

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5421-1061/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1179/10 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 1179, Šlikova 24, kú Břevnov“, obec Praha”



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

1. Podklad pro převod vlastnictví jednotky
2. Podklad pro stanovení nájemného od 1.1.2013

Posudek vypracoval:

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

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

V Praze 18.11.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

1. Zjištění bytové jednotky č. 1179/10 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 1179, Šlikova 24, kú Břevnov“, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 4331/98010 na společných částech budovy - domu a na pozemku p.č. 2139, zastavěná plocha nádvoří, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitostí ke dni prohlídky, t.j. k 22.10.2012.
2. Ze zjištěné ceny jednotky (bez pozemků) stanovit výši nájemného od 1.1.2013 podle zásad stanovených objednatelům posudku

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1179/10
Adresa nemovitosti: Šlikova 1179/24
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 22.10.2012 za přítomnosti nájemce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- informace o jednotce (z KN) v kú Břevnov
- informace o budově č.p. 1179 (KN) v k.ú. Břevnov
- informace o parcele p.č. 2139 (KN) v k.ú. Břevnov Břevnov
- Pasport prostoru poskytnutý správcem domu AUSTIS, a.s.
- Informace o provedených opravách domu poskytnuté správcem domu AUSTIS, a.s.
- „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 1179, Šlikova 24, kú Břevnov“(dále jen Prohlášení vlastníka)
- Informace o technickém stavu domu a bytu (závěry z jeho prohlídky) předané zpracovatelem Prohlášení vlastníka
- 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
- prohlídka jednotky

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 9443 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. zapsána jednotka č. 1179/10 v budově - bytovém domě č.p. 1179 na p.č. 2139 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m² (viz LV č. 9442) - podíl na společných částech domu 4331/98010.

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, zejména z Prohlášení vlastníka. Jednotka je zapsána v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

I - Všeobecně

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 1+1 s příslušenstvím v 3. nadzemním podlaží domu č.p.1179.

Popis domu:

Budova č.p.1179 je řadový (rohový) bytový dům rozdělený na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., postavený v zóně soustředěné vysokopodlažní obytné zástavby v katastrálním území Břevnov. Vstupním průčelím je dům orientován k jižní straně do ulice Šlikovy, další uliční fasáda je orientována do ulice Liborovy. Příjezd k domu je z jižní strany, bezproblémový a ze strany východní po strmě stoupající komunikaci. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Povrch pozemku má prudký sklon k severní a současně k východní straně. Tohoto výškového rozdílu je využito jak pro výškové členění, tak i pro dispoziční řešení budovy. Objekt je zcela podsklepený a má 5 podlaží nadzemních. Poslední podlaží je podkroví nad převažující půdorysnou plochou domu. Dům je připojen na všechny inženýrské sítě, výtah není.

Dispozice:

1. PP: Komunikační prostory, společné prostory (sklepní kóje, prádelna), 2 nebytové prostory (jednotky)

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

2. NP: Komunikační prostory, 3 bytové jednotky

3. NP: Komunikační prostory, 4 bytové jednotky

4. NP: Komunikační prostory, 4 bytové jednotky

5. NP: Komunikační prostory, 3 bytové jednotky

Konstrukční nosný systém:
Zděný dům, střecha je sedlová.

Stáří:
Od r. 1940, t.j. 72 roky

Technický stav:

Odpovídá stáří, dobovému způsobu provedení některých konstrukcí a nepravidelné údržbě. Prvky krátkodobé životnosti jsou obměňovány nepravidelně a jejich stav odpovídá stáří. V poslední dekádě byla provedena výměna střešní krytiny, výměna oken za plastová a zateplení dvorní fasády (včetně fasádní omítky na syntetické bázi). V podzemním podlaží se projevují účinky zemní vlhkosti.

Příslušenství domu:

Spolu s budovou jsou využívány venkovní úpravy:

a) Na malém dvorku je betonová zpevněná plocha, dešťový odpad a oplocení na podezdívce. 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.

