

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4615/273/18

NEMOVITÁ VĚC: "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy"

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Nové Město
Adresa nemovité věci: Náplavní 2012/3, 12000 Praha 2

OBJEDNAVATEL: paní Petra Gilani

Adresa objednavatele: Máchova 1441/3, 274 01 Slaný

ZHOTOVITEL : Pavel Miškovský

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro účely veřejné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

5 000 000,- Kč

Stav ke dni : 7.9.2018

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 7.9.2018

Pavel Miškovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracování odhadu obvyklé ceny: "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy" v bytovém domě ul. Náplavní č.p. 2012, katastrální území Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, objednala paní Petra Gilani za účelem stanovení obvyklé ceny předmětné nemovité věci ("Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy").

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 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 věčné hodnoty

Věčná 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 odpočtu 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 1401, LV 1275.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku.
- d) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 457/2017 Sb.
- e) Cenová mapa hl. města Prahy pro rok 2018.
- f) Nájemní smlouva ze dne 20.9.2017.
- g) Fotodokumentace.
- h) Půdorysný plán bytové jednotky.

Místopis

Oceňovaná nemovitost ("Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy") leží v hlavním městě Praze, v obvodu Prahy 2, v k.ú. Nové Město v ulici Náplavní. 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 aj. Dopravní obslužnost je zajištěna v rámci MHD autobusovou, vlakovou, tramvajovou dopravou a metrem.

Okolní zástavbu tvoří především bytové domy, jedná se o starou původní zástavbu. Přístup a příjezd je z veřejné, zpevněné komunikace. 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

Bytová jednotka 1+kk (jedna obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem, WC a umyvadlem) s příslušenstvím (sklepní kóje) ve zděném secesním domě z přelomu 19. a 20. století ve 2.NP., bytový dům disponuje vlastním výtahem. Bytový dům se nachází v původní zástavbě obytných zděných domů a je vnitřní stojící na pozemku jiného vlastníka (Hlavní město Praha). Lokalitou se jedná o souvisle zastavěné území v centru města, kde poptávka po nemovitostech je výrazně vyšší než nabídka. Bytový dům má celkem šest nadzemních podlaží, sklepní prostory a půdní prostory. Základy standardní, svislé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem a klenuté, klempířské konstrukce z měděného plechu, napojení na IS elektro, kanalizace, vody a plynu. Příslušenství bytu- standardního provedení - koupelna se sprchovým koutem,

umyvadle a WC. Vytápění lokální elektrickými přímotopy, dveře plné a prosklené, okna dřevěná dvojitá, podlahy keramická dlažba, dřevěná, kuchyňská linka se dřezem, vestavné spotřebiče, digestoř. Bytová jednotka je po velmi nákladné rekonstrukci, vybavena nadstandardními materiály a designovými prvky s výhledem do vnitrobloku. Jedná se o bytovou jednotku č. 2012/5. Bytová jednotka je v družstevním vlastnictví. Jedná se o: "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy".

Silné stránky

umístění v žádané části města, nadstandardní materiály a vybavení

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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

Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem.

K nemovitosti je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: ANO

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Nemovitost není situována v záplavovém území. Pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci.

Ostatní rizika: neuvažují se

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy" - administrativní metoda

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy" - porovnávací metoda

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy"

Adresa předmětu ocenění: Náplavní 2012/3

12000 Praha 2

LV: 1401

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Nové Město
 Počet obyvatel: 1 280 508

Oceňovací předpis

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Vlivy zvyšující cenu - Uvažována maximální hodnota vlivem výborného tržního prostředí v oblasti.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,927}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,330}$$

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 – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Uvažována maximální hodnota vlivem umístění pozemku vzhledem k okolí.	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,480}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{2,852}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,968}$$

1. "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy"

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 1
Stáří stavby:	118 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2018
Základní cena ZC (příloha č. 27):	83 491,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
celková podlahová plocha:	23,34 *	1,00 = 23,34 m ²
sklepní kóje:	1,66 *	0,10 = 0,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		23,51 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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně zvyšující cenu	V	0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 0 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (0 + 15) = \mathbf{0,925}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,925 = \mathbf{1,233}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,330}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,480}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 83\,491,- \text{ Kč/m}^2 * 1,233 = 102\,944,40 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 23,51 \text{ m}^2 * 102\,944,40 \text{ Kč/m}^2 * 1,330 * 1,480 = 4\,763\,966,65 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 763 966,65 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy" - porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	23,34 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

