

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5976-335/2013**

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 613/5 v domě č.p. 613, Rooseveltova 38, k.ú. Bubeneč, obec Praha.

**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Podklad pro převod vlastnického práva.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 20.11.2012 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 27.12.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Zjištění ceny bytové jednotky č. 613/5 v domě č.p. 613, Rooseveltova 38, k.ú. Bubeneč, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a na pozemcích, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitosti ke dni prohlídky, t.j. k 20.11.2012.

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

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 613/5

Adresa nemovitosti: Rooseveltova 613/38

160 00 Praha 6 - Bubeneč

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 6

Obec: Praha

Katastrální území: Bubeneč

Počet obyvatel: 1 257 158

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m<sup>2</sup>

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

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.11.2012 za přítomnosti nájemce a zástupce SNEO, a.s.

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

- objednávka posudku
- informace o budově a pozemcích
- evidenční list jednotky
- zaměření jednotky provedené spol. AZIMUT CZ s.r.o., Hrdlořežská 31/21, Praha 9
- informace objednatele posudku o stáří domu
- zákon č. 151/97 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb., vyhl. č. 364/2010 Sb. a vyhl. č. 387/2011 Sb.
- cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy platná od 1.1.2012
- informace poskytnuté nájemcem jednotky
- informace o provedených opravách budovy v období r. 2006-2012 (poskytla spol. SNEO, a.s.)
- prohlídka jednotky

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

Na listu vlastnictví č. 877 pro katastrální území Bubeneč, obec Praha, je v části „A” zapsán vlastník:

Hlavní město Praha (00064581).

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 (00063703).

V části „B” je m.j. zapsán objekt k bydlení č.p. 613 na p.č. 1432 a dále pozemky:

p.č. 1432 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 556 m<sup>2</sup>,

p.č. 1433 - zahrada o výměře 128 m<sup>2</sup>.

V části „C” není zapsáno žádné omezení vlastnických práv.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace nebyla předložena. Ocenění vychází ze skutečností zjištěných při prohlídce a z poskytnutých listinných podkladů. Jednotka není dosud zapsána v katastru nemovitostí.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

### **I - Všeobecně**

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 2+1 s příslušenstvím v 6. nadzemním podlaží domu č.p. 613.

#### **Popis domu:**

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

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

#### **Předmětem tohoto posudku je dům č.p. 613, Rooseveltova 38.**

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

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

Dispozice:

1. PP: Komunikační prostory, společné prostory
1. NP: Komunikační prostory, 4 byty (2 v každém křídle)
2. NP: Komunikační prostory, 4 byty (2 v každém křídle)
3. NP: Komunikační prostory, 4 byty (2 v každém křídle)
4. NP: Komunikační prostory, 4 byty (2 v každém křídle)
5. NP: Komunikační prostory, 4 byty (2 v každém křídle)
6. NP: 2 byty v jižním a 2 byty v severním křídle

Konstrukční nosný systém:

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

Stáří:

Od r. 1928, t.j. 84 roky

Technický stav:

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

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

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

Příslušenství domu:

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

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

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

Pozemky:

Řadový stavební pozemek zastavěný bytovým domem. Má rovinný povrch, je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci. V místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Spolu s ním je užívána i předzahrádka v rámci jednotného funkčního celku. Na pozemcích jsou vysázeny okrasné dřeviny (porost je součástí pozemků).

## **II - Popis širších vztahů a jejich hodnocení**

### **II.1. Vlastnické a právní vztahy:**

1.1. Nemovitost je ve výlučném vlastnictví obce - Hl. města Prahy, svěřená správa nemovitosti MČ Praha 6

1.2. Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena, která jsou předmětem tohoto posudku.

1.3. Je uzavřena nájemní smlouva s fyzickou osobou. Podle ust. §22, odst.1 zák.72/1994 Sb. v platném znění, má dosavadní vlastník bytu povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci.

## **II 2. Územní vztahy**

### **2.1. Poloha z hlediska účelu využití**

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

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

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

Parkování na veřejných místech je velmi problematické.

### **2.3. Infrastruktura služeb**

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

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

Parky v okolí.

### **2.5. Demografické poměry**

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

## **II 3. Technické vztahy**

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

Povrch pozemku je rovinatý a má vhodný tvar.

### **3.2. Inženýrské sítě**

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

### **3.3. Přístup k nemovitosti**

Po veřejné zpevněné komunikaci, bezproblémový.

