



Ing. Ivana Markovská

soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací
na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné,
stavby průmyslové a stavby zemědělské

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 1488-2017

o ceně obvyklé ateliéru č.2598/14 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 29100/618290 na
budově č.p.2598 a pozemcích par.č.746, 748/7 a 748/8 v obci Praha, ul.Křížová, k.ú.Smíchov,
vše zapsáno na LV č.11274



Objednavatel znaleckého posudku:

TP Insolvence v.o.s., IČ: 03296636
Jankovcova 1037/49
170 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé nemovitosti pro potřeby
insolvenčního řízení KSOS 25 INS 8019/2014

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni
25.4.2017 posudek vypracovala:**

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 9.5.2017

Obsah

A	Nález.....	3
1	Znalecký úkol.....	3
2	Předpoklady a omezující podmínky	3
3	Definice základních pojmů.....	3
4	Metody stanovení ceny obvyklé	4
5	Informace o nemovitosti	6
6	Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	6
7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	6
8	Vlastnické a evidенční údaje.....	6
9	Dokumentace a skutečnost	6
10	Místopis	7
11	Celkový popis nemovitosti.....	7
12	Slabé a silné stránky	8
13	Rizika.....	8
B	Znalecký posudek	10
1	Porovnávací metoda	10
C	Rekapitulace	16
1	Stanovení ceny obvyklé	16
D	Znalecká doložka	16
E	Přílohy.....	17

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé ateliéru č.2598/14 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 29100/618290 na budově č.p.2598 a pozemcích par.č.746, 748/7 a 748/8 v obci Praha, ul. Křížová, k.ú. Smíchov, vše zapsáno na LV č.11274.

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke dni **25.4.2017**.

2. Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

3. Definice základních pojmů

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich

individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Půžitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty:

Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

4. Metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

IPC – indexovaná průměrná cena

CU – cena upravená na 1 m² podlahové plochy bytu

ÚR – územní rozhodnutí

ÚP – územní plán

LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob oceňování majetku a služeb.

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji 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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

5. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Ateliér č.2598/14
Adresa předmětu ocenění:	Křížová 2598 150 00 Praha
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Smíchov
Počet obyvatel:	1 267 449

6. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.4.2017 za přítomnosti zástupce objednatele.

7. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Stavební půdorys 6. a 7.NP ateliéru z 08/2009
- Údaje sdělené zástupcem objednatele

Podklady získané zhotovitelem:

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č.11274, katastrální území Smíchov, ze dne 25.4.2017
- Snímek z katastrální mapy
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Údaje z územního plánu
- Šetření v cenových mapách stavebních pozemků

8. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: PÁTÁ STAVEBNÍ CZ a.s. v likvidaci, Družby 338, 530 09 Pardubice, vlastnictví: výhradní

Spoluvlastnický podíl na budově a pozemcích: 29100/618290

9. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byly předloženy půdorysy 6. a 7.NP z 08/2009. Výměry byly zkontrolovány přeměřením na místě. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, která

je uložena v archivu znalce; část je použita v tomto znaleckém posudku.

10. Místopis

Objekt se nachází na ul. Křížová v Praze 5 – Smíchov. V blízkosti je autobusová zastávka MHD, která má spojení na metro trasy B. V blízkosti je vlakové nádraží Smíchovské nádraží. V těsné blízkosti je Barrandovský most a napojení na Jižní spojkou a výpadovou komunikaci na Strakonice a Plzeň.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ 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: ☒ širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
par.č.4649/1	Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

11. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je jednotka – ateliér č.2598/14 umístěná v 6. a 7.NP v objektu č.p.2598, ul. Křížová, obec Praha. Jedná se o atypický loftový byt, který je rozdělen na dvě jednotky, které mají samostatné vchody z chodby v 6.NP a nejsou vzájemně propojeny. Jedna samostatná jednotka je umístěna pouze v 6.NP a má dispozici 1+kk. Druhá jednotka je mezonetová, umístěna je v 6. a 7.NP, s dispozicí 4+1 s místností, která je ze 3 stran prosklená a tvoří spíše uzavřenou terasu. Objekt č.p.2598 má 7 nadzemních podlaží. Jedná se o rekonstruovanou výrobní budovu, část byla zrekonstruována na nové provozní a kancelářské prostory, část na loftové byty – ateliéry. V 1.NP jsou umístěny garážová stání. Nosná konstrukce je částečně ocelová, částečně z monolitického betonu s vyzdívkami. Objekt má plochou střechu, je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a zemní plyn. V objektu je výtah. Dům je ve výborném technickém stavu.

