

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

číslo 23 - 577/2013

o obvyklé (tržní) ceně nebytové jednotky číslo 1444/3 v bytovém domě číslo popisné 1444 v ulici Lípová, včetně ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1727/18323 vzhledem k celku na společných částech domu číslo popisné 1444 a stavebního pozemku číslo 1854 ve městě Praha, v katastrálním území Nové Město, okres Hlavní město Praha.



Objednavatel posudku: **1.správcovská konkurzní v.o.s.
Třída Míru 67,
530 02 Pardubice**

Účel posudku: **Zjištění obvyklé ceny**

Posudek vypracoval: **Ing.Zdeněk Vašák
Starý Mateřov 66
530 02 Pardubice
mobil: + 420 777 092 200
e-mail:zdenek.vasak@seznam.cz**

Starý Mateřov dne 01.09.2013

Výtisk číslo :

A. N Á L E Z

1. Znalecký úkol :

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé (tržní) ceně nebytové jednotky číslo 1444/3 v bytovém domě číslo popisné 1444 v ulici Lípová, včetně ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1727/18323 vzhledem k celku na společných částech domu číslo popisné 1444 a stavebního pozemku číslo 1854 ve městě Praha, v katastrálním území Nové Město, okres Hlavní město Praha, dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví číslo 5190, vyhotoveným Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice dne 29.8.2013, ke dni 30.08.2013.

2. Podklady pro vypracování posudku :

- Zhotovené Katastrálním úřadem
- výpis z LV č. 5190 pro k.ú. Nové Město, řízení PÚ 5071/2013 ze dne 29.08.2013
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV :

LV č. 5190 pro k.ú. Nové Město

1	Úvěrní družstvo PDW, Praha	25791583
	Lípová 1444/20, 120 00 Praha	

4. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci :

Místní šetření bylo provedeno dne 30.08.2013 za přítomnosti znalce a pana Pavla Gorodnova - předsedy představenstva Úvěrního družstva PDW, Praha.

Při místním šetření byly prohlédnuty a zaměřena laserovým dálkoměrem HILTI PD 25 oceňované nemovitosti a provedena fotodokumentace digitálním fotoaparátem OLYMPUS VR-310.

Znalec neručí za úplnost a pravdivost předaných podkladů i podaných informací a nenese právní důsledky nepřesností z chybných podkladů vyplývajících.

5. Celkový popis nemovitostí :

Oceňovaná nemovitost - nebytový prostor byl využíván pro potřeby Úvěrního družstva PDW pro příjem, úschovu a výdej hotovosti a nachází se v 1 obytném podlaží bytového domu v ulici Lípová č.p.1444. Bytový dům se nachází v zastavěné části města Praha na křižovatce ulic Lípová a Ječná. Dům je napojen na kanalizační, vodovodní, elektrickou a plynovou přípojku.

Dle souborných informací Malého lexikonu obcí ČR, vydaného Českým statistickým úřadem je ve městě Praha do 31.1.2013 počet obyvatel 1257158 a od 1.2.2013 počet obyvatel 1241664.

6. Prohlášení :

Prohlašuji, že jsem neshledal žádné důvody, které by mě ve smyslu ustanovení § 11 zákona číslo 444 ze dne 6.prosince 2011, kterým se mění zákon číslo 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku.

7. Datum k němuž se ocenění provádí :

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 30.08.2013.

B. P O S U D E K

List vlastnictví 5190

1. Hlavní stavby
 - 1.1 Nebytový prostor 1444/3
2. Venkovní úpravy
 - 2.1 Přípojka vody
 - 2.2 Přípojka kanalizace
 - 2.3 Přípojka elektro
 - 2.4 Pris skříň
 - 2.5 Plynová přípojka
 - 2.6 Zpevněná plocha
3. Pozemky
 - 3.1 Stavební pozemky

1. Hlavní stavby

1.1 Nebytový prostor 1444/3

1.1.1 Nález

Nebytový prostor číslo 1444/3 se nachází v 1.obytném podlaží 7 podlažního, podsklepeného bytového domu č.p.1444, který byl postaven v roce 1900.

Do nebytového prostoru se vstupuje z ulice Lípová dveřmi do vchodu, ze kterého je přístupná pomocí schodiště hala ze které je přístupná chodba a z ní výdejna hotovosti, dále je z haly přístupná další chodba, ze které je přístupná pokladna, archiv, ze kterého je přístupný trezor, dále je z chodby přístupná další chodba, ze které je přístupné dveřmi vnitřní schodiště bytového domu a další chodba, ze které jsou přístupné 2 předsíně WC a z nich WC a dále kancelář.

