

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 5413-1053/2012**

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1179/2 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

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

V Praze 18.1.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

1. Zjištění bytové jednotky č. 1179/2 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 1179, Šlikova 24, kú Břevnov“, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 2509/98010 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 7.1.2012.
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. 1179/2

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/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7.1.2013 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. 1179/2 v budově - bytovém domě č.p. 1179 na p.č. 2139 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m<sup>2</sup> (viz LV č. 9442) - podíl na společných částech domu 2509/98010.

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+0 s příslušenstvím v 1. 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. 1179/2

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

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

a<sub>1</sub>) Pozemek p.č. 2139 - zastavěná plocha nádvoří

### **2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013**

#### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 1179/2

## **B. Posudek**

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

#### **1. Pro prodej**

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

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

##### **a<sub>1</sub>) 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/m<sup>2</sup>.

Výměra: 315 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               | 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**

b<sub>1</sub>) 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. 1179/2 - § 25

Jednotka č. 1179/2 je byt s dispozicí 1+0 s příslušenstvím umístěný v 1. nadzemním podlaží domu č.p. 1179. Úroveň podlahy v části bytu je pod úrovní okolního terénu.

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:                           | nesplané, viditelné trámy, 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:                  | dlažby, plovoucí podlaha, PVC                                | S                   | 100,00   |
| 15. Vytápění:                        | kamnaWAW                                                     | S                   | 100,00   |
| 16. Elektroinstalace:                | světelná                                                     | 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:                      | elektrický boiler                                            | S                   | 100,00   |
| 22. Vybavení kuchyní:                | sporák plynový                                               | S                   | 100,00   |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | sprchový kout , WC                                           | S                   | 100,00   |
| 24. Výtahy:                          | chybí                                                        | C                   | 100,00   |
| 25. Ostatní:                         | elektr. vrátný, mříž na okně                                 | P                   | 100,00   |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: |                                                              | X                   | 100,00   |

#### Stavebně technický stav bytu:

Zhoršený, odpovídá nepravidelné údržbě. Viditelné stropní trámy.

V zájmu objektivitý 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

### **Dispozice bytu, morální opotřebení**

Dispozice odpovídá době provedení. Běžný stupeň morálního opotřebení (použité materiály neodpovídají současným trendům).

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

Nejsou.

### **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

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/m<sup>2</sup>

**Podlahové plochy bytu:**

|                                                                                    |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| předsíň:                                                                           | = | 2,48 m <sup>2</sup>  |
| pokoj s kuchyňským koutem:                                                         |   | = 20,34              |
| m <sup>2</sup>                                                                     |   |                      |
| WC + koupelna:                                                                     | = | 2,27 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha bytu:                                                             | = | 25,09 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:                                       |   |                      |
| sklepní kóje:                                                                      | = | 2,61 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:                              | = | 2,61 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu:                                                  | = | 25,09 m <sup>2</sup> |
| Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,61 m <sup>2</sup> * 0,10 | = | 0,26 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy - celkem:                                                         | = | 25,35 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 nevyjmenované                                                                                              | 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 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 <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 - negativní změny - Úroveň podlahy v části bytu je pod úroveň okolního terénu.                                                                                                                                                                                  | II  | -0,03          |
| 8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Prudký svah přístupové komunikace z východní strany.                                                                                                                                                                                                              | I   | -0,02          |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### 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 jedinému zájemci.        | I  | -0,05          |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,637 * 0,950 * 0,900 = \mathbf{0,545}$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,545 = 33\,340,92 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 33\,340,92 \text{ Kč/m}^2 * 25,35 \text{ m}^2 = 845\,192,32 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{845\,192,32 \text{ Kč}}$$

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 126 250,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 509 / 98 010

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 2\,126\,250,- \text{ Kč} * 2\,509 / 98\,010 = + \mathbf{54\,430,79 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/2 - zjištěná cena} = \mathbf{899\,623,11 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/2 - cena po zaokrouhlení} = \mathbf{899\,620,- \text{ Kč}}$$

## 2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

### a) Porovnávací hodnota

#### a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 1179/2 - § 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/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu:

$$\begin{array}{lcl} \text{předsín:} & = & 2,48 \text{ m}^2 \\ \text{pokoj s kuchyňským koutem:} & & = 20,34 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{WC + koupelna:} & = & 2,27 \text{ m}^2 \\ \text{Podlahová plocha bytu:} & = & 25,09 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:} & & \\ \text{sklepní kóje:} & = & 2,61 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:} = 2,61 \text{ m}^2$$

$$\text{Započítaná podlahová plocha bytu:} = 25,09 \text{ m}^2$$

$$\text{Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: } 2,61 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,26 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlahové plochy - celkem:} = \mathbf{25,35 \text{ m}^2}$$

## 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 nevyjmenované                                                                                              | 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 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 <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 - negativní změny - Úroveň podlahy v části bytu je pod úrovní okolního terénu.                                                                                                                                                                                  | II  | -0,03          |
| 8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Prudký svah přístupové komunikace z východní strany.                                                                                                                                                                                                              | I   | -0,02          |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

| Název znaku                                                                                                                                                                           | č.  | T <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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           |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,637 * 0,950 * 1,030 = 0,623$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,623 = 38\,112,65 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 38\,112,65 \text{ Kč/m}^2 * 25,35 \text{ m}^2 = 966\,155,68 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/2 - zjištěná cena} = \underline{\underline{966\,155,68 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/2 - cena po zaokrouhlení} = \underline{\underline{966\,160,- \text{ Kč}}}$$

### C. Rekapitulace cen nemovitosti

#### Výsledné ceny:

##### 1. Pro prodej:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

$$1) \text{ Bytová jednotka č. 1179/2} = \underline{899\,620,- \text{ Kč}}$$

##### 1. Pro prodej - celkem:

$$899\,620,- \text{ Kč}$$

##### 2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

$$a_1) \text{ Bytová jednotka č. 1179/2} = \underline{966\,160,- \text{ Kč}}$$

##### 2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013 - celkem:

$$966\,160,- \text{ Kč}$$

### D. Propočet výše nájemného od 1.1.2013

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

$$\text{Zjištěná cena bytu (bez pozemku) podle cenového předpisu:} \quad 966\,160,- \text{ Kč}$$

$$\text{Z toho roční nájem (3%):} \quad 28\,984,80 \text{ Kč}$$

$$\text{To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši:} \quad 2\,415,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Podlahová plocha bytu *)} \quad 25,09 \text{ m}^2$$

$$\text{Za } 1 \text{ m}^2 \text{ podlahové plochy bytu:} \quad \underline{\underline{96,27 \text{ Kč}}}$$

\*) 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. 5413-1053/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 18.1.2013

Pavel Weidenhoffer  
jednatel