## **II 4. Obchodní a ekonomické vztahy**

### **4.1. Trh s nemovitostmi**

V segmentu trhu s byty v hl. m. Praze všeobecně převládá nabídka nad poptávkou. Pokles poptávky doprovázený snížením cen bytů se od konce r. 2011 projevuje i v tzv. „rezidenčních“ lokalitách v hl. m. Praze (Vinohrady, Praha 6 ap.).

## **8. Obsah posudku**

### **1. Jednotka s podílem na pozemcích**

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 613/5

**Příslušenství bytů a nebytových prostor**

**a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemky

### **2. Porosty-podíl**

**a) Porosty**

a<sub>1</sub>) Porosty

## **B. Posudek**

### **1. Jednotka s podílem na pozemcích**

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

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

##### **a<sub>1</sub>) Pozemky - § 27 - § 32**

Řadový stavební pozemek p.č. 1432 zastavěný bytovým domem rozděleným na jednotky. Povrch je rovinatý, v místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy platné od 1.1.2012 do 31.12.2012 na mapovém listu č. 33, ve skupině parcel č. 1549 s jednotkovou cenou 7 600,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výměra: 556 m<sup>2</sup>

Řadový pozemek p.č. 1433 (zahradka) užívaný spolu se stavebním pozemkem p.č. 1432 a s domem č.p. 613 v rámci jednotného funkčního celku jako předzahrádka. Povrch je rovinatý, v místě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě. Pozemek je uveden v cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy platné od 1.1.2012 do 31.12.2012 na mapovém listu č. 33, ve skupině parcel č. 1549 s jednotkovou cenou 7 600,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výměra: 128 m<sup>2</sup>

#### **Pozemky oceněné 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               | 1432           | 556,00                      | 7 600,00                           | 4 225 600,-  |
| zahradka                                 | 1433           | 128,00                      | 7 600,00                           | 972 800,-    |
| Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem |                |                             |                                    | 5 198 400,-  |

**Pozemky - zjištěná cena** **= 5 198 400,- Kč**

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

##### **b) Pozemky**

**b<sub>1</sub>) Pozemky** **= 5 198 400,- Kč**

**Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem** **5 198 400,- Kč**

## Ocenění bytů porovnávacím způsobem

### 1) Bytová jednotka č. 613/5 - § 25

Jednotka č. 613/5 je byt s dispozicí 2+1 umístěný v 6. nadzemním podlaží domu čp. 613.

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 HI    | P                   | 100,00   |
| 2. Svislé konstrukce:                | zděné z plných cihel nad tl. 45 cm          | S                   | 100,00   |
| 3. Stropy:                           | trámové polospalné                          | S                   | 100,00   |
| 4. Krov, střecha:                    | dřevěný vázaný                              | S                   | 100,00   |
| 5. Krytiny střech:                   | tašková                                     | S                   | 100,00   |
| 6. Klempířské konstrukce:            | úplné z pozinkovaného plechu                | S                   | 100,00   |
| 7. Úprava vnitřních povrchů:         | vápenné štukové omítky                      | S                   | 100,00   |
| 8. Úprava vnějších povrchů:          | vápenné dvouvrstvé tvrdé                    | S                   | 100,00   |
| 9. Vnitřní obklady keramické:        | keramické obklady                           | S                   | 100,00   |
| 10. Schody:                          | kamenné stupně                              | S                   | 100,00   |
| 11. Dveře:                           | dřevěné náplňové                            | S                   | 100,00   |
| 12. Vrata:                           |                                             | X                   | 100,00   |
| 13. Okna:                            | dřevěná dvojitá                             | S                   | 100,00   |
| 14. Povrchy podlah:                  | dlažba, povlaky z PVC, koberec, parkety     | S                   | 100,00   |
| 15. Vytápění:                        | centrální s plynovým kotlem                 | S                   | 100,00   |
| 16. Elektroinstalace:                | světelná i motorová (dům)                   | S                   | 100,00   |
| 17. Bleskosvod:                      | bleskosvod                                  | S                   | 100,00   |
| 18. Vnitřní vodovod:                 | rozvody teplé i studené vody                | S                   | 100,00   |
| 19. Vnitřní kanalizace:              | od všech zařizovacích předmětů do veř. sítě | S                   | 100,00   |
| 20. Vnitřní plynovod:                | rozvod zemního plynu                        | S                   | 100,00   |
| 21. Ohřev vody:                      | společně s topením                          | S                   | 100,00   |
| 22. Vybavení kuchyní:                | plynový sporák                              | S                   | 100,00   |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | záchod, umyvadlo, vana                      | S                   | 100,00   |
| 24. Výtahy:                          | osobní výtah                                | S                   | 100,00   |
| 25. Ostatní:                         | elektr. vrtáky                              | P                   | 100,00   |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: |                                             | X                   | 100,00   |

#### Umístění bytu v domě

6. n.p. Vestavba v půdním prostoru ze 70. let minulého století. Konstrukční řešení neodpovídá současným požadavkům zejména v oblasti zateplení prostoru.