Oceňovaný ateliér se nachází ve 6.NP a 7.NP.

Dispoziční řešení:

Jednotka s dispozicí 1+kk (ve fotodokumentaci Atelier I)

- předsiň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC

Jednotka s dispozicí 4+1 (ve fotodokumentaci Atelier II)

- 6.NP – vstup, kuchyň, obývací pokoj, koupelna, WC, technická místnost, schodiště do 7.NP

- 7.NP – pracovna, hala, koupelna s WC, ložnice, pokoj, koupelna s WC, uzavřená terasa

K jednotce náleží jedno uzavřené parkovací stání ve dvougaráži přístupné z ul.Křížová, těsně vedle hlavního vchodu.

Atelier I - menší část ateliéru nebyla doposud dokončena a je ve větším stadiu rozpracovanosti než-li mezonetová jednotka. Ateliér má velkoformátová okna, na podlahách je velkoformátová keramická dlažba. Stěny jsou obloženy velkoformátovými keramickými obklady. V koupelně nejsou osazeny zařízení předměty, chybí dveře do koupelny, nejsou osazena topná tělesa.

Atelier II - jedná se o atypický prostor, který nebyl doposud dokončen. Ateliér má velkoformátová okna, na podlahách je velkoformátová keramická dlažba, v 7.NP dřevěná plovoucí podlaha. Stěny jsou obloženy jak velkoformátovými keramickými obklady, tak opatřeny štukovou omítkou. Stěny u pracovny jsou prosklené. Schodiště je ocelové s dřevěnými stupni.

Ze 7.Np vede ocelové schodiště na střechu. Část osvětlení je zajištěna střešním světlíkem, podlaha v 7.NP je v části prosklená, aby zajišťovala prosvětlení u kuchyně v 6.NP. V ateliéru je provedena atypická kuchyňská linka, velké množství vestavěných skříní, které tvoří celé stěny. Dveře jsou atypické a zakomponované do vestavěných stěn. Koupelny nemají osazeny zařizovací předměty a nejsou dokončeny. Vytápění a ohřev TUV je centrální. Jednotky jsou vybaveny klimatizací. Obě části ateliéru potřebují dokončit, aby byly obyvatelné.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 29100/618290 na pozemcích par.č.746 o celkové výměře 1008 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.748/7 o celkové výměře 180 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.748/8 o celkové výměře 162 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Tento pozemek je celý zastavěný objektem č.p.2598. Jedná se o svažitý pozemek s přístupem po zpevněné komunikaci, který lze napojit na elektrickou energii, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a zemní plyn. Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy, CMP 2017, mapový list 72, skupina 12307. Cena za 1m² pozemku je zde stanovena ve výši 3390,- Kč.

Objekt se nachází u železniční trati poblíž Stanice Smíchovské nádraží. Celá lokalita prochází postupnou přeměnou z průmyslové části na část obytnou.

12. Silné a slabé stránky

Silné stránky

- moderní zrekonstruovaný objekt
- výtah v objektu
- nadstandardní materiály

Slabé stránky

- dispoziční řešení jednotky
- zatížení hlukem ze železniční a silniční dopravy

13. Rizika

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
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
☒ Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)	
Věcná břemena a obdobná zatížení:	

-
- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">☒ Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu
(např. přípojky inženýrských sítí)☒ Zástavní právo☒ Exekuce |
|---|

Ostatní rizika: nejsou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Porovnávací ocenění