V bytovém domě byly v roce 2000 vyměněny stoupačky kanalizace, studené a teplé vody, rozvody ústředního vytápění a vybudována plynová kotelna a vyměněna střešní krytina. Dále byl v roce 2009 rekonstruován osobní výtah.

Základy jsou z pasů bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel plných na tloušťku 900 a 500 mm. Stropy jsou klenbové a dřevěné tránové. Krov je dřevěný sedlový s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky v nebytovém prostoru jsou vápenné, štukové se sádrokartonovými podhledy. Vnější omítky jsou cementové. Obložena je předsíň WC a WC. Schody jsou kamenné. Dveře jsou dřevěné plné. Okna jsou dřevěné z EURO profilů a plastová s izolačními dvojskly a celoobvodovým kováním. Podlahy jsou z keramické a kamenné dlažby a laminátové. Vytápění je ústřední se společnou plynovou kotelnou v suterénu objektu. Elektroinstalace je světelná i motorová. Bleskosvod je osazen. Vnitřní rozvody studené a teplé vody jsou z plastových trubek. Odkanalizováno je WC, umyvadlo, sprchový kout a kuchyňská linka. Rozvod zemního plynu je pouze do plynové kotelny. Ohřev vody je centrální z plynové kotelny. Záchody jsou splachovací, umyvadla keramická. Výtah je osobní. WC jsou odvětrány ventilátory. Ve schodišti jsou požární hydranty.

Nebytový prostor až na plíseň stropu v místnosti trezoru je v dobrém technickém stavu, v roce 2005 byly vyměněna okna, opraveny vnitřní omítky, rozvody elektroinstalace, obložena WC a předsíně a keramické a kamenné dlažby.

1.1.2 Výměry podlahové plochy

vchod	2,981×4,884 =	14,56 m ²
hala	8,917×4,905 =	43,74 m ²

chodba	3,234×1,465 =	4,74 m ²
výdej hotov.	1,017×1,505 =	1,53 m ²
pokladna	2,960×1,490 =	4,41 m ²
chodba	3,844×3,132 =	12,04 m ²
archiv	4,116×4,344 =	17,88 m ²
trezor	3,144×2,6885-0,33×0,605 =	8,25 m ²
chodba	1,760×4,385 =	7,72 m ²
chodba	1,730×4,070 =	7,04 m ²
předsín WC	2,196×0,674 =	1,48 m ²
WC	2,095×0,865 =	1,81 m ²
předsín WC	0,925×1,553 =	1,44 m ²
WC	0,935×1,551 =	1,45 m ²
kancelář	5,251×5,837 =	30,65 m ²
Podlahová plocha celkem		158,74 m ²

1.1.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: budova
Účel užití: byty a nebyt.prostory v netyp. domech
Konstrukce: zděná

1.1.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,06000	70	1,00	0,04200
01 Základy, zemní práce	P	0,06000	30	0,46	0,00828
pasy bez izolace proti zemní vlhkosti					
02 Svislé konstrukce	S	0,18800	80	1,00	0,15040
02 Svislé konstrukce	N	0,18800	20	1,54	0,05790
zděné z cihel plných na tloušťku 900 a 500 mm					
03 Stropy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
dřevěné trámové a klenbové					
04 Zastřešení	S	0,05300	100	1,00	0,05300
dřevěný sedlový krov					
05 Krytiny střech	S	0,02400	100	1,00	0,02400
plechová					
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
z pozinkovaného plechu					
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
vápenné štukové omítky					
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03100	100	1,00	0,03100
vápenocementová omítka					
09 Vnitřní obklady keram	S	0,02100	100	1,00	0,02100
obklady WC a předsíně WC					
10 Schody	S	0,03000	100	1,00	0,03000
kamenné					
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
dřevěné plné					
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05400	70	1,00	0,03780
13 Okna	N	0,05400	30	1,54	0,02495
dřevěná s izolačními dvojskly a plastová s izolačními dvojskly					