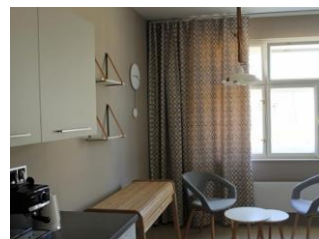
Název:	Prodej bytu 1+kk 27 m2
Lokalita:	ulice Spálená, Praha 1 - část obce Nové Město
Popis:	Exkluzivně nabízíme ke koupi bytovou jednotku v developerském projektu Rezidence Spálená, jenž se nachází v naprostém centru Prahy - 5 minuty chůze od

Václavského náměstí. Celý dům prošel kompletní rekonstrukcí. Byt o dispozici 1+kk, celkem 26,6 m² ve vysokém standardu zpracování - nová okna, dřevěné dveře a podlahy, nová italská stylová kuchyň, vestavení skříní na chodbě. K dispozici recepce 24/7. Investice je vhodná pro výnos z krátkodobého či dlouhodobého pronájmu, ale i k bydlení v lukrativní lokalitě v centru Prahy.

Užitná plocha: 27,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,97
K2 Velikosti objektu - mírně větší	0,98
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,05
K5 Celkový stav - mírně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví	0,97



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - mírně větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - mírně horší; Celkový stav - mírně horší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 560 000	27,00	205 926	1,02	209 343

Název: Prodej bytu 1+kk 22 m²

Lokalita: ulice Nekázanka, Praha 1 - část obce Nové Město

Popis: Exkluzivně nabízíme ke koupi bytovou jednotku v developerském projektu Rezidence Nekázanka 17, jenž se nachází v naprostém centru Prahy - pouhé 2 minuty chůze od Václavského náměstí. Celý dům nyní prochází kompletní rekonstrukcí s navracením do podoby původního historického vzhledu, avšak s citlivým doplněním o moderní prvky jako je například výtah v interiéru domu. Byt o dispozici 1+kk prochází doslova novou výstavbou ve vysokém standardu zpracování - podlahové vytápění, nová špaletová okna s celoobvodovým těsněním, historizující kazetové dveře či dubové parkety do tvaru vídeňského kříže nebo stromečku. Ve spolupráci s designovým studiem Proceram je připravena luxusní sanita a povrchy koupelen od značek Villeroy & Boch a Hansgrohe. Developerský projekt Nekázanka 17 je ideální pro všechny, kteří chtějí koupit nemovitost v centru Prahy, nejen pro vlastní bydlení, tak hlavně jako perfektní investici. Plánovaný termín dokončení je druhá polovina roku 2019.

Užitná plocha: 22,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,97
K2 Velikosti objektu - mírně menší	1,02
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví	0,97



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav -

srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 322 500	22,00	241 932	0,96	232 186

Název: Prodej bytu 1+kk 24 m²

Lokalita: ulice Školská, Praha 1 - část obce Nové Město

Popis: Prodej bytové jednotky v projektu REZIDENCE ALABASTR přináší nový koncept koupě investičního bytu v naprostém centru Prahy. Přestože se ulice Školská nachází pouhých 200m od Václavského náměstí, jedná se o klidnou a tichou ulici. Nejen díky perfektní lokalitě má tato dlouhodobě provozovaná rezidence perfektní hodnocení na nejvyhledávanějším serveru booking.com a nabízí vám možnost okamžitého generování výnosu z pronájmu. Byt o podlahové ploše 24,2 m² je umístěn v 3. nadzemním podlaží (tzn. 2. patře) a je dispozičně řešen jako 1+kk. V rámci prodeje je i kompletní vybavení tak, aby se dal byt ihned užívat - tzn. 2x jednolůžková postel s matracemi i peřinami, noční stolky, LCD televize, jídelní stůl s židlemi, kuchyňka s dvouvařičem, lednicí (v případě zájmu i včetně nádobí), koupelna se sprchovým koutem a toaletou (vybavení vč. fěnu). Přesná specifikace vybavení jednotky je bude uvedena ve smluvní dokumentaci.

