

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 24 - 578/2013

o obvyklé (tržní) ceně nebytové jednotky číslo 1444/4 v bytovém domě číslo popisné 1444 v ulici Lípová, včetně ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 483/18323 vzhledem k celku na společných částech domu číslo popisné 1444 a stavebního pozemku číslo 1854 ve městě Praha, v 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 1444/4 v bytovém domě číslo popisné 1444 v ulici Lípová, včetně ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 483/18323 vzhledem k celku na společných částech domu číslo popisné 1444 a stavebního pozemku číslo 1854 ve městě Praha, v 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	Úvěrové družstvo PD,Praha	25791583
	Lípová 144/20, 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 Úvěrového 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 je využíván jako kancelář a nachází se v 2 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 1444/4
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 1444/4

1.1.1 Nález

Nebytový prostor číslo 1444/4 se nachází v 2.obytném podlaží 7 podlažního, podsklepeného bytového domu č.p.1444, který byl postaven v roce 1900.

Do nebytového prostoru se vstupuje ze schodiště do haly, kde je umístěna kuchyňská linka. Z haly je přístupná předsíň WC, ze které je přístupné WC, dále jsou z haly přístupné 2 kanceláře.

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 sádkokartonovými podhledy. Vnější omítky jsou cementové. Obložena je předsíň WC, WC a kuchyňská linka. Schody jsou kamenné. Dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Okna jsou dřevěné z EURO profilů s izolačními dvojskly a celoobvodovým kováním. Podlahy jsou z keramické dlažby a textilní krytiny. 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 a kuchyňská linka. Rozvod zemního plynu je pouze do plynové kotelny. Ohřev vody je centrální z plynové kotelny. Kuchyně je vybavena pouze kuchyňskou linkou s nerezovým dřezem a digestoří, sporák není osazen. Záchod je splachovací, umyvadlo keramická, vana nebo sprchový kout není osazen. Výtah je osobní. WC je odvětráno ventilátorem. Ve schodišti jsou požární hydranty.

Nebytový prostor je v dobrém technickém stavu, v roce 2003 byly vyměněna okna, opraveny vnitřní omítky, rozvody elektroinstalace, obloženo WC, předsíň a kuchyňská linka, vyměněna kuchyňská linka a dlažba v hale.

1.1.2 Výměry podlahové plochy

Hala	$3,173 \times 2,805 + 2,901 \times 1,871 =$	14,33 m ²
předsíň WC	$0,809 \times 1,366 =$	1,11 m ²
WC	$1,368 \times 0,817 =$	1,12 m ²

kancelář	2,675×5,044 =	13,49 m ²
kancelář	6,407×2,177+1,077×0,507 =	14,49 m ²
Podlahová plocha celkem		44,54 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, předsíně WC a okolo linky					
10 Schody	S	0,03000	100	1,00	0,03000
kamenné					
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
dřevěné plné a prosklené					
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 celoobvodovým kováním					
14 Povrchy podlah	S	0,03100	100	1,00	0,03100
keramická dlažba, textilní krytiny					
15 Vytápění	S	0,04700	100	1,00	0,04700
ústřední z plynové kotelny v suterénu					
16 Elektroinstalace	S	0,05200	100	1,00	0,05200
světelná i motorová					
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
ano					
18 Vnitřní vodovod	S	0,03300	100	1,00	0,03300
rozvody studené i teplé vody					
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100	1,00	0,03200

	odkalanalizováno WC a kuchyně					
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 kuchyňská linka	S	0,01800	70	1,00	0,01260
22	Vybavení kuchyní sporák chybí	Ch	0,01800	30	0,00	0,00000
23	Vnitřní hygien. zař. umyvadlo keramické, záchod splachovací	S	0,03800	65	1,00	0,02470
23	Vnitřní hygien. zař. chybí sprchový kout nebo vana	Ch	0,03800	35	0,00	0,00000
24	Výtahy osobní	S	0,01300	100	1,00	0,01300
25	Ostatní	S	0,05600	50	1,00	0,02800
25	Ostatní požární hydranty, odvětrání sociálního zařízení ventilátory	Ch	0,05600	50	0,00	0,00000
26	Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Koeficient vybavení stavby K ₄						0,973