14	Povrchy podlah	S	0,03100	90	1,00	0,02790
14	Povrchy podlah dýžba z přírodního kamene	N	0,03100	10	1,54	0,00477
15	Vytápění ústřední z plynové kotelny v suterénu	S	0,04700	100	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace světelná i motorová	S	0,05200	100	1,00	0,05200
17	Bleskosvod ano	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod rozvody studené i teplé vody	S	0,03300	100	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace odklanalizovány WC	S	0,03200	100	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod zemní plyn zaveden do kotelny v suterénu	S	0,00400	100	1,00	0,00400
21	Ohřev teplé vody centrální v kotelně v suterénu	S	0,02100	100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní nevyskytuje se	Ch	0,01800	100	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zař.	S	0,03800	70	1,00	0,02660
23	Vnitřní hygien. zař. chbí sprchový kout nebo vana	Ch	0,03800	30	0,00	0,00000
24	Výtahy osobní	S	0,01300	100	1,00	0,01300
25	Ostatní	S	0,05600	70	1,00	0,03920
25	Ostatní rozvody veřejného telefonu, EZS, požární hydranty, odvětrání sociálních zařízení ventilátory, klimatizace	Ch	0,05600	30	0,00	0,00000
26	Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Koeficient vybavení stavby K ₄						0,975

1.1.5 Výpočet opotřebení

Lineární metoda výpočtu

Stáří stavby: 2013 - 1900 = 113 r.

Předpokládaná životnost: 160 r.

Celkové opotřebení: $100 \% / 160 \text{ r.} \times 113 \text{ r.} = 70,63 \%$

Analytická metoda výpočtu

Konstrukce a vybavení		Podíl 100A	Stáří B	Život. C	Opotř.% 100A×(B/C)
01 P	Základy, zemní práce	0,828	113	200	0,467820
01 S	Základy, zemní práce	4,200	113	200	2,373000
02 N	Svislé konstrukce	5,790	113	180	3,634835
02 S	Svislé konstrukce	15,040	113	180	9,441781
03 S	Stropy	8,538	113	160	6,029963
04 S	Zastřešení	5,515	113	140	4,451394
05 S	Krytiny střech	2,497	13	60	0,541017
06 S	Klempířské konstrukce	0,728	13	50	0,189280
07 S	Úpravy vnitř. povrchů	7,180	11	70	1,128287
08 S	Úpravy vněj. povrchů	3,226	53	70	2,442543

09 S	Vnitřní obklady keram	2,185	10	40	0,546250
10 S	Schody	3,122	113	160	2,204913
11 S	Dveře	3,330	53	70	2,521286
13 N	Okna	2,495	8	40	0,499000
13 S	Okna	3,780	8	40	0,756000
14 N	Povrchy podlah	0,477	13	30	0,206700
14 S	Povrchy podlah	2,790	13	30	1,208999
15 S	Vytápění	4,892	13	40	1,589900
16 S	Elektroinstalace	5,410	13	40	1,758250
17 S	Bleskosvod	0,415	53	70	0,314214
18 S	Vnitřní vodovod	3,433	13	30	1,487632
19 S	Vnitřní kanalizace	3,330	13	50	0,865800
20 S	Vnitřní plynovod	0,415	13	40	0,134875
21 S	Ohřev teplé vody	2,185	10	20	1,092500
23 S	Vnitřní hygien. zař.	2,767	10	20	1,383500
24 S	Výtahy	1,353	4	50	0,108240
25 S	Ostatní	4,079	10	30	1,359665

Opotřebení analytickou metodou 48,74%

Zvolená metoda výpočtu opotřebení: analytická

1.1.6 Ocenění (§ 13)

Základní cena (příloha č. 2, typ "K") 7.310,00 Kč/m²

Koeficienty:

konstrukce	K ₁ (příloha č. 4, pol. č. 1)	× 0,939
vybavení	K ₄	× 0,975
poloha	K ₅ (příloha č. 14, Praha, Brno, Ostrava)	× 1,250
změna ceny	K _i (příloha č. 38, CZ-CC 1122)	× 2,131
prodejnost	K _p (příloha č. 39, Praha 1, sl.7)	× 5,951

Základní cena upravená ZCU 106.089,16 Kč/m²

Podlahová plocha × 158,74 m²

Cena stavby bez odpočtu opotřebení 16.840.593,26 Kč

Snížení o opotřebení 48,74 % -8.208.105,15 Kč

Zjištěná cena - nebytový prostor 144 8.632.488,11 Kč

1.1.7 Rekapitulace cen podlahových ploch

Jednotková cena: 8.632.488,11 Kč / 158,74 m² = 54.381,30 Kč/m²

Podlahová plocha	Výměra m ²	Kč/m ²	Zjištěná cena
kancelář	30,65	54.381,30	1.666.786,85 Kč
vchod	14,56	54.381,30	791.791,73 Kč
hala	43,74	54.381,30	2.378.638,06 Kč
chodba	4,74	54.381,30	257.767,36 Kč
výdej hotov.	1,53	54.381,30	83.203,39 Kč
pokladna	4,41	54.381,30	239.821,53 Kč
chodba	12,04	54.381,30	654.750,85 Kč
archiv	17,88	54.381,30	972.337,64 Kč
trezor	8,25	54.381,30	448.645,73 Kč
chodba	7,72	54.381,30	419.823,64 Kč

chodba	7,04	54.381,30	382.844,35 Kč
předsín WC	1,48	54.381,30	80.484,32 Kč
WC	1,81	54.381,30	98.430,15 Kč
předsín WC	1,44	54.381,30	78.309,07 Kč
WC	1,45	54.381,30	78.852,89 Kč
Kontrolní součet	158,74 m ²		8.632.487,56 Kč