Pozemek:

Koncový - rohový stavební pozemek p.č.2139 zastavěný bytovým domem č.p. 1179 rozděleným na jednotky. Sklon pozemku je k severní a zároveň k východní straně, toho je využito k zapuštění domu do terénu. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu.

II - Popis širších vztahů a jejich hodnocení - prodej

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.

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 preferovaném 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, většina z přelomu 19. a 20. století nebo z počátku 20. století. V severním směru je ve vzdálenosti asi 250 m Bělohorská ulice, hlavní dopravní i obchodní tepna probíhající oblastí Břevnova od východu k západu. Území je stavebně téměř dokončené. Jde o lokalitu s častými negativními dopady nočního provozu některých zařízení v okolí.

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 dobré úrovni (tramvajová doprava v ulici

Bělohorské (do 300 m), autobusy ve vzdálenosti do 800 m (Malovanka). Metro v místě není. Parkování pro osobní automobily: Na veřejných prostranstvích ve Šlikově či Liborově ulici je zaparkování velmi obtížné až nemožné. Jde o oblast bez rezidenčních parkovacích zón.

2.3. Infrastruktura služeb

Dobrá, veškeré nákupní možnosti a služby v Bělohorské ulici i v přilehlých komunikacích, restaurace a bistra všech úrovní, banka, školy či zdravotnická zařízení, poštovní úřad a policie v docházkové vzdálenosti. 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 a k východní straně 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 z jižní strany i z východní 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.).

II - Popis širších vztahů a jejich hodnocení - pronájem

II 1. Vlastnické a právní vztahy

1.1 S ohledem na způsob ocenění podle zásad MČ Praha 6 pro stanovení nájemného se vliv právních vztahů hodnotí jako pozitivní (podrobně viz popis způsobu ocenění uvedený dále). Patří sem i objektivizace celkové hodnoty bytu zohledňující i hodnotu pozemku; ta je (s ohledem na zvolený způsob ocenění, kdy se zpravidla zjišťuje cena bytu i pozemku samostatně), provedena v hodnocení znaku č. 3 v rámci výpočtu dílčího indexu porovnání I_T).

II.2. Obchodní vztahy

2.1. Trh s nájemním bydlením

Při hodnocení poměru mezi nabídkou a poptávkou je příslušný znak (č. 1, dílčí index porovnání I_T) hodnocen neutrálně. Důvodem jsou výkyvy trhu s nemovitostmi probíhající v poměrně krátkém období. Korelace mezi prodeji bytů a jejich pronájmy zpravidla neexistuje.

Ostatní cenotvorné faktory jsou hodnoceny shodně jako při ocenění pro prodej.

8. Obsah posudku

1. Pro prodej

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1179/10

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

a₁) Pozemek p.č. 2139 - zastavěná plocha nádvoří

2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 1179/10

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Pro prodej

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek p.č. 2139 - zastavěná plocha nádvoří - § 27 - § 32

Rohový stavební pozemek zastavěný bytovým domem rozděleným na jednotky. Má sklon k severní i k východní straně, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci ze strany jižní i východní. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. n. Prahy na mapovém listu č. 44 ve skupině parcel č. 2566 s jednotkovou cenou 6 750,- Kč/m².

Výměra: 315 m²

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2193	315,00	6 750,00	2 126 250,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 126 250,-

Pozemek p.č. 2139 - zastavěná plocha nádvoří - zjištěná cena = 2 126 250,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemky

b₁) Pozemek p.č. 2139 - zastavěná plocha nádvoří = 2 126 250,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem 2 126 250,- Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1179/10 - § 25

Jednotka č. 1179/10 je byt s dispozicí 1+1 s příslušenstvím umístěný v 3. nadzemním podlaží domu č.p. 1179.