1.1. Ateliér č.2598/14

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	277,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu atypické 300 m²			
Lokalita:	Křížová, Praha 5 - Smíchov			
Popis:	Exkluzivně nabízíme prostorný loftový byt, který je situován na nábřeží v jižní části Prahy 5 - Anděl. Součástí nadstandardní výbavy loftu je: klimatizace, čistička vzduchu, velkoformátová okna s protihlukovými skly a elektronicky ovládanou stínící technikou, dále také dvě koupelny a samostatný záchod, prostorná komora a technická místnost, luxusní wellness zóna. K loftu náleží garážové stání v objektu.			
Užitná plocha:	300,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stáří			1,00	
K4 Garáž			1,00	
K5 Velikost			1,00	
K6 Vybavení			0,90	
K7 Zdroj nabídky			0,90	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
28 000 000	300,00	93 333	0,81	75 600



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 3+kk 104 m²
Lokalita:	Křížová, Praha 5 - Smíchov
Popis:	Nabízíme k prodeji byt z komorního projektu bytové vily zkolaudované v roce 2016. Byt je nyní v dispozici 2+kk s velice snadnou úpravou na 3+kk. V přiloženém půdorysu je vzniklý pokoj prezentován jako pracovna o velikosti 18,2 m ² . Obývací pokoj i po tomto rozdělení stále ještě zůstane v dostatečné velikosti, tj. 42,8 m ² . Byt využívá veškeré moderní technologie jako podlahové topení, chladicí stropy, vytápění tepelným čerpadlem, rekuperace vzduchu, klimatizace, inteligentní bydlení ve stylu "smart home". Byt je vybavený kuchyňskou linkou, na podlaze jsou kvalitní materiály, okna jsou protihluková se zabudovanými venkovními žaluziemi na každé prosklené ploše. Část obývacího pokoje lze oddělit jako pracovnu, WC je samostatné. Provozní náklady jsou velice nízké, energetická náročnost budovy je B.

Garážové nebo parkovací stání lze přikoupit, stejně tak lze přikoupit i sklep. Dům se nachází zhruba 50 m od autobusové zastávky, 100 m od tramvajové zastávky a v dochozí vzdálenosti na Anděl (9 min). Na procházku se nabízí sousedící Prokopské údolí nebo Dívčí Hrad.

Užitná plocha: 104,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,95
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,05
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 990 000	104,00	124 904	0,81	100 919

Název: Prodej bytu 4+kk 107 m²

Lokalita: U Dívčích hradů, Praha 5 - Radlice

Popis: Nový prostorný byt 4+kk v nadstandardním provedení, podl. plocha bytu 96 m², terasa 11 m². Byt je situován ve 3. patře moderního developerského projektu v ulici U Dívčích Hradů, který se nachází v rezidenční klidné čtvrti Radlice, s pěší dostupností na stanici metra B"Radlická"

Dispozice bytu: obývací pokoj s prostornou kuchyní v elegantním designu, hlavní ložnice s přílehlou koupelnou se sprchovým koutem, dva pokoje s vestavěným nábytkem na míru, koupelna s vanou, komora. Vstup na terasu je ze dvou pokojů i obývacího pokoje. Interiér bytu je proveden v nadstandardu, podlahové topení, výška dveří 220 cm, na podlaze jsou velkoformátové dlaždice, koberec v ložnici, plov. podlahy v pokojích, vstupní dveře jsou bezpečnostní. Prostorná východní terasa nabízí příjemné posezení s výhledem na Prahu. V kupní ceně bytu je zahrnuto parkovací stání v suterenu domu. V okolí je kompletní občanská vybavenost, výborná dostupnost do centra, zastávka MHD BUS kousek od domu, blízké napojení na městský okruh.

107,00 m²

Užitná plocha:

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,97
K2 Typ stavby	0,95
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 490 000	107,00	88 692	0,75	66 201

Název: Prodej bytu 2+kk 115 m²

Lokalita: Bieblova, Praha 5 - Smíchov

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej moderního bytu v novostavbě o dispozici 2+kk, a velikosti 56m². 2x terasa 37 m² a 22 m². Byt je ve 2.NP osmipodlažního domu v lokalitě Praha 5 - Smíchov, ulice Bieblova, v těsné blízkosti zahrady Santoška. V bytě se nachází obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou a vstupní chodba. Tento projekt obsahuje 25 nových malometrážních bytů dispozičně řešených jako 1+kk a 2+kk s možností dokoupení parkovacího místa a sklepních prostor v suterénu domu. Předností tohoto projektu je již samotná fasáda s odkazem na život a dílo spisovatele K. Biebla. Tento projekt je ve fázi výstavby, plánované dokončení a kolaudace projektu je ke konci roku 2016. Lokalita nabízí skvělou dostupnost na metro linky "B" stanice Anděl autobusem 137 MHD, v těsné blízkosti je vyústění tunelu Mrázovka s napojením na další tunely, čímž je zabezpečeno bezproblémové projetí na druhou stranu Prahy automobilem.