1.2 Celkem hlavní stavby

1.1 Nebytový prostor 1444/3 8.632.488,11 Kč

Zjištěná cena celkem 8.632.488,11 Kč

2. Venkovní úpravy

2.1 Přípojka vody

2.1.1 Nález

Potrubí plastické DN 50 mm.

2.1.2 Výměra: 2,00 m

2.1.3 Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2013 - 2000 = 13 r.

Předpokládaná životnost: 45 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 45 r. × 13 r. = 28,89 %

2.1.4 Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 1.1.6.3) 465,00 Kč/m

Koeficienty:

poloha K₅ (příloha č. 14, Praha, Brno, Ostrava) × 1,250

změna ceny K_i (příloha č. 38, kód 2222) × 2,313

prodejnost K_p (příloha č. 39, Praha 1, sl.7) × 5,951

Základní cena upravená 8.000,71 Kč/m

Výměra × 2,00 m

Cena stavby bez odpočtu opotřebení 16.001,42 Kč

Snížení o opotřebení 28,89 % -4.622,81 Kč

Zjištěná cena - přípojka vody 11.378,61 Kč

Vlastnický podíl 1727/18323 1.072,47 Kč

2.2 Přípojka kanalizace

2.2.1 Nález

Potrubí plastické DN 150 mm

2.2.2 Výměra: 4,00 m

2.2.3 Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2013 - 2000 = 13 r.

Předpokládaná životnost: 80 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. × 13 r. = 16,25 %

2.2.4 Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 2.1.4.1) 1.240,00 Kč/m

Koeficienty:

poloha	K ₅ (příloha č. 14, Praha, Brno, Ostrava)	× 1,250
změna ceny	K _i (příloha č. 38, kód 2223)	× 2,314
prodejnost	K _p (příloha č. 39, Praha 1, sl.7)	× 5,951
Základní cena upravená		21.344,45 Kč/m
Výměra		× 4,00 m
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		85.377,80 Kč
Snížení o opotřebení	16,25 %	-13.873,89 Kč
Zjištěná cena - přípojka kanalizace		71.503,91 Kč
Vlastnický podíl 1727/18323		6.739,47 Kč

2.3 Přípojka elektro

2.3.1 Nález

Kabel Al 25 mm² zemní kabel

2.3.2 Výměra: 1,00 m

2.3.3 Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2013 - 1980 = 33 r.
Předpokládaná životnost:	60 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 60 r. × 33 r. = 55,00 %

2.3.4 Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 3.1.6)	195,00 Kč/m
Koeficienty:	
poloha K ₅ (příloha č. 14, Praha, Brno, Ostrava)	× 1,250
změna ceny K _i (příloha č. 38, kód 2224)	× 2,234
prodejnost K _p (příloha č. 39, Praha 1, sl.7)	× 5,951
Základní cena upravená	3.240,54 Kč/m
Výměra	× 1,00 m
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	3.240,54 Kč
Snížení o opotřebení 55,00 %	-1.782,30 Kč
Zjištěná cena - přípojka elektro	1.458,24 Kč
Vlastnický podíl 1727/18323	<u>137,44 Kč</u>

2.4 Pris skříň

2.4.1 Nález

Pro venkovní kabelové rozvody NN (3x380/220 V) pro osazení rozpojovací a jistící skříně, vč. skříně výšky cca 1150 mm nad terénem a půdorysných rozměrů 1150 x 300 mm.