#### Stavebně technický stav bytu:

Špatný - odpovídá zanedbané údržbě. Výměník je umístěn v nevhodné poloze. Zazděná okénka znemožňují řádné větrání bytu, vyskytuje se plíseň.

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

bytu v § 5 nař. vlády č. 258/1995 Sb. nevyjmenovaných (povinnost pečovat o tyto prvky má tedy vlastník). Stejně tak není v ocenění řešena situace, kdy by došlo ke zhodnocení věci financovanému z prostředků nájemce. V těchto případech se omezujeme pouze na popis zjištěného stavu (viz odstavec „Další zjištěné skutečnosti nezohledněné v ocenění”).

### **Okolí domu, orientace bytu ke světovým stranám, výhled**

Okna na sever.

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

Dispozice je omezena konstrukcí krovu a není zcela vyhovující: vysoký stupeň morálního opotřebení. Zohledněno ve znaku č.8 u indexu  $I_p$

### **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  $m^2$  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  $m^2$  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

Dílčí index porovnání  $I_V$  = index vybavení

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

Týká se způsobu ocenění jak pro prodej, tak i pro stanovení nájmu.

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

- a) konstrukcí a vybavení domu (specifikace konstrukcí a vybavení viz oddíl „Technický popis“, pol. č. 1 až 6, 8, 10, 12, 16-17, 24
- b) konstrukcí a vybavení oceňované jednotky (specifikace konstrukcí a vybavení viz oddíl „Technický popis“, pol. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18-23, 25 a 26

Číselné hodnoty znaku č. 10 (koeficienty) nabízené vyhláškou jsou však ve značných odstupech a existuje tak mezi nimi značná diskontinuita. Přestože se v takovýchto případech používá hodnota znaku s nejvíce odpovídajícím obsahem (popisem), s ohledem na účel posudku jsme jako nástroje k přesnější objektivizaci hodnocení stavebně-technického stavu a stavu údržby využili znaku č. 9.

Použitá kvantifikace znaku č. 10 v tomto posudku: 0,85

Použitá kvantifikace znaku č. 9 v tomto posudku: 0,10

#### Poznámky:

1. Míra technického opotřebení domu i bytové jednotky je rovněž závislá na stáří domu. To je zohledněno použitím koeficientu stáří  $s$  v hodnotách od 1,00 do 0,60. Tímto koeficientem se upravuje základní hodnota znaku č. 10 uvedená výše. Stáří domu tedy ovlivňuje zjištěnou cenu zásadním způsobem.
2. Pokud je namístě vyhodnotit, zda dům a byt prošly rekonstrukcí (v rozsahu nad 60% obnovených prvků) či stavebními úpravami (v rozsahu nad 50% dotčených prvků), je propočet finančních objemů dotčených konstrukcí proveden samostatně.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Bytový prostor  
Poloha objektu: Hlavní město Praha  
Stáří stavby: 84 roků  
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 61 176,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu:**

|                                                                           |                            |                       |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| pokoj 1:                                                                  | =                          | 21,10 m <sup>2</sup>  |
| pokoj 2:                                                                  | =                          | 20,50 m <sup>2</sup>  |
| kuchyň:                                                                   | =                          | 10,00 m <sup>2</sup>  |
| předsín:                                                                  | =                          | 8,50 m <sup>2</sup>   |
| koupelna:                                                                 | =                          | 3,20 m <sup>2</sup>   |
| WC:                                                                       | =                          | 1,60 m <sup>2</sup>   |
| spíž:                                                                     | =                          | 1,30 m <sup>2</sup>   |
| Podlahová plocha bytu:                                                    | =                          | 66,20 m <sup>2</sup>  |
| Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m a místností sklepů: |                            |                       |
| sklep č. 17-místnost:                                                     | =                          | 6,40 m <sup>2</sup>   |
| Podlahové plochy se zkoseným stropem a místností sklepů - celkem:         | =                          | 6,40 m <sup>2</sup>   |
| Započítaná podlahová plocha bytu:                                         | =                          | 66,20 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha místností sklepů:                             | 6,40 m <sup>2</sup> * 0,80 | = 5,12 m <sup>2</sup> |
| Podlahové plochy - celkem:                                                | =                          | 71,32 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 - Okna jen na sever nebo bez výhledu - Jen na severní stranu.                                                                                                                                                              | I   | -0,01          |
| 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 - Sklep.                                                                                                                                   | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Ústřední na plyn.                                                                                                                                                                                                           | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně zvyšující cenu - Korekce koeficientu 0,85 (viz znak č. 10). Zohledňuje provedení větších stavebních úprav od r. 2006: Oprava části fasády, nová střešní krytina, nová okna, rekonstrukce vytápění-kotelna a bytové stanice, výtah). | V   | 0,10           |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                                                                                                                                                                 | III | 0,85           |