Užitná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,95
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 900 000	115,00	94 783	0,77	72 936

Název: Prodej bytu 5+kk 241 m²

Lokalita: Černochova, Praha 5 - Košíře

Popis: Nabízíme luxusní mezonetový byt s rozlohou 241 m² se třemi terasami o rozloze 75m², v klidném a tichém místě, Praha 5 - Malvazinky. Byt se jako jediný nachází ve čtvrtém patře bytového domu a nabízí tím ještě větší soukromí. Jeho součástí je jižně orientovaný, velký a prosvětlený obývací pokoj s krbem a s výstupem na dvě terasy, plně vybavená kuchyně i se spotřebiči, dva prostorné pokoje a dvě koupelny s WC. Oddělený od této části je samostatný pokoj s malou kuchyňkou a dvěma prostornými terasami. Pohodlné dřevěné schodiště vede do horního patra, kde jsou další dva samostatné pokoje, prostorná galerie a koupelna se sprchou, vanou a samostatným WC. Celý byt je pokryt dlažbou, kvalitní dřevěnou podlahou a koberci. V pokojích jsou vestavěné skříně a na oknech žaluzie. Vytápění bytu a ohřev vody zajišťují dva nezávislé samostatné plynové kotle.

Klimatizace v celém prostoru je samozřejmostí, stejně tak rozvody internetu, televize, satelitu a zabezpečovacího zařízení. Tento prostorný byt vznikl spojením dvou bytů a dle prohlášení vlastníka by se dal znovu na dva samostatné byty rozdělit. K bytu náleží sklepní prostor o rozloze 4 m² a samostatná garáž. V okolí jsou parky a dětská hřiště. Zastávka metra „B“ Anděl, tramvaje a autobus na Smíchově jsou vzdáleny od domu 10 minut autobusem. Jsou zde také obchody a velké nákupní centrum Nový Smíchov.

Užitná plocha: 241,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,97
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 650 000	241,00	77 386	0,79	60 802

Název: Prodej bytu 5+kk 216 m²

Lokalita: Hlubočeská, Praha - Hlubočepy

Popis: Špičkově vybavený, klimatizovaný nový byt s terasou a krbem v těsném sousedství Prokopského údolí je součástí moderního projektu Viladům Dalejský potok, navrženého architektonickým studiem Stempel & Tesar. Rezidence o pouhých sedmi bytových jednotkách plně těží ze svého umístění v klidné rezidenční zástavbě pražských Hlubočep, přímo navazující na krásné prostředí zalesněného údolí. Nižší úroveň tohoto mezonetového bytu situovaného ve 3. a 4. nadzemním podlaží je tvořena obývacím pokojem s kuchyní, jídelnou, krbem, vstupem na terasu a schody vedoucími do patra, hlavní ložnicí s en-suite koupelnou (sprcha, umyvadlo, toaleta, bidet), druhou ložnicí, společnou koupelnou (sprcha, umyvadlo) a samostatnou toaletou. Vyšší úroveň se skládá ze 2 ložnic, koupelny s vanou, umyvadlem a toaletou a prostorné galerie. Vybavení ve vysokém standardu zahrnuje systém smart home, umožňující ovládání vytápění, osvětlení a dalšího zařízení přes mobilní telefon, tablet či počítač; klimatizaci, dřevěné třívrstvé podlahy, kromě ložnice vytápěné, italské obklady a dlažbu, kvalitní dřevohliníková okna s trojskly, plně vybavenou kuchyňskou linku, koupelnovou sanitu Laufen, Riho, Sanswiss či Kludi, vytápění kondenzačním plynovým kotlem. Možnost dokoupení uzavřeného stání v privátní garáži za 500 000 Kč nebo XXL plně uzavřeného stání v privátní garáži pro dva vozy za 950 000 Kč, s velkým úložným prostorem nahrazujícím sklep, vyhřívanou příjezdovou cestou a automatickými vraty na dálkové ovládání. Příjemná, zelená lokalita s dobrou dostupností do centra, 10 minut jízdy od Smíchovského nádraží a 15 minut od centra Prahy. Pár minut chůze od domu se nachází mateřská i základní škola, hřiště, restaurace, zastávka autobusu MHD. Interiér 184,02 m², terasa 31,95 m².