2.4.2 Výměra: 1 ks

2.4.3 Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2013 - 1980 = 33 r.
Předpokládaná životnost:	50 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 50 r. × 33 r. = 66,00 %

2.4.4 Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 3.4.3)	10.920,00 Kč/ks
Koeficienty:	

poloha	K ₅ (příloha č. 14, Praha, Brno, Ostrava)	× 1,250
změna ceny	K _i (příloha č. 38, kód 2224)	× 2,234
prodejnost	K _p (příloha č. 39, Praha 1, sl.7)	× 5,951
Základní cena upravená		181.470,39 Kč/ks
Výměra		× 1 ks
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		181.470,39 Kč
Snížení o opotřebení 66,00 %		-119.770,46 Kč
Zjištěná cena - pris skříň		61.699,93 Kč
Vlastnický podíl 1727/18323		<u>5.815,41 Kč</u>

2.5 Plynová přípojka

2.5.1 Nález

Do DN 40

2.5.2 Výměra: 2,00 m

2.5.3 Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2013 - 1980 = 33 r.
Předpokládaná životnost:	50 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 50 r. × 33 r. = 66,00 %

2.5.4 Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 4.1)		305,00 Kč/m
Koeficienty:		
poloha	K ₅ (příloha č. 14, Praha, Brno, Ostrava)	× 1,250
změna ceny	K _i (příloha č. 38, kód 2221)	× 2,295
prodejnost	K _p (příloha č. 39, Praha 1, sl.7)	× 5,951
Základní cena upravená		5.206,94 Kč/m
Výměra		× 2,00 m
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		10.413,88 Kč
Snížení o opotřebení 66,00 %		-6.873,16 Kč
Zjištěná cena - plynová přípojka		3.540,72 Kč
Vlastnický podíl 1727/18323		<u>333,72 Kč</u>

2.6 Zpevněná plocha

2.6.1 Nález

Povrch betonový monolitický tl. 10 cm

2.6.2 Výměra

$$5,2 \times 8,0 = 41,60 \text{ m}^2$$

2.6.3 Výpočet opotřebení

Stáří stavby:	2013 - 1960 = 53 r.
Předpokládaná životnost:	60 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 60 r. × 53 r. = 88,33 %
Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.	

2.6.4 Ocenění (§ 10)

Základní cena (příloha č. 11, pol.č. 8.2.1)		235,00 Kč/m ²
Koeficienty:		

poloha	K ₅ (příloha č. 14, Praha, Brno, Ostrava)	× 1,250
změna ceny	K _i (příloha č. 38, kód 211)	× 2,256
prodejnost	K _p (příloha č. 39, Praha 1, sl.7)	× 5,951
Základní cena upravená		3.943,73 Kč/m ²
Výměra		× 41,60 m ²
Cena stavby bez odpočtu opotřebení		164.059,17 Kč
Snížení o opotřebení	85,00 %	-139.450,29 Kč
Zjištěná cena - zpevněná plocha		24.608,88 Kč
Vlastnický podíl 1727/18323		2.319,46 Kč

2.7 Celkem venkovní úpravy

2.1 Přípojka vody	1.072,47 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	6.739,47 Kč
2.3 Přípojka elektro	137,44 Kč
2.4 Pris skříň	5.815,41 Kč
2.5 Plynová přípojka	333,72 Kč
2.6 Zpevněná plocha	2.319,46 Kč
Zjištěná cena celkem	16.417,97 Kč

3. Pozemky

3.1 Stavební pozemky

3.1.1 Ocenění (§ 27)

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Zjištěná cena
1854	383 m ²	24.500,00	9.383.500,00 Kč
Zjištěná cena - Stavební pozemky			9.383.500,00 Kč
Vlastnický podíl 1727/18323			884.424,19 Kč

3.2 Celkem pozemky

3.1 Stavební pozemky	884.424,19 Kč
Zjištěná cena celkem	884.424,19 Kč

C. REKAPITULACE

REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ. bez K_p vč. K_p

1. Hlavní stavby

1.1 Nebytový prostor 1444/3	2.829.875,44	16.840.593,26 Kč
1. Celkem hlavní stavby	2.829.875,44	16.840.593,26 Kč

2. Venkovní úpravy

2.1 Přípojka vody	253,43	1.508,18 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	1.352,23	8.047,12 Kč
2.3 Přípojka elektro	51,32	305,43 Kč
2.4 Pris skříň	2.874,16	17.104,15 Kč
2.5 Plynová přípojka	164,94	981,54 Kč
2.6 Zpevněná plocha	2.598,40	15.463,09 Kč
2. Celkem venkovní úpravy	7.294,48	43.409,51 Kč

3. Pozemky

3.1 Stavební pozemky	884.424,19	884.424,19 Kč
----------------------	------------	---------------

3. Celkem pozemky	884.424,19	884.424,19 Kč
Cena bez opotřebení celkem	3.721.594,11	17.768.426,96 Kč
REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.		
	bez K_p	vč. K_p
1. Hlavní stavby		
1.1 Nebytový prostor 1444/3	1.450.594,15	8.632.488,11 Kč
1. Celkem hlavní stavby	1.450.594,15	8.632.488,11 Kč
2. Venkovní úpravy		
2.1 Přípojka vody	180,22	1.072,47 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	1.132,49	6.739,47 Kč
2.3 Přípojka elektro	23,10	137,44 Kč
2.4 Pris skříň	977,22	5.815,41 Kč
2.5 Plynová přípojka	56,08	333,72 Kč
2.6 Zpevněná plocha	389,76	2.319,46 Kč
2. Celkem venkovní úpravy	2.758,87	16.417,97 Kč
3. Pozemky		
3.1 Stavební pozemky	884.424,19	884.424,19 Kč
3. Celkem pozemky	884.424,19	884.424,19 Kč
Cena po odpočtu opotř. celkem	2.337.777,21	9.533.330,27 Kč