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	8,551	113	160	6,039144
04 S Zastřešení	5,523	113	140	4,457851
05 S Krytiny střech	2,501	13	60	0,541884
06 S Klempířské konstrukce	0,730	13	50	0,189800
07 S Úpravy vnitř. povrchů	7,190	10	70	1,027142
08 S Úpravy vněj. povrchů	3,229	53	70	2,444815
09 S Vnitřní obklady keram	2,188	10	40	0,547000
10 S Schody	3,125	113	160	2,207031
11 S Dveře	3,334	53	70	2,524315
13 N Okna	2,495	10	40	0,623750
13 S Okna	3,780	10	40	0,945000
14 S Povrchy podlah	3,229	10	30	1,076332
15 S Vytápění	4,898	13	40	1,591850
16 S Elektroinstalace	5,419	13	40	1,761175
17 S Bleskosvod	0,416	53	70	0,314971
18 S Vnitřní vodovod	3,438	13	30	1,489799

19 S	Vnitřní kanalizace	3,334	13	50	0,866840
20 S	Vnitřní plynovod	0,416	13	40	0,135200
21 S	Ohřev teplé vody	2,188	13	20	1,422200
22 S	Vybavení kuchyní	1,312	10	20	0,656000
23 S	Vnitřní hygien. zař.	2,574	10	30	0,857999
24 S	Výtahy	1,354	4	50	0,108320
25 S	Ostatní	2,918	10	30	0,972666

Opotřebení analytickou metodou 48,72%

Zvolená metoda výpočtu opotřebení: analytická

1.1.6 Ocenění (§ 13)

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

Koeficienty:

konstrukce K₁ (příloha č. 4, pol. č. 1) × 0,939

vybavení K₄ × 0,973

poloha K₅ (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 105.871,54 Kč/m²

Podlahová plocha × 44,54 m²

Cena stavby bez odpočtu opotřebení 4.715.518,39 Kč

Snížení o opotřebení 48,72 % -2.297.400,56 Kč

Zjištěná cena - nebytový prostor 1444/4 2.418.117,83 Kč

1.1.7 Rekapitulace cen podlahových ploch

Jednotková cena: 2.418.117,83 Kč / 44,54 m² = 54.290,93 Kč/m²

Podlahová plocha	Výměra m ²	Kč/m ²	Zjištěná cena
Hala	14,33	54.290,93	777.989,03 Kč
předsín WC	1,11	54.290,93	60.262,93 Kč
WC	1,12	54.290,93	60.805,84 Kč
kancelář	13,49	54.290,93	732.384,65 Kč
kancelář	14,49	54.290,93	786.675,58 Kč
Kontrolní součet	44,54 m ²		2.418.118,03 Kč

1.2 Celkem hlavní stavby

1.1 Nebytový prostor 1444/4 2.418.117,83 Kč

Zjištěná cena celkem 2.418.117,83 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 K ₅ (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 483/18323	<u>299,94 Kč</u>

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 483/18323	<u>1.884,87 Kč</u>

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
<u>Snížení o opotřebení 55,00 %</u>	<u>-1.782,30 Kč</u>
Zjištěná cena - přípojka elektro	1.458,24 Kč
Vlastnický podíl 483/18323	<u>38,44 Kč</u>

2.4 Pris skříň

2.4.1 Nález

Pro venkovní kabelové rozvody NN (3x380/220 V) pro osazení rozpojovací a jistící skříňe, vč. skříňe 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
<u>Snížení o opotřebení 66,00 %</u>	<u>-119.770,46 Kč</u>
Zjištěná cena - pris skříň	61.699,93 Kč
Vlastnický podíl 483/18323	<u>1.626,43 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
<u>Snížení o opotřebení 66,00 %</u>	<u>-6.873,16 Kč</u>
Zjištěná cena - plynová přípojka	3.540,72 Kč
Vlastnický podíl 483/18323	<u>93,33 Kč</u>

2.6 Zpevněná plocha

2.6.1 Nález

Povrch betonový monolitický tl. 10 cm

2.6.2 Výměra

5,2×8,0 = 41,60 m²

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
<u>Snížení o opotřebení 85,00 %</u>	<u>-139.450,29 Kč</u>
Zjištěná cena - zpevněná plocha	24.608,88 Kč
Vlastnický podíl 483/18323	<u>648,70 Kč</u>

2.7 Celkem venkovní úpravy

2.1 Přípojka vody	299,94 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	1.884,87 Kč
2.3 Přípojka elektro	38,44 Kč
2.4 Pris skříň	1.626,43 Kč
2.5 Plynová přípojka	93,33 Kč
<u>2.6 Zpevněná plocha</u>	<u>648,70 Kč</u>
Zjištěná cena celkem	<u>4.591,71 Kč</u>

