

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3812/273/16

NEMOVITÁ VĚC: Byt s přísl. včetně podílu na společných částech domu a pozemku

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Hradčany

Adresa nemovité věci: Loretánská 174/3, 118 00 Hradčany

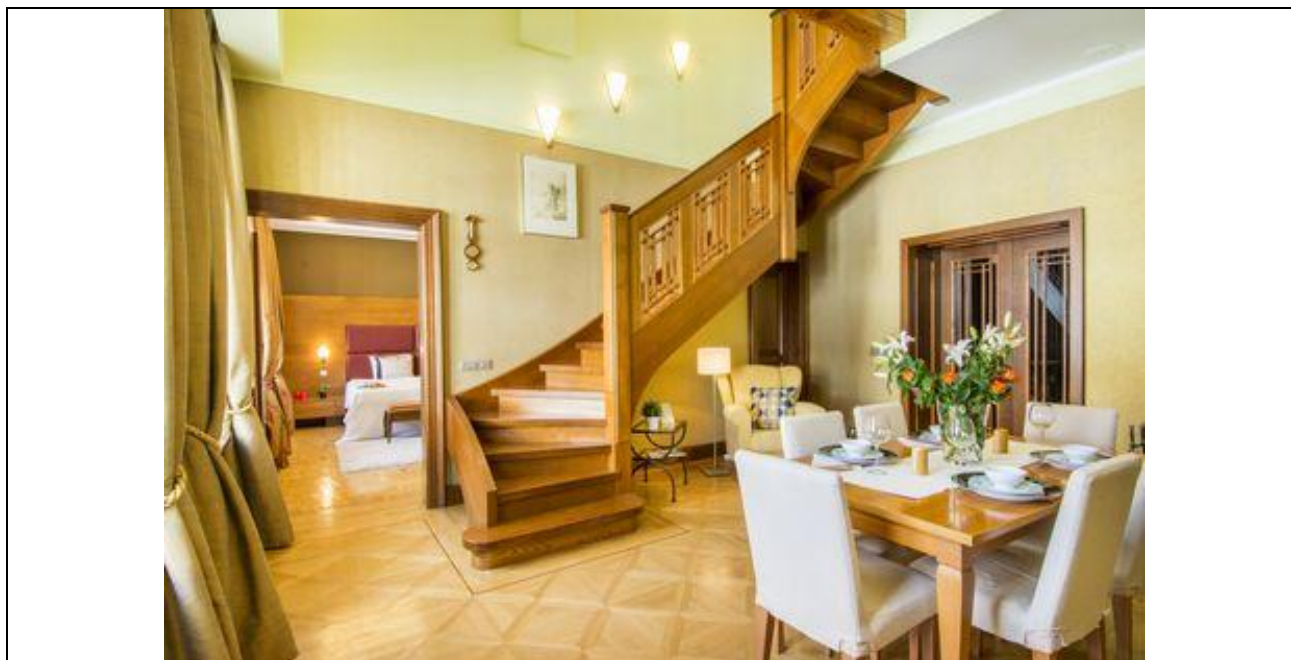
OBJEDNAVATEL: Realitas s.r.o.

Adresa objednatele: Mokropská 2026, 252 28 Černošice

ZHOTOVITEL : Pavel Miškovský

Adresa zhotovitele: Žateckých 1532/7, 140 00 Praha 4 - Nusle

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení v místě a čase obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA CCA

45 000 000,- Kč

Stav ke dni : 11.8.2016

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 11.8.2016

Pavel Miškovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracování odhadu v místě a čase obvyklé ceny bytové jednotky v budově č.p. 174/3 s příslušenstvím a podílu na společných částech domu a pozemku v bytovém domě ul. Loretánská č.p. 174, katastrální území Hradčany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, objednal Realitas s.r.o, IČ: 25500953 za účelem odhadu v místě a čase obvyklé ceny předmětné nemovitosti.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpčtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 597, LV 553.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku.
- d) Cenová mapa Hl. města Prahy pro rok 2016.
- e) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 53/2016 Sb.
- f) Fotodokumentace.

