

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5931-290/2013

ve věci zjištění ceny bytové jednotky č. 616/5 v domě č.p. 616, Rooseveltova 30, k.ú. Bubeneč, obec Praha 6.

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 31.8.2012 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 29.11.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny bytové jednotky č. 616/5 v domě č.p. 616, Rooseveltova 30, k.ú. Bubeneč, obec Praha 6, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a na pozemcích p.č. 1427 – zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 1428 – zahrada, a to podle cenového předpisu platného ke dni 20.4.2012. Přitom je třeba zohlednit fyzický stav nemovitosti ke dni prohlídky, t.j. k 31.8.2012. Posudek bude použit jako podklad pro převod vlastnického práva.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 616/5
Adresa nemovitosti: Rooseveltova 616/30
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/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 31.8.2012 za přítomnosti zástupce SNEO, a.s.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka posudku
- informace o oceňované jednotce (KN)
- informace o budově č.p. 616 (KN) v k.ú. Bubeneč
- informace o parcele p.č. 1427 (KN) v k.ú. Bubeneč
- informace o parcele p.č. 1428 (KN) v k.ú. Bubeneč
- evidenční list jednotky
- zaměření jednotky provedené spol. AZIMUT CZ s.r.o., Hrdlořezská 31/21, Praha 9
- Prohlášení vlastníka budovy č.p. 616, Rooseveltova 30, k.ú. Bubeneč, obec Praha, dle ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb.
- 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 o provedených opravách budovy č.p. 616 v období r. 2006-2012 (poskytla spol. SNEO, a.s.)
- prohlídka jednotky

5. Vlastnické a evidenční údaje

1.

Na listu vlastnictví č. 7012 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 zapsána jednotka č. 616/5 - byt s podílem na společných částech budovy ve výši 1179/14714.

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

2.

Na listu vlastnictví č. 7011 pro katastrální území Bubeneč, obec Praha, je v části „A” m.j. zapsán vlastník:

Hlavní město Praha (00064581).

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 (00063703).

V části „B” je zapsán bytový dům č.p. 616 na p.č. 1427 a dále pozemky:

p.č. 1427 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 556 m²,

p.č. 1428 - zahrada o výměře 98 m².

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena. Ocenění vychází ze skutečností zjištěných při prohlídce a z poskytnutých listinných podkladů. Dále jsou zohledněny informace poskytnuté objednatelem posudku o stavu jednotky před započítáním stavebních úprav provedených na náklady nájemce. Způsob ocenění jednotky 615/5 v rámci tohoto posudku tedy zohledňuje hypotetický stav před započítáním výše uvedené rekonstrukce (znalcem nemohl být ověřen). Jednotka je užívána v souladu s právním stavem.

7. Celkový popis nemovitosti

I - Všeobecně

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 4+1 s příslušenstvím v 6. nadzemním podlaží domu č.p. 616.

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

Bubenče. 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. 616, Rooseveltova 30.

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

Konstrukční nosný systém:

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

Stáří:

Od r. 1928, t.j. 84 roky

Technický stav:

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

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

- plášť domu: Výměna krytiny včetně klempířských prvků, oprava severní (dvorní) fasády
- vytápění: Celková rekonstrukce kotelny a zřízení výměníkůvých stanic pro každý byt
- společné prostory: opravy v 1.p.p., schodiště
- výtah
- 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 rovinný 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. 616/5

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

a₁) Pozemky

2. Porosty

a) Porosty

a₁) Porosty

B. Posudek

1. Jednotka s podílem na pozemcích

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

a) Řadový stavební pozemek 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/m².

Výměra: 556 m²

b) Řadový pozemek užívaný spolu se stavebním pozemkem p.č. 1427 a s domem č.p. 616 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/m².

Výměra: 98 m²

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1427	556,00	7 600,00	4 225 600,-
zahrada	1428	98,00	7 600,00	744 800,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				4 970 400,-

Pozemky - zjištěná cena **= 4 970 400,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemky
b₁) Pozemky = 4 970 400,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem **4 970 400,- Kč**

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 616/5 - § 25

Jednotka č. 616/5 je byt s dispozicí 4+1 umístěný v 6. nadzemním podlaží domu čp. 616. 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 dvojí	S	100,00
14. Povrchy podlah:	dlažba, povlaky z PVC, parkety, textilní povlaky, lamino podlahy atd.	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 zařízení předmětů do veř. sítě	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	společně s topením	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	standardní sporák,	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	záchod, umyvadlo, vana	S	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	elektr. vrátný	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Umístění bytu v domě

6. n.p.

