

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 5584-1224/2012 D**

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 615/29 v domě č.p. 615, Rooseveltova 32 a 34, k.ú. Bubeneč, obec Praha.

**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Podklad pro převod vlastnictví jednotky

**Posudek vypracoval:**

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

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

V Praze 11.4.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

1. Zjištění ceny bytové jednotky č. 615/29 v domě č.p. 615, Rooseveltova 32 a 34, k.ú. Bubeneč, 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 29.11.2012.

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

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 615/29

Adresa nemovitosti: Rooseveltova 615/32 a 34  
160 00 Praha 6 - Bubeneč

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 29.11.2012 za přítomnosti nájemce , p. Vlastimila Čecha (svědek) a zástupce AZIMUT CZ s.r.o..

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

- objednávka posudku
- prohlášení vlastníka budovy
- informace o budově a pozemcích (KN) v k.ú. Bubeneč
- evidenční list jednotky
- zaměření a v ýpočet podlahové jednotky provedené spol. AZIMUT CZ s.r.o., Hrdlořezská 31/21, Praha 9
- informace objednatele posudku o stáří domu
- 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 provedených opravách budovy v období r. 2006-2012 (poskytla spol. SNEO, a.s.)
- prohlídka jednotky

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

Na listu vlastnictví č. 877 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 m.j. zapsán objekt k bydlení č.p. 615 na p.č. 1429 a dále pozemek: p.č. 1429 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1069 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 3+1 s příslušenstvím v 4. nadzemním podlaží domu č.p. 615.

#### **Popis domu:**

Jedná se o řadový bytový dům postavený v zóně obytné zástavby v katastrálním území Bubeneč. Je součástí bloku společně vybudovaných bytových domů dokončených v r. 1928. Konstruktivní i architektonické řešení těchto budov odpovídá tehdejšímu urbanistickému řešení okrajového území Bubeneče. Hlavní částí celku je řada osmi bytových domů přibližně orientovaná v ose východ-západ. Ta je rozdělena na dvě poloviny, jejichž osy spolu svírají velký tupý úhel. Ve styku těchto os je prolomen průjezd výškově procházející přes dvě nadzemní podlaží. Umožňuje průchod mezi dvěma prostranstvími s parkovou úpravou. Nad podhledem průchodu jsou opět obytná podlaží. Na tuto řadu domů navazuje jak na západním, tak i na východním konci zástavba stejného typu orientovaná v obou případech kolmo k ose příslušné poloviny řady. Spolu s navazujícími objekty dotváří celá zástavba půdorys ve tvaru otevřené podkovy. Uvnitř tohoto prostoru je zelená plocha.

V komplexu je celkem 9 budov označených popisnými čísly 611-619 rozdělených na 12 sekcí se samostatnými vstupy s rozdílnými orientačními čísly. Západní křídlo má hlavní průčelí orientované do ulice Jugoslávských partyzánů, východní do ulice Terronské. Hlavní řada má vstupy z jižní strany z ulice Rooseveltovy. Každý dům je na samostatném pozemku a kromě okrajových sekcí k němu patří i předzahrádka před lícem hlavního průčelí.

#### **Předmětem tohoto posudku je dům č.p. 615, Rooseveltova 32 a 34.**

Vnitřní řadový bytový dům s hlavním průčelím orientovaným k jižní straně. Tvoří jej dvě samostatná křídla s rovnoběžnými osami uprostřed propojená spojovací částí využívanou ke komunikačním účelům. Výškově jsou navzájem posunuta o půl podlaží. Spolu s navazující zástavbou tak vznikají dva dvorní prostory, jejichž půdorysná plocha je v poměru s velkou výškou stavby velmi malá a prostor je nedostatečně prosvětlený. Dům je připojen na všechny inženýrské

sítě včetně plynovodu. Objekt má jedno popisné číslo, ale dva samostatné vchody s vlastními orientačními čísly. Plocha prvního a druhého nadzemního podlaží je zúžena. Tuto plochu zabírá průjezd do polouzavřeného vnitrobloku ohraničeném Lotyšskou ulicí.

Objekt je podsklepený a má 6 nadzemních podlaží. V podzemní části jsou společné prostory včetně sklepních kójí, ostatní podlaží jsou využita pro byty.

Dispozice:

1. PP: Komunikační prostory, společné prostory
1. NP: Komunikační prostory, 3 byty, 3 nebytové prostory
2. NP: Komunikační prostory, 8 bytů (4 v č.o.32 a 4 v č.o.34)
3. NP: Komunikační prostory, 8 bytů (4 v č.o.32 a 4 v č.o.34)
4. NP: Komunikační prostory, 8 bytů (4 v č.o.32 a 4 v č.o.34)
5. NP: Komunikační prostory, 8 bytů (4 v č.o.32 a 4 v č.o.34)
6. NP: Komunikační prostory, 6 bytů (2 v č.o.34 a 4 v č.o.34) a 1 nebyt. prostor v č.o.32

Konstrukční nosný systém:

Stěnový, zděný, střecha je sklonitá (sedlový krov).