Místopis

Oceňovaná nemovitost leží v hlavním městě Praze, v obvodu Prahy 1, v k.ú. Hradčany, v ulici Loretánská v bytovém domě, který byl postaven ve druhé polovině 19. století. Umístěním se jedná o centrum obce. V Hlavním městě Praze se nachází kompletní občanská vybavenost: v nejbližším okolí se nachází veškerá občanská vybavenost jako jsou školy, školky, úřady, banka, policie, nemocnice a obchody všeho druhu, parky, divadla aj. Dopravní obslužnost je zajištěna v rámci MHD - autobus, vlak, tramvaj a metro.

Okolní zástavbu tvoří především bytové domy, jedná se o starší původní zástavbu města. Přístup a příjezd je z veřejné, zpevněné komunikace, parkování možné ve dvoře domu. Jedná se o lokalitu pro rezidenční bydlení i pro komerční využití.

SOUČASNÝ STAV							
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

☒ úzké centrum - historická část

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o mezonetovou bytovou jednotku, která vznikla spojením dvou bytových jednotek č. 174/10 a č. 174/11 ve 3. a 4. nadzemním podlaží budovy č.p. 174 včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku, který činí celkem 3709/9559.

Bytová jednotka 8+2 (3. NP - pokoj-20,66 m², pokoj-26,57 m², pokoj-10,11 m², pokoj-6,07 m², galerie+schodiště-28,17 m², kuchyň-14,61 m², koupelna-7,32 m², WC-1,79 m², komora-2,50 m², chodba-13,98 m², šatna-10,56 m², kuchyň-3,02, galerie+schodiště-25,63 m² / 4.NP - půdní vestavba: pokoj-23,74 m², pokoj-24,35 m², pokoj+schodiště-21,93 m², pokoj-40,29 m², koupelna-8,38 m², koupelna-14,32 m², koupelna-4,72 m², galerie+schodiště-28,23 m², chodba-12,50 m², komora-4,03 m²) s příslušenstvím (komora na patře) ve zděném domě č.p. 174 bez výtahu. Vlastní bytový dům se nachází v řadové původní zástavbě obytných domů a je vnitřní stojící na vlastním pozemku – ve spoluvlastnictví.

Lokalitou se jedná o souvisle zastavěné území v centru města, kde poptávka po nemovitostech je výrazně vyšší než nabídka. Bytový dům má celkem 3 nadzemní podlaží s podsklepením a podkrovím (půdní vestavba). Základy standardní, svislé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, klempířské konstrukce měděné, napojení na IS elektro, vody, plynu a kanalizace. Příslušenství bytu nadstandardního provedení - 4x koupelna, podlahy dřevěný masiv, repliky parketových sestav „Vídeňské kříže“, krb, ohřev TUV plynovým kotlem, vytápění ústřední-plynovým kotlem, obložkové zárubně s designovými kyvnými nebo posuvnými křídly, schodiště dřevěné, okna dřevěná špaletová a dřevěná zdvojená-střešní, podlahy keramická dlažba, dřevěné, parkety, vestavné skříně, v koupelnách vana nebo sprchový kout, WC, bidet, dvojumyvadlo, kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči, vstupní hala obložena dřevěnými panely, v některých z nich jsou umístěny vestavné skříně, vchodové dveře i okna do chodeb jsou buď repasované historické originály nebo repliky historických děl. Rekonstrukce půdní vestavby v roce 2006 na základě architektonického návrhu Ing. arch. Rudolfa Netíka.

Silné stránky

centrum obce, zrekonstruovaný byt s původními prvky, možné rozdělení na dvě bytové jednotky

Slabé stránky

špatné parkovací možnosti v okolí domu, absence výtahu, snížené využití některých místností v podkroví vlivem sedlové stropní konstrukce

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| ☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV.