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 funkčních hydroizolací	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	masivní zdivo z plných cihel	S	100,00
3. Stropy:	s rovnými podhledy nespalné i polospalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	sedlová střecha	S	100,00
5. Krytiny střech:	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	úplně z pozinkovaného plechu	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné štukové omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé tvrdé, syntetické	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	keramické obklady	S	100,00
10. Schody:	kamenné či teracové	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné náplňové, plné i prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	vláskové, dlažby, PVC povlaky, koberce	S	100,00
15. Vytápění:	kamna WAW	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná Al	P	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:	zemní plyn	S	100,00
21. Ohřev vody:	plynová karma	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	kombinovaný sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana , WC	S	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Stavebně technický stav bytu:

Uspokojivý, odpovídá běžné. Problémy s elektroinstalací, údajně celá instalace je sloučena do jednoho okruhu, neopravitelná závada plynových kamen (nedostatečný výkon), netěsnost oken, praskliny v omtkách stropů.

V zájmu objektivitě ocenění, a to jak pro prodej, tak i pro stanovení nájemného, je třeba vyloučit situace, kdy by zhoršený stav údržby, již má podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. zajišťovat nájemce, měl za následek snížení kupní ceny nebo nájemného, a naopak, kdy by nadprůměrná údržba prováděná nájemcem základ pro stanovení kupní ceny či nájemného zvyšovala. Proto se ke skutečném stavu dotčených konstrukcí a vybavení (specifikace viz § 5) v ocenění nepřihlíží. Tento přístup se netýká technického stavu a kvality údržby konstrukcí domu a bytu v § 5 nař. vlády č.

258/1995 Sb. nevyjmenovaných (povinnost pečovat o tyto prvky má tedy vlastník). Stejně tak není v ocenění řešena situace, kdy by došlo ke zhodnocení věci financovanému z prostředků nájemce. V těchto případech se omezujeme pouze na popis zjištěného stavu (viz odstavec „Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění“).

Okolí domu, orientace bytu ke světovým stranám, výhled

Převládá obytná zástavba z počátku 20. století. Orientace oken bytu:

J, V

Dispozice bytu, morální opotřebení

Dispozice odpovídá době provedení. Běžný stupeň morálního opotřebení (použité materiály neodpovídají současným trendům). Plynové rozvody vedeny po povrchu.

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

Kuchyňská linka (není předmětem posudku), obklad v kuchyni, výmalba bytu.

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 m² 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 m² 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: $I_T = \text{index trhu}$

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.

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

Ocenění pro stanovení nájmu:

Shora uvedené důvody odpadají. V rámci tohoto znaku je dále kompenzována skutečnost, že se pro tento účel v tomto posudku samostatně neoceňuje pozemek, jehož hodnota se podílí na celkové hodnotě bytu.

Použitá kvantifikace znaku č. 3 v tomto posudku: + 0,03

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: 0,00

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: 72 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

předsíň:	=	5,52 m ²
kuchyň:	=	15,00 m ²
pokoj 1:	=	19,59 m ²
WC:	=	0,90 m ²
koupelna:	=	1,96 m ²
spíž:	=	0,34 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	43,31 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	2,56 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	2,56 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	43,31 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,56 m ² * 0,10	=	0,26 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	43,57 m²

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 obytl. 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 - Jen sklepní kóje.	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - Kamna plynová-WAW.	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 72 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,637}$$

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 - Hodnocení preferované lokality (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 - Dobré dopravní spojení tramvajovými linkami č. 22, 25 a 57 (do 300m), autobusy MHD na Malovance (do 800 m), metro v místě není. V blízkosti návaznost na Městský dopravní okruh - výjezd ze Strahovského tunelu (pro automobily)	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	-0,01
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Prudký svah přístupové komunikace z východní strany.	I	-0,02

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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 jedinému zájemci. I -0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,637 * 0,980 * 0,900 = \mathbf{0,562}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,562 = 34\,380,91 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$\text{CP} = \text{CU} * \text{PP} = 34\,380,91 \text{ Kč/m}^2 * 43,57 \text{ m}^2 = 1\,497\,976,25 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,497\,976,25 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 126 250,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 331 / 98 010