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN

1. Hlavní stavby	
1.1 Nebytový prostor 1444/3	8.632.488,11 Kč
1. Celkem hlavní stavby	8.632.488,11 Kč
2. Venkovní úpravy	
2.1 Přípojka vody	1.072,47 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	6.739,47 Kč
2.3 Přípojka elektro	137,44 Kč
2.4 Pris skříň	5.815,41 Kč
2.5 Plynová přípojka	333,72 Kč
2.6 Zpevněná plocha	2.319,46 Kč
2. Celkem venkovní úpravy	16.417,97 Kč
3. Pozemky	
3.1 Stavební pozemky	884.424,19 Kč
3. Celkem pozemky	884.424,19 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	<u>9.533.330,00 Kč</u>

Výsledná zjištěná cena 9.533.330,00 Kč

Slovy: =Devětmiliónůpětsettřicettřitisícetřistatřicetkorunčeských=

Tato cena je cenou zjištěnou ke dni 30.08.2013 podle Vyhlášky Ministerstva financí České republiky číslo 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami číslo 456/2008 Sb., číslo 460/2009 Sb., číslo 364/2010 Sb., číslo 387/2011 Sb. a číslo 450/2012 Sb..

D. TRŽNÍ CENA

EVIDENČNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI

1. List vlastnictví (číslo,vydán dne,kým) :	LV 5190 ze dne 29.8.2013 Katastrální úřad pro Pardubický kraj
2. Okres (číslo,název):	CZ 0100 Hlavní město Praha
3. Obec (číslo,název):	554782 Praha
4. Katastrální území (číslo,název) :	727181 Nové Město
5. Číslo budovy,část obce,budova na p.p.č):	Lípová č.p.1444/5 120 00 Praha, stp.číslo 1854
6. Vlastník budovy (pořadí,příjmení,titul):	Úvěrní družstvo PDW,Praha v likvidaci
7. Adresa vlastníka (ulice,č.,obec):	Lípová 1444/20, 120 00 Praha
8. Rodné číslo/IČ – vlastnický podíl :	25791583 – 100 % 1727/18323 společných částech domu a pozemku soukromé vlastnictví
9. Druh vlastnictví :	ne
10.Pozemek a stavba různého vlastníka :	

POPIS NEMOVITOSTI

11.Adresa nemovitosti (ulice,č.p.,PSČ):	Lípová č.p. 1444 120 00 Praha – Nové Město
12.Poloha objektu :	ve středu města Praha
13.Využití objektu :	bytový dům
14.Účel stavby :	administrativa a bydlení
15.Stavebně technický stav :	dům z roku 1900 - dobrý rekonstrukce 2000
16.počet obyvatel obce :	1 241 664
17.Koeficient prodejnosti K _p :	5,951

Připojení na inženýrské sítě :

18.Vodovodní přípojka :	ano – z městského vodovodu
19.Kanalizační přípojka :	ano – do městské kanalizace
20.Přípojka elektrické energie :	ano – zemním kabelem
21.Plynovodní přípojka :	ano
22.Dálkové vytápění :	ne
23.Přístupová komunikace :	ano – zpevněná městská komunikace

ZJIŠTĚNÁ CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pozemky :

24.Číslo parcely,výměra,druh pozemku :	stp.č. 1854 – 383m ² , zastavění plocha a nádvoří
25.cena dle cenového předpisu :	podíl stavební pozemky – 884.420,- Kč
26.cena pozemků celkem :	884.420,- Kč

Stavby :

27.hlavní stavba název :	nebytový prostor 1444/3
28.rok stavby (původní,přístavba,dostavba):	1900
29.konstrukce stavby:	zděná
30.podlahová plocha :	158,74 m ²
32.opotřebení stavby (%) :	48,74 %
33.počet bytů stávajících :	0
34.počet bytů po dokončení :	0
35.cena hlavní stavby dle cenového předpisu :	8.632.490,- Kč

Příslušenství,vedlejší, ostatní stavby :