Služebnosti se neuvažují.

Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem.

K nemovitosti je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| ☒ Poloha nemovité věci v chráněném území | |

Komentář: Nemovitost se dle výpisu z KN nachází v památkové rezervaci.

Nemovitost není situována v záplavovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: Služebnosti se neuvažují.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Nemovitost se ke dni ocenění nepronajímá.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Bytová jednotka 8+2 s příslušenstvím - administrativní metoda

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

- 1.1 Bytová jednotka 8+2 s příslušenstvím - porovnávací metoda

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,140}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,197}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Hradčany:

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka 8+2 s příslušenstvím - administrativní metoda

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	154	456,00	25 000,00	11 400 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			456,00		11 400 000,-

Pozemek - zjištěná cena = **11 400 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek	=	11 400 000,-Kč
		11 400 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **11 400 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 1
Stáří stavby:	126 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 006
Základní cena ZC (příloha č. 27):	79 960,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	20,66 *	1,00 =	20,66 m ²
pokoj:	26,57 *	1,00 =	26,57 m ²
chodba:	13,98 *	1,00 =	13,98 m ²
pokoj:	10,11 *	1,00 =	10,11 m ²
galerie+schodiště:	28,17 *	1,00 =	28,17 m ²
galerie+schodiště:	25,63 *	1,00 =	25,63 m ²
kuchyň:	14,61 *	1,00 =	14,61 m ²
šatna:	10,56 *	1,00 =	10,56 m ²
koupelna:	7,32 *	1,00 =	7,32 m ²
WC:	1,79 *	1,00 =	1,79 m ²
komora:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
pokoj:	6,07 *	1,00 =	6,07 m ²
kuchyň:	3,02 *	1,00 =	3,02 m ²
pokoj:	23,74 *	1,00 =	23,74 m ²
poko:	24,35 *	1,00 =	24,35 m ²
pokoj:	40,29 *	1,00 =	40,29 m ²
pokoj:	21,93 *	1,00 =	21,93 m ²
galerie:	28,23 *	1,00 =	28,23 m ²
chodba:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²
koupelna:	14,32 *	1,00 =	14,32 m ²
koupelna:	4,72 *	1,00 =	4,72 m ²
koupelna:	8,38 *	1,00 =	8,38 m ²
komora:	4,03 *	1,00 =	4,03 m ²
komora mimo byt:	8,52 *	0,80 =	6,82 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			360,30 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 - Komerční plochy	III	0,02
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 - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství nadstandardního vybavení	V	0,10

(vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství

7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna)	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{1,139}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,140$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 79\,960,- \text{ Kč/m}^2 * 1,139 = 91\,074,44 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 360,30 \text{ m}^2 * 91\,074,44 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,140 = 39\,278\,502,52 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{39\,278\,502,52 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 11 400 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 709 / 9 559

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$11\,400\,000,- \text{ Kč} * 3\,709 / 9\,559 = 4\,423\,328,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{4\,423\,328,80 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka 8+2 s příslušenstvím - administrativní metoda} = \mathbf{43\,701\,831,32 \text{ Kč}}$$

zjištěná cena

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka 8+2 s příslušenstvím - porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 362,00 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Bytová jednotka Praha 1

Luxusní byt v historickém domě na Malé Straně, Praha 1. Dům je po rekonstrukci s upraveným vnitroblokem. Byt prošel kompletní nákladnou rekonstrukcí. Byly zvoleny luxusní materiály. Při rekonstrukci se myslelo na prostor a náročnost klienta. Pokoje jsou prostorné, světlé a logicky uspořádané. Z chodby se dostanete do obývacího pokoje, dále je zde jídelna, tři ložnice, kuchyně a tři koupelny. Zvláště toaleta pro hosty. K bytu také přináleží balkon s orientací do vnitrobloku. Velmi lukrativní lokalita na Praze 1 v historickém jádru města.