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 483/18323			<u>247.351,99 Kč</u>

3.2 Celkem pozemky

3.1 Stavební pozemky	247.351,99 Kč
Zjištěná cena celkem	<u>247.351,99 Kč</u>

C. REKAPITULACE

REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ.	bez K _p	vč. K _p
1. Hlavní stavby		
1.1 Nebytový prostor 1444/4	792.391,10	4.715.518,39 Kč
1. Celkem hlavní stavby	792.391,10	4.715.518,39 Kč
2. Venkovní úpravy		
2.1 Přípojka vody	70,88	421,80 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	378,19	2.250,59 Kč
2.3 Přípojka elektro	14,35	85,42 Kč
2.4 Pris skříň	803,83	4.783,62 Kč
2.5 Plynová přípojka	46,13	274,51 Kč
2.6 Zpevněná plocha	726,71	4.324,65 Kč
2. Celkem venkovní úpravy	2.040,09	12.140,59 Kč
3. Pozemky		
3.1 Stavební pozemky	247.351,99	247.351,99 Kč
3. Celkem pozemky	247.351,99	247.351,99 Kč
Cena bez opotřebení celkem	1.041.783,18	4.975.010,97 Kč

REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.	bez K _p	vč. K _p
1. Hlavní stavby		
1.1 Nebytový prostor 1444/4	406.338,16	2.418.117,83 Kč
1. Celkem hlavní stavby	406.338,16	2.418.117,83 Kč
2. Venkovní úpravy		
2.1 Přípojka vody	50,40	299,94 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	316,73	1.884,87 Kč
2.3 Přípojka elektro	6,46	38,44 Kč
2.4 Pris skříň	273,30	1.626,43 Kč
2.5 Plynová přípojka	15,68	93,33 Kč
2.6 Zpevněná plocha	109,01	648,70 Kč
2. Celkem venkovní úpravy	771,58	4.591,71 Kč
3. Pozemky		
3.1 Stavební pozemky	247.351,99	247.351,99 Kč
3. Celkem pozemky	247.351,99	247.351,99 Kč
Cena po odpočtu opotř. celkem	654.461,73	2.670.061,53 Kč

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN

1. Hlavní stavby		
1.1 Nebytový prostor 1444/4		2.418.117,83 Kč
1. Celkem hlavní stavby		2.418.117,83 Kč
2. Venkovní úpravy		
2.1 Přípojka vody		299,94 Kč
2.2 Přípojka kanalizace		1.884,87 Kč
2.3 Přípojka elektro		38,44 Kč
2.4 Pris skříň		1.626,43 Kč
2.5 Plynová přípojka		93,33 Kč
2.6 Zpevněná plocha		648,70 Kč
2. Celkem venkovní úpravy		4.591,71 Kč
3. Pozemky		
3.1 Stavební pozemky		247.351,99 Kč
3. Celkem pozemky		247.351,99 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.		<u>2.670.060,00 Kč</u>

Výsledná zjištěná cena 2.670.060,00 Kč

Slovy: =Dvamiliónyšestsetsedmdesáttisícšedesátkorunčeských=

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,
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 %
483/18323 společných částech domu a pozemku |
| 9. Druh vlastnictví : | soukromé vlastnictví |
| 10.Pozemek a stavba různého vlastníka : | ne |

POPIS NEMOVITOSTI

- | | |
|--|---|
| 11.Adresa nemovitosti (ulice,č.p.,PSC): | 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 – 247.350,- Kč
26.cena pozemků celkem :	247.350,- Kč

Stavby :

27.hlavní stavba název :	nebytový prostor 1444/4
28.rok stavby (původní.přístavba,dostavba):	1900
29.konstrukce stavby:	zděná
30.podlahová plocha :	44,54 m ²
32.opotřebení stavby (%) :	48,72 %
33.počet bytů stávajících :	0
34.počet bytů po dokončení :	0
35.cena hlavní stavby dle cenového předpisu :	2.670.060,- 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 :	4.590,- Kč
40.celkem cena vedlejší stavby a příslušenství :	4.590,- Kč
41.Celkem cena staveb bez pozemků :	2.674.650,- 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.školství :	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 v památkově chráněném území
63.dostupnost jednotlivých podlaží :	pouze pomocí schodiště a výtahu
64.regulace nájemného :	žádné
65.výskyt radonu :	neprokázáno
66.další možnost ohrožení :	není
67.příslušenství :	vhodné
68.možnost dalšího rozšíření :	ne
69.údržba stavby :	bytový – dobrá, rekonstrukce 2000
70.pozemky k objektu :	383 m ²