Koeficient pro stáří 84 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,602}$$

### Index polohy:

| Název znaku                                                                                                                                                             | č.  | P <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce                                                                                                            | III | 0,00           |
| 2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - Preferovaná část Prahy 6 - Bubeneč - okrajová část.                                                        | III | 0,05           |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality - Parky v okolí.                                             | V   | 0,05           |
| 4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení                                                                            | III | 0,02           |
| 5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné                                                                                                                      | I   | -0,02          |
| 6. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí - Pobyť nepřizpůsobivých obyvatel na okolních prostranstvích. | I   | -0,05          |
| 7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu                                                                                                               | III | 0,00           |
| 8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Vliv umístění bytu (půdní vestavba v severním křídle domu).                                                                 | I   | -0,05          |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

| Název znaku                                                                         | č. | T <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka | II | -0,05          |
| 2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)       | II | 0,00           |
| 3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Prodej pouze jedinému zájemci.  | I  | -0,05          |

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,602 * 1,000 * 0,900 = 0,542$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,542 = 33\,157,39 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 33\,157,39 \text{ Kč/m}^2 * 71,32 \text{ m}^2 = 2\,364\,785,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,364\,785,05 \text{ Kč}$$

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 5 198 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 726 / 16 922

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 5\,198\,400,- \text{ Kč} * 726 / 16\,922 = + 223\,025,55 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 613/5 - zjištěná cena} = 2\,587\,810,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 613/5 - cena po zaokrouhlení} = 2\,587\,810,- \text{ Kč}$$

## 2. Porosty-podíl

### a) Porosty

#### a<sub>1</sub>) Porosty

#### Okrasné dřeviny: příloha č. 37

| Název                                                    | Stáří<br>[roků] | Počet /<br>výměra | Jedn. cena<br>[Kč/jedn.] | Srážka<br>[%] | Upr. cena<br>[Kč/jedn.] | Cena<br>[Kč]         |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|----------------------|
| listnatý strom                                           | 30              | 2,00 ks           | 19 650,00                | 75%           | 4 912,50                | 9 825,00             |
| živý plot listnatý                                       | 30              | 9,00 m            | 4 720,00                 | 60%           | 1 888,00                | 16 992,00            |
| Součet                                                   |                 |                   |                          |               |                         | 26 817,00            |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 14):          |                 |                   |                          |               | *                       | 1,22                 |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 37):  |                 |                   |                          |               | *                       | 0,75                 |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (dle příl. č. 39): |                 |                   |                          |               | *                       | 1,00                 |
| Celkem - okrasné dřeviny                                 |                 |                   |                          |               |                         | 24 537,56            |
|                                                          |                 |                   |                          |               |                         | 24 537,56 Kč         |
| Úprava ceny vlastnickým podílem:                         |                 |                   |                          |               | *                       | 726 / 16 922         |
| <b>Porosty - zjištěná cena</b>                           |                 |                   |                          |               |                         | <b>= 1 052,73 Kč</b> |

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

#### **1. Jednotka s podílem na pozemcích:**

**Byty oceněné porovnávacím způsobem**

1) Bytová jednotka č. 613/5

= 2 587 810,- Kč

#### **1. Jednotka s podílem na pozemcích - celkem:**

**2 587 810,- Kč**

#### **2. Porosty-podíl:**

**a) Porosty**

a<sub>1</sub>) Porosty

= 1 050,- Kč

#### **2. Porosty-podíl - celkem:**

**1 050,- Kč**

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem**

**2 588 860,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsetosmdesátosmtisícsmsetšedesát Kč

## **D. Znalecká doložka**

Dolmen servis, s.r.o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12.3.1996, zn. 189/95-OOD zapsán podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5976-335/2013 znaleckého deníku.

V Praze dne 27.12.2013



Ing. Ladislav Kubíček, MBA  
jednatel