Lokalita U lužického semináře, Praha 1 - Malá Strana

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,75

Zdroj: Sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - celkové prodejní ceny realizovány o cca -10%; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší parkovací možnosti, balkon;

**Celkový
koef. K_c**
0,74

**Upravená j. cena
Kč/m²**
138 582

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
244,00 m ²	0 m ²	45 540 530 Kč	186 642 Kč/m ²

Název: Luxusní bytová jednotka

Bytový dům se nachází na rozhraní Prahy 5 a Prahy 6 u parku Ladronka v blízkosti Petřína a královských zahrad Pražského Hradu. Centrum města je vzdálené 10 min. autem případně jednoduše dosažitelné MHD. Světlý mezonetový byt je vybavený ve vysokém standardu včetně sauny a krbu. Dispoziční řešení s pěti ložnicemi, třemi koupelnami a terasou v každém podlaží umožňuje komfortní bydlení. K bytu patří i střešní terasa se zahradou (168 m²), s jacuzzi, která nabízí nádherné výhledy na celou Prahu. K bytu náleží tři parkovací stání a dva velké sklepy (13,4 + 18 m²). Dům je postaven ve vysokém standardu - hliníková okna zn Chücco a dřevěná EURO okna včetně venkovních hliníkových rolet, dřevěné podlahy, bezpečností dveře NEXT, podlahové vytápění v koupelnách, alarm.

Lokalita Běžecká, Praha 6 - Břevnov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,17
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00



K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,72		
Zdroj:	Sreality.cz		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - celkové prodejní ceny realizovány o cca -10%; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší;		0,83	74 619
Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - neuvažuje se; Úvaha zpracovatele ocenění - velká zahrada, 3x parkovací stání, jacuzzi;			
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
266,00 m ²	0 m ²	23 800 000 Kč	89 474 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka Pařížská

Luxusní, mezonetový byt o velikosti 292m², 6+1, na reprezentativní a prestižní adrese, Praha 1 Pařížská. Byt se nachází ve 4 a 5 NP cihlového domu s výtahem. Více info u makléře. Třída energetické náročnosti: G (probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

Lokalita Pařížská, Praha 1 - Staré Město

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,07
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,15
K5 Celkový stav	1,12
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,75

Zdroj: Sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - celkové prodejní ceny realizovány o cca -10%; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - neuvažuje se; Úvaha zpracovatele ocenění - výtah v domě, lepší parkovací možnosti;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,93	143 362

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
292,00 m ²	0 m ²	45 000 000 Kč	154 110 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka Praha 1-Staré Město

Residence Kozí 3 se nachází v blízkosti malého náměstí a budova prošla kompletní rekonstrukcí (nové vodovodní rozvody, elektřina, kódovaný výtah, bezpečnostní systém, fasáda, společné prostory domu). V okolí je mnoho malých pekáren, kaváren a rodinných obchodů, to vše tvoří místní atmosféru plnou života v historickém centru Prahy. Tento půdní prostor (205 m²) není aktuálně ještě hotov, proto se zde nabízí možnost dokončení bytu dle vašich představ. Velkou výhodou jsou dva balkony s výhledem na Pražský Hrad a soukromí díky tomu, že byt zabírá celé podlaží. U dokončeného bytu je v plánu položení dřevěných parket a instalace dřevěných oken a kuchyňské linky.

Lokalita Praha 1 - Staré Město

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,07
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,75

Zdroj: Sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - celkové prodejní ceny realizovány o cca -10%; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - k dokončení; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - výtah v domě, lepší parkovací možnosti;

**Celkový
koef. K_C**
0,79

**Upravená j. cena
Kč/m²**
146 299

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
205,00 m ²	0 m ²	37 750 000 Kč	184 146 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka Praha Klimentská