71.Porovnání cen obdobných staveb v okolí :

71.1.: Velice pěkné kancelářské prostory o velikosti 43 m² po kompletní rekonstrukci v ulici Českomalínská, Praha 6. Prostor je rozdělen na 2 místnosti. V kanceláři je sprcha a příprava pro kuchyňský kout. Nová dřevěná špaletová okna, repasované původní historické dveře. Vytápění - akumulací kamna na noční proud. V prostoru je dostatek denního světla. Vhodné jako reprezentativní kancelář či ordinace atd. Jedná se o velice žádanou lokalitu, v blízkosti metra Hradčanská a nedaleko parku Stromovka. Osobní vlastnictví. Možnost hypotéky. Nízké měsíční poplatky. Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 53795.



Místo stavby :	Praha Bubeneč, Českomalínská
Zastavěná plocha :	43 m ²
Celková plocha	43 m ²
Prodej :	MAXIMA REALITY, s.r.o., Washingtonova 1624/5, 11000 Praha
Evidenční číslo :	53795
Požadovaná kupní cena :	1.690.000,- Kč

71.2.: Prodej nebytového prostoru 49,2 m², OV, Praha 3 - Žižkov. Obchodní prostor 49,2 m² se nachází v přízemí cihlového domu. Novostavba. V prostoru je soc. zařízení, výlohy. Prostor se nachází uvnitř areálu a je vhodný pro obchod, kadeřnictví, kancelář, studio apod. K prostoru patří sklep.



Místo stavby : Praha Žižkov, Jeseniova
Zastavěná plocha : 49 m²
Celková plocha : 49 m²
Prodej : BEST ESTATE, Jugoslávská 659/11, 12000 Praha
Evidenční číslo : N03011
Požadovaná kupní cena : **2.890.000,- Kč**

71.3.: Nabízíme prodej komerčního prostoru v luxusním komplexu La Corte, 42,83 m². Centrum Prahy, tedy konkrétně historická čtvrť nesoucí název Nové město patří dlouhodobě mezi jednu z nejvyhledávanějších lokalit pro život. A právě tato lokalita nabízí ojedinělý bytový projekt La Corte, který vznikl z původních činžovních domů z 18. století, které tak dostali zcela novou a elegantní podobu. Celý projekt zahrnuje celkem 4 budovy, které nabídnou 26 velmi stylově a moderně vybavených bytů. Součástí komplexu je i prostorný dvůr plný zeleně, ve kterém během chvíle zapomenete, že se nacházíte v samotném středu města. Celá tato lokalita je oblíbená především díky svému umístění, jelikož je obklopena historickým centrem. Přesto svým obyvatelům nabídne vysokou občanskou vybavenost, a to jak celou řadu obchodů a restaurací, tak důležitých občanských institucí, nebo bohaté možnosti kulturního využití. Vše je doslova na dosah ruky. Všemuh nahrává i skvělá dopravní obslužnost, jelikož nedaleko tohoto projektu najdeme několik tramvajových zastávek, které navazují na nejdůležitější dopravní uzly. To vše doplňuje nově upravený park u nábřeží Ludvíka svobody, nebo samotné Petřské náměstí, které taktéž nabídne skvělý prostor k odpočinku a relaxaci.



Místo stavby : Praha Nové Město, Petřská
Zastavěná plocha : 42 m²
Celková plocha : 42 m²
Prodej : AdInternet, s.r.o., Polská 1211/26, 12000 Praha
Evidenční číslo : HRK 3650-0001
Požadovaná kupní cena : **5.461.000,- 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 2.900.000,-Kč.

Rekapitulace :

Způsob ocenění	cena Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu (administrativní cena)	2.670.060,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2.900.000,-

Tržní cena (obvyklá,obecná) nebytového prostoru
1444/4 ve městě Praha, v ulici Lípová č.pop. 1444
podle odborného

odhadu znalce je : **2.900.000,- Kč**

Slovy : Dvamilionydevětsettisíc 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 1444/4 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 483/18323 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 dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Zdůvodnění tržní ceny : Nebytový prostor číslo 1444/4 se nachází v 2 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 zdívo 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 24 - 578/2013 znaleckého deníku.

Seznam příloh :

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 3 příloh :

číslo 1 - Výpis z listu vlastnictví číslo 22, formát 6 x A4

číslo 2 - Kopie katastrální mapy, formát 1 x A4

číslo 3 - Fotodokumentace, formát 3 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