36.vedlejší stavby název :	nejsou
37.cena vedlejší stavby dle cenového předpisu :	-
38.příslušenství název :	Vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, elektrická přípojka, PRIS skříň, plynová přípojka, zpevněné plochy z betonu.
39.cena příslušenství dle cenového předpisu :	16.420,- Kč
40.celkem cena vedlejší stavby a příslušenství :	16.420,- Kč
41.Celkem cena staveb bez pozemků :	8.648.910,- Kč

TRŽNÍ CENA (OBECNÁ)

Místopis obce

42.velikost obce :	město s 1 241 664 obyvateli
43.správní funkce :	hlavní město
44.poptávka po koupi respektive pronájmu :	nabídka převyšuje poptávku
45.přírodní okolí :	vhodné pro podnikání
46.obchod a služby :	kompletní síť
47.školy :	mateřské,základní, střední,vysoké školy, Karlova univerzita
48.zdravotnictví :	kompletní síť včetně fakultní nemocnice
49.kultura,sport :	knihovny,stadiony,národní divadlo
50.hotely :	kompletní síť – hotely, interhotely
51.struktura zaměstnanosti :	nejnižší v České republice
52.životní prostředí :	vhodné pro podnikání, zátěž hlukem od provozu z komunikace a od tramvajové trati

Umístění nemovitosti v obci

53.poloha vzhledem k centru obce :	v centru města Praha, u křižovatky ulic Lípová a Ječná
54.dopravní podmínky :	městská doprava, autobusová, vlaková , letecká a říční doprava
55.orientace ke světovým stranám :	západ - východ
56.konfigurace terénu :	rovinný pozemek
57.převládající zástavba :	bytové domy s nebytovými prostory
58.parkovací možnosti v okolí :	bez možnosti parkování v objektu, omezené v okolí
59.obyvateľstvo v sousedství :	většina do 59 let
60.územní plán :	bydlení
61.inženýrské sítě :	vodovod,kanalizace,elektro, plyn

Vlastní nemovitost

62.typ stavby :	objekt pro bydlení s nebytovými prostory
63.dostupnost jednotlivých podlaží :	v památkově chráněném území
64.regulace nájemného :	pouze pomocí schodiště a výtahu
65.výskyt radonu :	žádné
66.další možnost ohrožení :	neprokázáno
67.příslušenství :	není
68.možnost dalšího rozšíření :	vhodné
69.údržba stavby :	ne
70.pozemky k objektu :	bytový – dobrá, rekonstrukce 2000 383 m ²

71.Porovnání cen obdobných staveb v okolí :

71.1.: Prodej zajímavého nebytového prostoru u velmi frekventované ulice, autobusová zastávka přímo před domem. Vstup přímo z chodníku, bezbariérově. Prostor je velmi variabilní. Je ho možné rozdělit na dvě samostatné obchodní jednotky. Velké výlohy, plovoucí podlahy, podhledy včetně osvětlení, zabezpečovací zařízení, protipožární signalizace, kuchyňka, kancelář. sociální zařízení. Prostor je vhodný např. jako interiérové , kuchyňské, koupelnové studio, pobočka banky, pojišťovny, lékárna, ordinace, ale jeho využití je velmi variabilní. Zajímavá investice.



Místo stavby :	Praha Břevnov, Patočkova
Zastavěná plocha :	180 m ²
Celková plocha	180 m ²
Prodej :	CENTURY 21 Victory, Dejvická 176/1, 16000 Praha
Evidenční číslo :	145434
Požadovaná kupní cena :	8.300.000,- Kč

71.2.: Nabízím k prodeji kancelářské prostory v klidné ulici na Praze 1. Jedná se o dva nezávislé prostory v přízemí činžovního domu, z nichž každý je dále dělen na jednotlivé kanceláře. Kancelář K1 (viz. půdorys) má plochu 87,4 m² a kancelář K2 (viz. půdorys) má plochu 76,15 m². Každá jednotka má sociální zařízení a kuchyňku. Celý dům byl zrekonstruován v roce 1999 a je v dobrém stavu. Taktéž obě jednotky jsou po rekonstrukci z roku 2000 a jsou dobře udržované. CENA je za obě jednotky (celkem 163 m²). Je možné koupit jednotky i zvlášť!



Místo stavby :	Praha Nové Město, Vojtěšská
Zastavěná plocha :	163 m2
Celková plocha	163 m2
Prodej :	RE/MAX Well 4, Tusarova 1179/37, 17000 Praha
Evidenční číslo :	188-N00502
Požadovaná kupní cena :	13.120.000,- Kč

71.3.: Nabízíme k prodeji obchodní prostory v Praze 2. Zrekonstruovaný obchod se nachází na jedné z hlavních tříd, nedaleko Nám. Míru a Jiřího z Poděbrad. V současné době jsou prostory volné. K obchodu o ploše 107 m2 patří i zrekonstruované suterénní prostory 130 m2 s možností využití jako sklad či kanceláře.



