

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5415-1055/2012

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 1179/4 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. 1179/4 vymezené podle „Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 1179, Šlikova 24, kú Břevnov“, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 6559/98010 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 31.10.2012.
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. 1179/4

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 31.10.2012 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. 1179/4 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 6559/98010.

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 2+1 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. 1179/4

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. 1179/4

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. 1179/4 - § 25

Jednotka č. 1179/4 je byt s dispozicí 2+1 s příslušenstvím umístěný v 1. 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, upravený podhled v předsíni	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, plně i prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	vlýskové, dlažby, koberce	S	100,00
15. Vytápění:	etážové, kotel na plyn	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná Al 50%, Cu 50%	P/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:	zemní plyn	S	100,00
21. Ohřev vody:	společně s topením	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	sporák kombinovaný	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo, vana , WC	S	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný, vestavěná skříň	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Stavebně technický stav bytu:

Uspokojivý, odpovídá běžné údržbě. Problémy s původními elektrorozvody, výskyt plísní v koupelně a v komoře.

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 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

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

V, Z

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):

Repase dveří včetně zasklení a kování, podhled v předsíni, plynový kotel+etážové topení, shrnovací dveře do koupelny, obměna 50% elektrorozvodů v bytě, dlažby a obklady v kuchyni, vestavěná skříň, rozvod vody v kuchyni, kuchyňská linka včetně osvětlení (není předmětem posudku).

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 tabulky 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 = 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 $\underline{s}$ 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 ²

Podlahové plochy bytu:

předsíň:	=	8,14 m ²
kuchyň:	=	14,78 m ²
pokoj 1:	=	18,60 m ²
pokoj 2:	=	19,50 m ²
WC:	=	0,88 m ²
koupelna:	=	2,86 m ²
spíž:	=	0,83 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	65,59 m ²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:	
sklepní kóje:	= 2,44 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	= 2,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 65,59 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,44 m ² * 0,10	= 0,24 m ²
Podlahové plochy - celkem:	= 65,83 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 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 - Dálkové, ústřední, etážové - Etážové na plyn.	III	0,00
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**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,649}$$

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

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,649 * 0,980 * 0,900 = 0,572$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,572 = 34\,992,67 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 34\,992,67 \text{ Kč/m}^2 * 65,83 \text{ m}^2 = 2\,303\,567,47 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,303\,567,47 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 126 250,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 559 / 98 010

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 2\,126\,250,- \text{ Kč} * 6\,559 / 98\,010 = + 142\,292,36 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/4 - zjištěná cena} = \underline{\underline{2\,445\,859,83 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/4 - cena po zaokrouhlení} = \underline{\underline{2\,445\,860,- \text{ Kč}}}$$

2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka č. 1179/4 - § 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:

předsín:	=	8,14 m ²
kuchyň:	=	14,78 m ²
pokoj 1:	=	18,60 m ²
pokoj 2:	=	19,50 m ²
WC:	=	0,88 m ²

koupelna:	=	2,86 m ²
spíž:	=	0,83 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	65,59 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje:	=	2,44 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	2,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	65,59 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,44 m ² * 0,10	=	0,24 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	65,83 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 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 - Dálkové, ústřední, etážové - Etážové na plyn.	III	0,00
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**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,649}$$

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

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,649 * 0,980 * 1,030 = \mathbf{0,655}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,655 = 40\,070,28 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 40\,070,28 \text{ Kč/m}^2 * 65,83 \text{ m}^2 = 2\,637\,826,53 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1179/4 - zjištěná cena} = 2\,637\,826,53 \text{ Kč}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Pro prodej:

Bytová jednotka č. 1179/4 = **2 445 860,- Kč**

2. Pro stanovení nájemného k 1.1.2013:

Bytová jednotka č. 1179/4 = **2 637 830,- 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: 2 637 830,- Kč

Z toho roční nájem (3%): 79 134,90 Kč

To odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši: 6 594,58 Kč

Podlahová plocha bytu *) 65,59 m²

Za 1 m² podlahové plochy bytu: **100,54 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. 5415-1055/2012 znaleckého deníku.

V Praze dne 18.11.2012

Pavel Weidenhoffer

jednatel