Užitná plocha: 184,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,95
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,05
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 200 000	184,00	88 043	0,81	71 137

Název: Prodej bytu 6 pokojů a více 217 m²**Lokalita:** Holečkova, Praha 5 - Smíchov

Popis: K okamžitému nastěhování! Prémiové rodinné bydlení v dvoupodlažním loftu 6+kk o velikosti 216,7 m² s dvěma terasami (37,1 m² a 23,4 m²) splňující veškeré předpoklady rodinného domu a mnohem více! Prostorné, vzdušné a dispozičně velkorysé prostory s ensuite koupelnami, terasy, zahrádka, ostraha, recepce 24/7, dvě garážová stání, sklep. V těsné blízkosti parků Sacre Coeur a Kinského zahrada, v žádané lokalitě rezidenční čtvrti Hřebenky v Praze 5. Použité materiály splňují nejvyšší standardy a respektují poslední architektonické trendy. Velmi kvalitní vybavení představují například dřevěné dvouvrstvé lepené podlahy, celoplošné podlahové vytápění, klimatizace, francouzská okna s nulovým parapetem, skleněné interiérové zábradlí či koupelny od světového výrobce Villeroy & Boch. O bezpečnost a pohodlí se postará 24hodinová centrální recepce a kamerový systém, jež monitoruje veřejně přístupné prostory a podzemní garáže. Součástí ceny bytu je i zděný sklep 5,5 m² a parkovací stání v podzemních garážích (uvedená cena je včetně DPH).

Užitná plocha: 217,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	0,97
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,08
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,88
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
23 990 000	217,00	110 553	0,83	91 726

Název: Prodej bytu 4+kk 221 m²**Lokalita:** Radlická, Praha 5 - Radlice

Popis: Luxusní dvoupodlažní byt v rezidenci 142 Radlická, na jižní straně mezi Malvazinkami a Radlickou ulicí v Praze 5 poskytuje jedinečný výhled do zeleně v okolí i na celou Prahu. Byt v 9. a 10. NP o rozloze 157 m² má variabilní dispoziční řešení, v každém patře má prostornou střešní terasu (30 a 34 m²), na horní terase je umístěna vířivá vana. Díky poloze vysoko ve svahu a díky terasovitému řešení domu nabízí byt nejen krásné výhledy ale i naprosté soukromí. Splňuje požadavky náročného klienta – kvalitní, nadstandartní stavební prvky i zařizovací předměty, včetně předokenních žaluzií na východní stranu, přípravy pro chlazení a přípravy pro systém inteligentní domácnosti. Je možné přikoupit sklep. Výborná dopravní dostupnost, metro „B“ Radlická je pěšky 5 min, stejně tak i škola a školka. Veškerá občanská vybavenost a možnost sportovních aktivit v blízkém okolí.

Užitná plocha: 157,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	0,95
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,88
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 448 600	157,00	117 507	0,75	88 412

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	60 802 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	78 467 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	100 919 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	78 467 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	277,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota **21 735 359 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Stanovení cena obvyklé

Stanovení ceny obvyklé ateliéru č.2598/14 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 29100/618290 na budově č.p.2598 a pozemcích par.č.746, 748/7 a 748/8 v obci Praha, ul. Křížová, k.ú. Smíchov, vše zapsáno na LV č.11274.

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Ateliér č.2598/14

21 735 359,- Kč

Porovnávací hodnota	21 735 359 Kč
---------------------	---------------

Obvyklá cena

21 735 000 Kč

slovy: Dvacetjednamilionůsedmsetřicetpěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

V Praze 9.5.2017

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1488-2017 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11274 ze dne 25.4.2017	4
Snímek katastrální mapy	1