Stáří:

Od r. 1928, t.j. 84 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří a běžné údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou postupně obměňovány. V podzemní části se projevují účinky zemní vlhkosti.

V poslední dekádě (od r. 2006) byly provedeny tyto větší stavební úpravy:

- plášť domu: Výměna krytiny včetně klempířských prvků, oprava severní (dvorní) fasády
- vytápění: Celková rekonstrukce kotelny a zřízení výměníkůvých stanic pro každý byt
- společné prostory: opravy v 1.p.p., schodiště
- výtah není
- okna (výměna)

Příslušenství domu:

Tvoří jej pouze zpevněná plochy (přístup k domu), oplocení předzahrádky.

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

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

Pozemek:

Řadový stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Má rovinatý povrch, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu.

## **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 v preferované rezidenční lokalitě (Bubeneč), avšak v jeho okrajové části. V okolí převládá soustředěná vysokopodlažní obytná zástavba. Území je stavebně téměř dokončené. Dosud není s konečnou platností vyjasněna možnost zástavby při západní straně ulice Jugoslávských partyzánů.

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

Spojení s centrem města pro osobní automobilovou dopravu je problematické, zpravidla je nutný průjezd přes oblast Letné, kde se soustavně tvoří dopravní zácpy. Nyní je situace navíc ztížena výstavbou tunelu Blanka, jedná se však o přechodný stav. MHD je na velmi dobré úrovni: Blízkost metra - linka „A”- stanice Dejvická), tramvaje a autobusy v místě (zastávky Lotyšská nebo Dejvická), železniční spoje v rámci PID na poměrně blízkém nádraží Praha-Dejvice.

Parkování na veřejných místech je velmi problematické.

### **2.3. Infrastruktura služeb**

Veškeré nákupní možnosti a služby v docházkových vzdálenostech, stejně jako školy všech stupňů či zdravotnická zařízení, poštovní úřad a policie. Ostatní infrastruktura (divadla, kina) částečně přímo v této lokalitě (Divadlo Spejbla a Hurvínka, Semafor, Dejvické divadlo), další kulturní aktivity v navazujících částech Prahy.

### **2.4. Přírodní a kulturní zajímavosti ovlivňující hodnotu majetku**

Parky v okolí.

### **2.5. Demografické poměry**

Velmi dobrá dopravní dostupnost místa a parky v okolí přitahují skupiny nepřizpůsobivých obyvatel.

## **II 3. Technické vztahy**

### **3.1. Pozemek - konfigurace terénu**

Povrch pozemku je rovinatý a má vhodný tvar.

### **3.2. Inženýrské sítě**

V místě je připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu (zemní plyn).

### **3.3. Přístup k nemovitosti**

Po veřejné zpevněné komunikaci, 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. 615/29

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

#### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemek pč.1429

## **B. Posudek**

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

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

#### **a) Pozemky**

##### **a<sub>1</sub>) Pozemek pč.1429 - § 27 - § 32**

Pozemek oceněný podle cenové mapy. Mapový list č.33, skupina parcel č.1549, cena za 1 m<sup>2</sup> 7.600,- 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               | 1429           | 1 069,00                    | 7 600,00                           | 8 124 400,-  |
| Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 8 124 400,-  |

**Pozemek pč.1429 - zjištěná cena** **= 8 124 400,- Kč**

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

**b) Pozemek pč.1429** **= 8 124 400,- Kč**

**Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem** **8 124 400,- Kč**

### **Ocenění bytů porovnávacím způsobem**

#### **1) Bytová jednotka č. 615/29 - § 25**

Jednotka č.615/29 je byt s dispozicí 3+1 umístěný v 4. nadzemním podlaží domu čp. 615. 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 | Část |
|----------------------|-----------|-----------|------|
|----------------------|-----------|-----------|------|