Stavebně technický stav bytu:

Dobrá, odpovídá pravidelné údržbě. Většina prvků krátkodobé životnosti byla vyměněna. Tento stav je zohledněn v hodnocení znaku č. 10 v rámci výpočtu indexu I_V . Míra opotřebení původních částí domu za 84 roků stáří je spolu s indexem stáří s zohledněna i v hodnocení znaku č. 9 v rámci výpočtu indexu I_V , a to hodnotou -0,05. Eliminuje se tak značná diskontinuita hodnot předepsaných vyhláškou pro znak č. 10.

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 i na jih.

Dispozice bytu, morální opotřebení

Vyhovující, nízký stupeň morálního opotřebení.

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

Plynový kotel a rozvody topení, rozvody sítí v bytě, změny dispozice bytu, dveře, zárubně, podlahové nášlapné vrstvy, koupelny a WC včetně zařizovacích předmětů, dlažby obklady, střešní okna, vestavba v půdním prostoru. Rekonstrukce nedosahuje 50% finančního podílu konstrukcí připadajícího na jednotku. Tyto investice nájemce jsou v ocenění zohledněny v hodnocení znaků č. 9 a 10 v rámci výpočtu indexu vybavení I_v .

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 domu²⁾, se zjistí vynásobením počtu m^2 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 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 hodnoticích 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: 1,05, **po zohlednění investic: 0,85 (shodně s ostatními jednotkami)**

Použitá kvantifikace znaku č. 9 v tomto posudku: - 0,05, **po zohlednění investic: +0,05 (shodně s ostatními jednotkami)**

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/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj 1:	=	22,60 m ²
pokoj 2:	=	19,70 m ²
pokoj 3:	=	17,80 m ²

pokoj 4:	=	12,50 m ²
kuchyň:	=	10,50 m ²
předsíň:	=	10,00 m ²
koupelna:	=	2,70 m ²
WC:	=	1,60 m ²
spíž:	=	1,30 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	98,70 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklepní kóje č.20:	=	10,89 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	10,89 m ²
Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m a místností sklepů:		
komora:	=	19,20 m ²
Podlahové plochy se zkoseným stopem a místností sklepů - celkem:	=	19,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	98,70 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 10,89 m ² * 0,10	=	1,09 m ²
Započítaná podlahová plocha místností sklepů: 19,20 m ² * 0,80	=	15,36 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	115,15 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyměňované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - Ústřední na plyn.	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Významně snižující cenu - Zohledňuje technický stav původních konstrukcí v domě (dotčených rekonstrukcí) na straně jedné a hypotetický technický stav bytové jednotky na straně druhé. Výsledná hodnota se stanoví na -0,10.	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Po zohlednění investic nájemce se použije shodná hodnota jako u ostatních jednotek v domě.	III	0,85

Koeficient pro stáří 84 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = 0,505$$

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 - 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 - Vestavba v půdním prostoru s nedostatečnými tepelnými izolacemi.	I	-0,10

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,505 * 0,950 * 0,900 = 0,432$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 61\,176,- \text{ Kč/m}^2 * 0,432 = 26\,428,03 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 26\,428,03 \text{ Kč/m}^2 * 115,15 \text{ m}^2 = 3\,043\,187,65 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 3\,043\,187,65 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 4 970 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 179 / 14 714

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 4\,970\,400,- \text{ Kč} * 1\,179 / 14\,714 = + 398\,267,07 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 616/5 - zjištěná cena} = \underline{\underline{3\,441\,454,72 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 616/5 - cena po zaokrouhlení} = \underline{\underline{3\,441\,450,- \text{ Kč}}}$$

2. Porosty

a) Porosty

a₁) Porosty

Okrasné dřeviny: příloha č. 37

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
lživý plot listnatý	30	13,00 m	4 720,00	60%	1 888,00	24 544,00
listnaté keře	30	6,00 ks	1 660,00	70%	498,00	2 988,00
listnaté stromy	30	1,00 ks	19 650,00	70%	5 895,00	5 895,00
jehličnaté keře	5	6,00 ks	190,00	60%	76,00	456,00
Součet						33 883,00
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 14):					*	1,22
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 37):					*	0,75
Koeficient prodejnosti K _p (dle příl. č. 39):					*	1,00
Celkem - okrasné dřeviny						31 002,95
						31 002,95 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*	1 179 / 14 714
Porosty - zjištěná cena					=	<u>2 484,20 Kč</u>

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

1. Jednotka s podílem na pozemcích:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 616/5 = 3 441 450,- Kč

1. Jednotka s podílem na pozemcích - celkem:

3 441 450,- Kč

2. Porosty:

a) Porosty

a₁) Porosty = 2 480,- Kč

2. Porosty - celkem:

2 480,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

3 443 930,- Kč

slovy: Trimilionyčtyřistačtyřicettřítisícdevětsetřicet 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. 5931-290/2013 znaleckého deníku.

V Praze dne 29.11.2013



Ing. Ladislav Kubíček, MBA
jednatel

R. Borkun