K bytu dále náleží podíl na nebytovém prostoru v suterénu domu a recepci. Aktuálně je celý dům spravován společností, která zajišťuje kompletní chod pronájmu. Přestože v domě a jednotkách nyní probíhají renovace pro obnovu původních zdobných prvků historického domu, nic nebrání převodu do osobního vlastnictví a okamžitému generování výnosu. Tento projekt je tedy naprosto ideální pro ty zájemce, kteří chtějí zhodnocovat své finance skrze krátkodobé či střednědobé pronájmy, avšak s minimem starostí o nabízení, předávání klíčů hostům či následný úklid. V tomto projektu nabízíme k prodeji i další bytové jednotky o kterých se můžete informovat na webových stránkách projektu či na dotaz.

Užitná plocha: 24,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,97
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,05
K5 Celkový stav - mírně horší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví	0,97



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - mírně horší; Celkový stav - mírně horší; Vliv pozemku - srovnatelná; Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 629 900	24,00	192 913	1,09	209 646

Název: Prodej bytu 1+kk 24 m²

Lokalita: ulice Příčná, Praha 1 - část obce Nové Město

Popis: Nabízíme prodej luxusního bytu po kompletní rekonstrukci 1+kk 24m² v 3.NP v

rezidenci Ferdinand Palace. Byt má dvě velké okna se západní orientací. Dům momentálně prochází kompletní rekonstrukcí se zachováním původních prvků (dům bude mít novou střechu a okna, zcela nové rozvody elektřiny, vody a vzduchotechniky. Dům bude disponovat novým výtahem). Kolaudace je naplánovaná na konec roku 2018. Výborná poloha domu v rámci centra města, v docházkové vzdálenosti veškerá občanská vybavenost a MHD.

Užitná plocha: 24,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,97
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví, dům v rekonstrukci	1,15



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelný; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví, dům v rekonstrukci;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 670 000	24,00	194 583	1,12	217 057

Název: Prodej bytu 1+kk 23 m²

Lokalita: ulice Příčná, Praha 1 - část obce Nové Město

Popis: Bydlete v luxusních apartmánech již tento rok! Prodej apartmánu v projektu FERDINAND PALACE přináší koncept investičního bytu v centru Prahy.

Útulný byt s balkonem s východní orientací prochází v současné době kompletní rekonstrukcí. Standardním vybavením bytu je VILLEROY & BOCH. Celý projekt bude kompletně zrekonstruován, jeho předpokládané dokončení je plánováno na konec roku 2018. Dům bude mít novou střechu a okna, zcela nové rozvody elektřiny, vody a vzduchotechniky. Při rekonstrukci domu vždy dbáme o zachování veškerých historických, původních a uměleckých prvků. Dům bude disponovat novým výtahem. Vynikající poloha v centru města. V sousedství Karlovo náměstí, živoucí nábřeží řeky Vltavy nebo například poetický ostrov Žofín. Ferdinand Palace se nachází mezi stanicemi metra Můstek a Karlovo náměstí v historickém domě nedaleko Novoměstské radnice. Vyhlášené pražské památky jako Pražský hrad, Vyšehrad a Petřín jsou v pěší dostupnosti. Použité fotografie jsou z dokončených projektů. V případě vážného zájmu o prohlídku se s Vámi rádi domluvíme na telefonních číslech: +420 737 333 331 +420 608 542 452
WWW.FERDINANDPALACE.CZ

Užitná plocha: 23,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,97
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví	0,97

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - osobní vlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 992 000	23,00	217 043	0,94	204 216

Minimální jednotková porovnávací cena	204 216 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	214 490 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	232 186 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	214 490 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	23,34 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 006 197 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy" - administrativní metoda 4 763 966,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 4 763 966,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 763 970,- Kč

slovy: Čtyřmilionysedmsetšedesáttřitisícdevětsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy" - porovnávací metoda 5 006 197,- Kč

Porovnávací metoda	5 006 197,- Kč
Administrativní metoda	4 793 970,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti ("Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy") ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Výsledná obvyklá cena nemovitosti ("Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy") byla odhadnuta na základě výsledků zjištěné ceny dle vyhlášky a porovnávacího přístupu, který považují 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 posuzovanými nemovitostmi jsou v celkové obvyklé ceně zohledněny.