|                                      |                                                   | standardu | [%]    |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|--------|
| 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:                    | dřevěný vázaný                                    | 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:          | vápenné dvouvrstvé tvrdé, část na bázi synt. hmot | S         | 100,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické:        | keramické obklady , v kuchyni podstand.           | S/P       | 100,00 |
| 10. Schody:                          | kamenné stupně                                    | S         | 100,00 |
| 11. Dveře:                           | dřevěné náplňové                                  | S         | 100,00 |
| 12. Vrata:                           |                                                   | X         | 100,00 |
| 13. Okna:                            | dřevěná dvojitá                                   | S         | 100,00 |
| 14. Povrchy podlah:                  | dlažba, povlaky z PVC, sololit                    | S         | 100,00 |
| 15. Vytápění:                        | centrální s plynovým kotlem                       | S         | 100,00 |
| 16. Elektroinstalace:                | světelná i motorová (dům), v bytě původní         | 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:                      | společně s topením                                | S         | 100,00 |
| 22. Vybavení kuchyní:                | standardní sporák                                 | S         | 100,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | záchod, umyvadlo, vana                            | S         | 100,00 |
| 24. Výtahy:                          | chybí                                             | CH        | 100,00 |
| 25. Ostatní:                         | elektr. vrátný                                    | P         | 100,00 |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: |                                                   | X         | 100,00 |

#### Umístění bytu v domě

4. n.p.

#### Stavebně technický stav bytu:

Špatný, byt je neudržovaný, bez obnovované výmalby. Podlahy vykazují nerovnosti, připojení WC nesprávně provedeno. Únik TUV z potrubí v pokoji, nájemce upozorňuje na únik plynu.

V zájmu objektivitu 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. 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

Okna na jih

#### Dispozice bytu, morální opotřebení

Vyhovující, vysoký stupeň morálního opotřebení (malé sociální zázemí).

**Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění (opravy bytu a jeho vybavení provedené na**

**náklady nájemce - informativně podle sdělení nájemce):**

Podlahy z PVC v kuchyni a v předsíni, opravy štukových omítek, dodatečná instalace proudového chrániče v koupelně. Oprava okenního parapetu.

**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 situace, kdy se nejedná o obvyklou obchodní transakci na volném realitním trhu.

Použitá kvantifikace znaku č. 3 v tomto posudku: - 0,05 (neplatí pro nájmené)

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

**Podlahové plochy bytu:**

|                                                                                    |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| pokoj 1:                                                                           | = | 21,70 m <sup>2</sup> |
| pokoj 2:                                                                           | = | 19,50 m <sup>2</sup> |
| pokoj 3 :                                                                          | = | 18,10 m <sup>2</sup> |
| kuchyň:                                                                            | = | 11,50 m <sup>2</sup> |
| předsín:                                                                           | = | 9,40 m <sup>2</sup>  |
| koupelna:                                                                          | = | 3,50 m <sup>2</sup>  |
| komora:                                                                            | = | 1,40 m <sup>2</sup>  |
| spíž:                                                                              | = | 1,30 m <sup>2</sup>  |
| WC:                                                                                | = | 0,90 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha bytu:                                                             | = | 87,30 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:                                       |   |                      |
| sklepní kóje č.14:                                                                 | = | 7,00 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:                              | = | 7,00 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu:                                                  | = | 87,30 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 7,00 m <sup>2</sup> * 0,10 | = | 0,70 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy - celkem:                                                         | = | 88,00 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 - Ostatní podlaží nevyměňované                                                                                           | II  | 0,00           |
| 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 - Ústřední na plyn.                                                                                                                                                                                                   | 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. 2006: Oprava části fasády, nová střešní krytina, nová okna, rekonstrukce vytápění-kotelna a bytové stanice) | V   | 0,10 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                                                                                                                                                         | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 84 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,607}$$

#### 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 - Bubeneč - okrajová část.                                                    | III | 0,05           |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality - Parky v okolí.                                         | V   | 0,05           |
| 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 - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí - Pobyť nepříznivých obyvatel na okolních prostranstvích. | I   | -0,05          |
| 7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu                                                                                                           | III | 0,00           |
| 8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů                                                                                                                              | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,050}$$

#### 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          |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,607 * 1,050 * 0,900 = \mathbf{0,574}$$

#### Ocenění:

Cena upravená CU = IPC \* I = 61 176,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,574 = 35 115,02 Kč/m<sup>2</sup>

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU \* PP = 35 115,02 Kč/m<sup>2</sup> \* 88,00 m<sup>2</sup> = 3 090 121,76 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **3 090 121,76 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:**

Zjištěná cena pozemku: 8 124 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 873 / 30 039

Hodnota spoluvlast. podílu: 8 124 400,- Kč \* 873 / 30 039 = + 236 113,09 Kč

**Bytová jednotka č. 615/29 - zjištěná cena** = **3 326 234,85 Kč**

**Bytová jednotka č. 615/29 - cena po zaokrouhlení** = **3 326 230,- Kč**

**C. Rekapitulace cen nemovitosti**

Bytová jednotka č. 615/29 = **3 326 230,- 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. 5584-1224/2012 D znaleckého deníku.

V Praze dne 11.4.2013

Jan Weidenhoffer  
jednatel