Mezonetový byt 5+kk o výměře 198,5 m² v žádané lokalitě Prahy 1, ul. Klimentská. Byt je umístěn v pátém nadzemním podlaží, disponuje terasou o velikosti 10,9 m² s jižní orientací do vnitrobloku. Dispozice bytu umožňuje rozdělení na dvě nezávislé mezonetové jednotky o velikostech 2kk 68,5 m² (obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, dvě koupelny) a 3kk 130,8 m² (obývací pokoj s kuchyňským koutem, dvě ložnice, dvě koupelny)

Lokalita Klimentská, Praha 1 - Nové Město

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,07
K4 Provedení a vybavení	1,20
K5 Celkový stav	1,15
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,75

Zdroj: Sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - celkové prodejní ceny realizovány o cca -10%; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - výtah v domě, lepší parkovací možnosti;

**Celkový
koef. K_C**
1,10

**Upravená j. cena
Kč/m²**
121 143

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
198,00 m ²	0 m ²	21 877 900 Kč	110 494 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	74 619 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	124 801 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	146 299 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	124 801 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	362,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	45 177 962 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka 8+2 s příslušenstvím - administrativní metoda 43 701 831,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka 8+2 s příslušenstvím - porovnávací metoda 45 177 962,00 Kč

Porovnávací hodnota	45 177 962 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	43 701 831 Kč

V místě a čase obvyklá cena cca

45 000 000,- Kč

slovy: Čtyřicetpětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná v místě a čase obvyklá cena nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků zjištěné ceny dle vyhlášky a porovnávacího přístupu, který považuji vzhledem k charakteru nemovitosti za nejvíce vypovídající. Porovnávané vzorky byly vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle stavebně-technického stavu, polohy, provedení a vybavení nemovitostí, velikosti, vlivu pozemku a redukce pramene ceny. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech a dalších aspektech souvisejících s posuzovanou nemovitostí jsou v porovnávací hodnotě zohledněny.

Závěr

Celková v místě a čase obvyklá cena bytové jednotky č. 147/10-11 (jedná se o dvě propojené bytové jednotky) s příslušenstvím a podílem na společných částech domu a pozemku v katastrálním území Hradčany, obec Praha, okres Hlavní město Praha je na základě těchto kritérií a s přihlédnutím k výše uvedeným metodám a skutečnostem uvažována v částce cca 45 000 000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Praze 11.8.2016

Pavel Miškovský
Žateckých 1532/7
140 00 Praha 4 - Nusle

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 1189/89 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví - ceny a odhady se specializací - Nemovitostí.
------------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3812/273/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3812/273/16.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Informativní výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 597, 553 ze dne 10.8.2016	3
Cenová mapa hl. města Prahy pro rok 2016	1
Pūdorys bytové jednotky	1
Fotodokumentace	2

Informace o jednotce

Číslo jednotky	174/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 174
Katastrální území:	Hradčany [727121]
Číslo LV:	597
Podíl na společných částech:	3455/9659

Vlastníci, jiní oprávnění

Podíl

Srámková Kateřina Ing., Loretánská 174/3, Hradčany, 11800 Praha 1

Způsob ochrany nemovitosti

památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Místech, kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu](#), [katastrální pracoviště Praha 2](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.08.2016 13:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8/2
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Informace o jednotce

Číslo jednotky	174/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 174
Katastrální území:	Hradčany [727121]
Číslo LV:	597
Podíl na společných částech:	254/9659

Vlastníci, jiní oprávnění

Šrámková Kateřina Ing., Loretánská 174/3, Hradčany, 11800 Praha 1

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

U této nemovitosti byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha 2](#).