Místo stavby :	Praha Vinohrady, Korunní
Zastavěná plocha :	238 m2
Celková plocha	238 m2
Prodej :	M&M reality holding, a.s., Krakovská 1675/2, 11000 Praha
Evidenční číslo :	298800
Požadovaná kupní cena :	11.200.000,- Kč

E. REKAPITULACE TRŽNÍ CENY

Nabídka takových nemovitostí v současnosti převyšuje poptávku a vzhledem k nynější ekonomické „nejistotě“ se více obchodují nemovitosti v nižších cenových relacích, je i nutná jejich úprava či modernizace, než nadstandardní, zrekonstruované nemovitosti v atraktivních lokalitách, to je ve vyšších cenových relacích (nad 5.000.000,- Kč).

Při porovnání výše uváděných obdobných nemovitostí nabízených realitními kanceláři jsou tyto nemovitosti volné, včetně pozemků, prosté právních závad. Realizované kupní ceny jsou pak následně o cca 10-30 % nižší a proto cena nebytového prostoru včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku zjištěná porovnávacím způsobem je 9.500.000,-Kč.

Rekapitulace :

Způsob ocenění	cena Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu (administrativní cena)	9.533.330,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	9.500.000,-

Tržní cena (obvyklá, obecná) nebytového prostoru
1444/3 ve městě Praha, v ulici Lípová č.p. 1444
podle odborného

odhadu znalce je : **9.500.000,- Kč**

Slovy : Devětmilionpětsettisíc korunčeských.

Starý Mateřov 1.9.2013

Ing. Zdeněk Vašák
Starý Mateřov 66
530 02 Pardubice

Tato tržní cena je odhadnutá částka, za kterou by oceňovaná nemovitost nebytový prostor číslo 1444/3 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1727/18323 vzhledem k celku na společných částech domu a pozemku, v bytovém domě č.p.1444 v ulici Lípová ve městě Praha, mohla být prodána na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovoluují řádný prodej a že obvyklá lhůta zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Zdůvodnění tržní ceny : Nebytový prostor číslo 1444/3 se nachází v 1 obytném podlaží bytového domu v ulici Lípová číslo popisné 1444 ve městě Praha v blízkosti křižovatky ulic Lípová a Ječná, ve středu města.

Dům byl postaven v roce 1900 jako řadový dům, v roce 2000 byl rekonstruován, kdy byla zhotovena centrální plynová kotelna v suterénu objektu, v roce 2009 byl vyměněn výtah a proto technický stav domu je dobrý, pouze zdivo v suterénu vlivem chybějící izolace je místy napadené vlhkostí při styku s terénem. Dům nemá možnosti parkování, pouze z chodby v přízemí je přístupný dveřmi malý dvorek.

Město Praha je hlavním městem České republiky, kde se nachází kompletní síť služeb, obchodů, orgánů státní správy, nemocnic, vysokých škol, mezinárodní letiště, železniční i říční doprava s několika nádražími a napojení na dálniční síť. Město Praha je městem s nejmenší pracovní nezaměstnaností.

Tržní cena zohledňuje stav, kdy dům je postaven ve středu města, v památkově chráněném území a při provádění stavebních úprav je nutno respektovat požadavky státní památkové péče a tržní cena je stanovena za předpokladu neexistujících právních závazků a omezení (neexistence věcných břemen, zástavních práv, nevýhodných nájemních smluv apod.).

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.června 1995, č.j. Spr. 615/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 23 - 577/2013 znaleckého deníku.

Seznam příloh :

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu včetně titulního listu a 3 příloh :

číslo 1 - Výpis z listu vlastnictví číslo 5190, formát 6 x A4

číslo 2 - Kopie katastrální mapy, formát 1 x A4

číslo 3 - Fotodokumentace, formát 5 x A4

Rozdělovník :	výtisk číslo 1 - 2	obdrží objednavatel
	výtisk číslo 3	příloha znaleckého deníku
		Krajského soudu v Hradci
		Králové

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace.

Starý Mateřov 01.09.2013

Ing.Zdeněk Vašák
Starý Mateřov 66
530 02 Pardubice
provozovna : Družby 340
530 09 Pardubice
mobil : + 420 777 092 200
e-mail:zdenek.vasak@seznam.cz