových prostor

### a) Pozemky

a<sub>1</sub>) Pozemek pč.1085/2

## **B. Posudek**

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

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

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

###### **a<sub>1</sub>) Pozemek pč.1085/2 - § 27 - § 32**

Vnitřní stavební pozemek zastavěný bytovým domem rozděleným na jednotky. Má rovinatý povrch, je přístupný po zpevněné komunikaci. Možnost připojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynovodu.

Pozemek je oceněn podle cenové mapy: Mapový list č.33, skupina parcel č.1574, cena za 1 m<sup>2</sup> 9.270,- Kč

Výměra pozemku : 744 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               | 1085/2         | 744,00                      | 9 270,00                           | 6 896 880,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 6 896 880,-  |

**Pozemek pč.1085/2 - zjištěná cena** **= 6 896 880,- Kč**

#### **Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku**

**b) Pozemek pč.1085/2** **= 6 896 880,- Kč**

**Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem** **6 896 880,- Kč**

#### **Ocenění bytů porovnávacím způsobem**

##### **1) Bytová jednotka č.998/14 - § 25**

Jednotka č.998/14 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 4. nadzemním podlaží domu čp. 998.

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 prokl. kamenem, včetně izolace  | S                   | 100,00   |
| 2. Svislé konstrukce:                | zděné z cihel                                 | S                   | 100,00   |
| 3. Stropy:                           | trámové s rovnými podhledy, nad 1.p. nespalné | S                   | 100,00   |
| 4. Krov, střecha:                    | sedlový krov                                  | S                   | 100,00   |
| 5. Krytiny střech:                   | tašková                                       | 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:          | štukové a dvouvrstvé vápenocementové tvrdé    | S                   | 100,00   |
| 9. Vnitřní obklady keramické:        | standardní                                    | S                   | 100,00   |
| 10. Schody:                          | kamenné                                       | S                   | 100,00   |
| 11. Dveře:                           | dřevěné náplňové                              | S                   | 100,00   |
| 12. Vrata:                           | otevíravá                                     | S                   | 100,00   |
| 13. Okna:                            | dřevěná špaletová                             | S                   | 100,00   |
| 14. Povrchy podlah:                  | keramická dlažba, parkety, koberec            | 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:                | rozvod zemního plynu                          | S                   | 100,00   |
| 21. Ohřev vody:                      | dálkově                                       | S                   | 100,00   |
| 22. Vybavení kuchyní:                | plynová varná deska, el. trouba               | S                   | 100,00   |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | umyvadlo, vana , WC                           | S                   | 100,00   |
| 24. Výtahy:                          | osobní výtah                                  | S                   | 100,00   |
| 25. Ostatní:                         | elektr. vrátný, úložný prostor                | S                   | 100,00   |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: |                                               | X                   | 100,00   |

## **Umístění bytu v domě**

4. n.p.

## **Stavebně technický stav bytu:**

Domu: Odpovídá stáří a běžné údržbě.

Bytu: Uspokojivý, odpovídá běžné údržbě. Stoupačky vody blízko sebe-ohřívání studené vody. U koupelny chybí dveře, problémy s odpadem, nebylo vyměněno větrací okno do světlíku v koupelně. Soupis nedostatků v archivu znalce.

V zájmu objektivitý 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 nájemného, a naopak, kdy by nadprůměrná údržba prováděná nájemcem základ pro stanovení 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**

Okna na jihozápad. Vyšší hladina hluku, exhalace.

### Dispozice bytu, morální opotřebení

Vyhovující, vyšší stupeň morálního opotřebení (ztížené větrání-okna pouze na jednu stranu). Společná předsín pro dva byty.

### Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění:

Podle informací nájemce byly na jeho náklady provedeny tyto stavební úpravy:

Kuchyňská linka (není předmětem posudku), plynová varná deska a el. trouba, dlažba v předsíni a v kuchyni, vestavěné skříně, renovace parket, částečně elektrorozvody (motorový proud pro kuchyň).