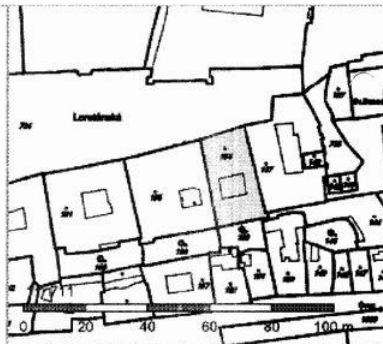
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.08.2016 13:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8/2
Podání určena katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte přímo na jejich e-mail adresu 2.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1542
 Obec: Praha [554782]2
 Katastrální území: Hradčany [727121]
 Číslo LV: 553
 Vyměra [m²]: 456
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 174



Vlastníci, jiní oprávnění

	Podíl
Bauer Libor MUDr., Loretánská 174/3, Hradčany, 11800 Praha 1	32/743
Dobrušská Jana PhDr., Loretánská 174/3, Hradčany, 11800 Praha 1	491/9659
Gonda Pavel Mgr. Ing., Loretánská 174/3, Hradčany, 11800 Praha 1	527/9659
SJM Heřman Jiří Ing. a Heřmanová Jitka, Loretánská 174/3, Hradčany, 11800 Praha 1	756/9659
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1542/9659
SJM Kejkliček Petr a Skálová Eva, Loretánská 174/3, Hradčany, 11800 Praha 1	799/9659
Korejs Pavel, Loretánská 174/3, Hradčany, 11800 Praha 1	39/743
Lasková Dana, Nad nádražím 363, Běchovice, 19011 Praha 9	536/9659
Šramková Kateřina Ing., Loretánská 174/3, Hradčany, 11800 Praha 1	3709/9659
Švecová Petra Mgr., Dvořákova 2205/34, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	376/9659

Vlastníci nemovitosti ve vlastnictví obce

	Podíl
Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	1542/9659

Způsob ochrany nemovitosti

pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

U pozemků rezervovaných pro zřízení nemovitosti zapsán cenový údaj



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2016

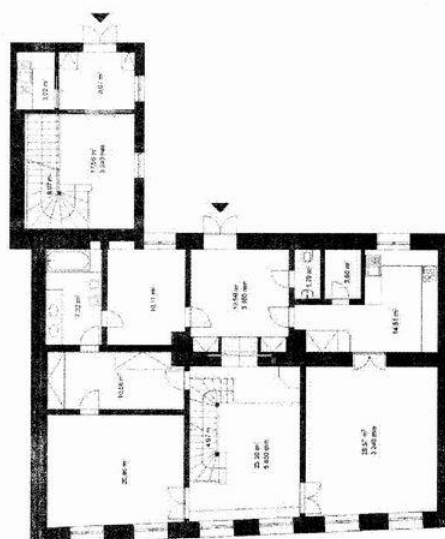


Katastrální území	
Název:	Hradčany
Parcela	
Číslo parcely:	154
Cena 2016	
Mapový list:	45
Cena:	25000 Kč/m ²
Skupina:	2646

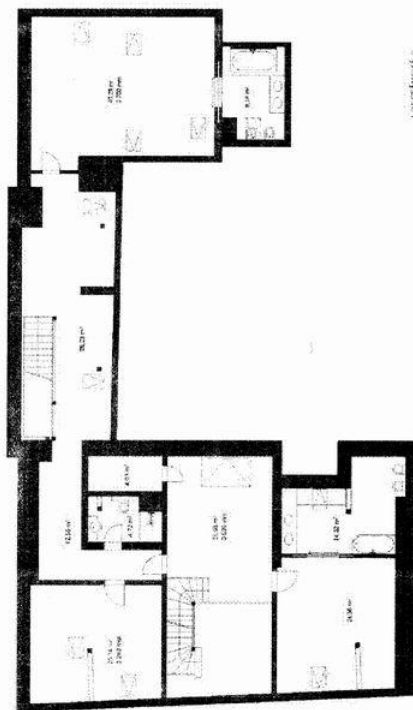
Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16

Vytištěno dne: 11.8.2016

Luxusní mezonetový byt Loretánská 3, Praha 1 - PUDORYS



LORETÁNSKÁ 3
PŮV. BYT
P 1. ÚD. A4



LORETÁNSKÁ 3
PŮV. BYT
P 1. ÚD. A4