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 2\,126\,250,- \text{ Kč} * 4\,331 / 98\,010 = + \quad 93\,957,64 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/10 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,591\,933,89 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/10 - cena po zaokrouhlení} = \mathbf{1\,591\,930,- \text{ Kč}}$$

2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka č. 1179/10 - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor

Poloha objektu: Hlavní město Praha

Stáří stavby: 72 roků

Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

$$\text{předsín:} = 5,52 \text{ m}^2$$

$$\text{kuchyň:} = 15,00 \text{ m}^2$$

$$\text{pokoj 1:} = 19,59 \text{ m}^2$$

$$\text{WC:} = 0,90 \text{ m}^2$$

$$\text{koupelna:} = 1,96 \text{ m}^2$$

$$\text{spíž:} = 0,34 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlahová plocha bytu:} = 43,31 \text{ m}^2$$

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:

$$\text{sklepní kóje:} = 2,56 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:} = 2,56 \text{ m}^2$$

$$\text{Započítaná podlahová plocha bytu:} = 43,31 \text{ m}^2$$

$$\text{Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: } 2,56 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,26 \text{ m}^2$$

Podlahové plochy - celkem:

$$= 43,57 \text{ m}^2$$

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 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 - Jen sklepní kóje.	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - Kamna plynová-WAW.	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 72 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,637}$$

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 - Hodnocení preferované lokality (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 - Dobré dopravní spojení tramvajovými linkami č. 22, 25 a 57 (do 300m), autobusy MHD na Malovance (do 800 m), metro v místě není. V blízkosti návaznost na Městský dopravní okruh - výjezd ze Strahovského tunelu (pro automobily)	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	-0,01
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Prudký svah přístupové komunikace z východní strany.	I	-0,02

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce - Hodnocení znaku podléhá výkyvům v čase. Pro stanovení výše nájemného počítáme s rovnovážným stavem.	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - pozitivní - Objektivizace hodnoty bytu - zohlednění hodnoty pozemku (bez parcel v jednotném funkčním celku).	III	0,03

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,637 * 0,980 * 1,030 = \mathbf{0,643}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,643 = 39\,336,17 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 39\,336,17 \text{ Kč/m}^2 * 43,57 \text{ m}^2 = 1\,713\,876,93 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/10 - zjištěná cena} = 1\,713\,876,93 \text{ Kč}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Bytová jednotka č. 1179/10 = **1 591 930,- Kč**

2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:

Bytová jednotka č. 1179/10 = **1 713 880,- Kč**

D. Propočet výše nájemného od 1.1.2013

Je odvozeno z hodnoty bytu ve smyslu zásad stanovených objednatelem posudku:

Zjištěná cena bytu (bez pozemku) podle cenového předpisu: 1 713 880,- Kč

Z toho roční nájem (3%): 51 416,40 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši: 4 284,70 Kč

Podlahová plocha bytu *) 43,31 m²

Za 1 m² podlahové plochy bytu: **98,93 Kč**

*) *plocha bytu bez plochy teras, balkónů a sklepních kójí, pokud jsou s bytem užívány*

E. Komentář k rozdílům mezi zjištěnými cenami

Při zjištění ceny pro prodej pronajatých bytů se zohledňují v rámci výpočtu dílčího porovnávacího indexu I_T tržní cenotvorné faktory, jako je aktuální situace na realitním trhu a dále skutečnost, že v rámci zákonných předpisů lze majetek možno nabídnout k odprodeji pouze oprávněnému nájemci.

Při zjištění ceny pro účely odvození výše nájemného pro dlouhodobý nájemní vztah se k tomuto zákonnému omezení ani k výkyvům realitního trhu v oblasti prodeje bytů nepřihlíží.

F. 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. 5421-1061/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 18.11.2012

Pavel Weidenhoffer
jednatel