Obvyklá cena

5 000 000,- Kč

slovy: Pětmilionů Kč

Závěr

Celková obvyklá cena: "Podíl v družstvu Bytové družstvo Náplavní 2012/3, IČ: 62408305, s nímž je spojeno právo užívání bytu č. 2012/5 na základě nájemní smlouvy", ul. Náplavní č.p. 2012/3, katastrální území Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha je na základě těchto kritérií a s přihlédnutím k uvedeným metodám a skutečnostem uvažována v částce 5 000 000,- Kč.

Prohlašuji, že při ocenění jsem osobou nezávislou.

V Praze 7.9.2018

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. 4615/273/18 znaleckého deníku.

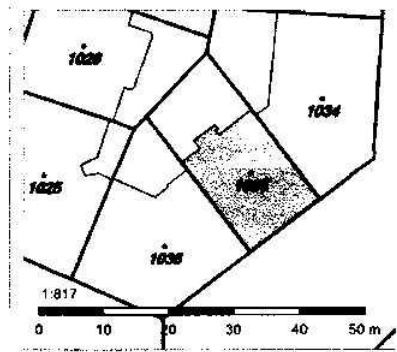
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4615/273/18.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1401	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Půdorys bytové jednotky	1

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2012
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Nové Město [490148]
Katastrální území:	Nové Město [727181]
Číslo LV:	1401
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1035
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo Náplavní 2012/3, Náplavní 2012/3, Nové Město, 12000 Praha 2	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	ZDR-245/2018

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci 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 07.09.2018 09:00:00.

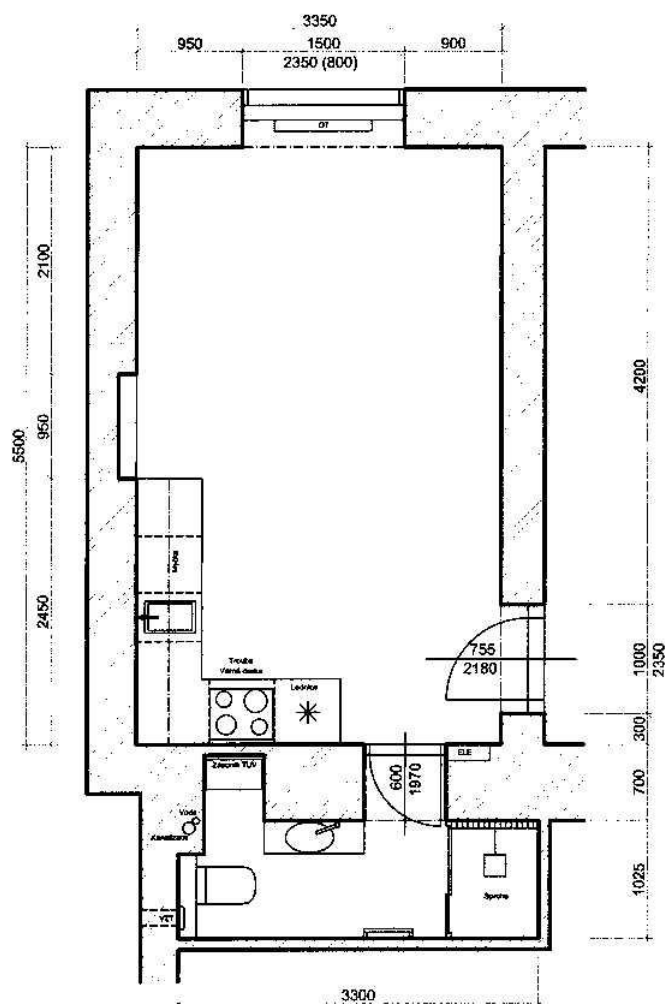
© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0



Pozemek p.č. 1035 pod bytovým domem č.p. 2012/3 v k.ú. č. 727181





Výkres	Půdorys bytu 1+KK
Adresa	Náplavní 2012/3, Praha