### 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 hodnotících 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 situaci, kdy se nejedná o obvyklou obchodní transakci na volném realitním trhu.

Použitá kvantifikace znaku č. 3

-0,05

Dílčí index porovnání  $I_V$  = index vybavení

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

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

- konstrukcí a vybavení domu (specifikace konstrukcí a vybavení viz oddíl „Technický popis“, pol. č. 1 až 6, 8, 10, 12, 16-17, 24
- 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: 0,05

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

#### **Podlahové plochy bytu:**

|                                                                                    |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| pokoj 1:                                                                           | = | 21,80 m <sup>2</sup> |
| pokoj 2:                                                                           | = | 19,20 m <sup>2</sup> |
| Kuchyň:                                                                            | = | 14,70 m <sup>2</sup> |
| koupelna:                                                                          | = | 2,40 m <sup>2</sup>  |
| předsíň:                                                                           | = | 2,00 m <sup>2</sup>  |
| předsíň:                                                                           | = | 9,20 m <sup>2</sup>  |
| předsíň:                                                                           | = | 3,50 m <sup>2</sup>  |
| WC:                                                                                | = | 1,60 m <sup>2</sup>  |
| spíž:                                                                              | = | 0,70 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha bytu:                                                             | = | 75,10 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:                                         |   |                      |
| balkón:                                                                            | = | 0,50 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:                                | = | 0,50 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:                                       |   |                      |
| sklepní kóje č. 5:                                                                 | = | 1,40 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:                              | = | 1,40 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu:                                                  | = | 75,10 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 0,50 m <sup>2</sup> * 0,17   | = | 0,09 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 1,40 m <sup>2</sup> * 0,10 | = | 0,14 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy - celkem:                                                         | = | 75,33 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 obytných 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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - Balkón a sklepní kóje.          | III | 0,00 |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Ústřední.                                                                                                              | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - Eliminace diskontinuity v hodnocení znaku č. 10; zohlednění investic v domě, provedených v posledních 10 letech. | IV  | 0,05 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                                                            | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 54 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,714}$$

### 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 - Katastrální území Bubeneč patří mezi preferované lokality na území Prahy 6.                                                          | III | 0,05           |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení                                                                                                                          | III | 0,00           |
| 4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení                                                                                                      | III | 0,02           |
| 5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné                                                                                                                                                | I   | -0,02          |
| 6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí                                                                                                                                                             | II  | 0,00           |
| 7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - negativní změny - Zvýšená hladina hluku od dopravy na Vítězném náměstí, exhalace.                                                                 | II  | -0,02          |
| 8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Rušivé vlivy: Blízkost kontejnerů pro třídění odpadu (častý odvoz zejména v časných ranních hodinách, ukládání skla), odpadky v zeleném pásu v ulici. | I   | -0,02          |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,010}$$

### 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          |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,714 * 1,010 * 0,900 = \mathbf{0,649}$$

### Ocenění:

Cena upravená CU = IPC \* I = 61 176,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,649 = 39 703,22 Kč/m<sup>2</sup>

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU \* PP = 39 703,22 Kč/m<sup>2</sup> \* 75,33 m<sup>2</sup> = 2 990 843,56 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 990 843,56 Kč

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 6 896 880,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 751 / 24 592

Hodnota spoluvlast. podílu: 6 896 880,- Kč \* 751 / 24 592 = + 210 619,59 Kč

Bytová jednotka č.998/14 - zjištěná cena = 3 201 463,15 Kč

Bytová jednotka č.998/14 - cena po zaokrouhlení = 3 201 460,- Kč

## C. Rekapitulace cen nemovitosti

### Výsledné ceny:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č.998/14 = 3 201 460,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 3 201 460,- Kč

slovy: Třímilionydvěstějedentisícčtyřistašedesát 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. 5899-258/2013 znaleckého deníku.

V Praze dne 23.11.2013



Ing. Ladislav Kubíček, MBA

jednatel