

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 25 - 579/2013

o obvyklé (tržní) ceně nebytové jednotky číslo 1444/5 v bytovém domě číslo popisné 1444 v ulici Lípová, včetně ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1665/18323 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 1444/5 v bytovém domě číslo popisné 1444 v ulici Lípová, včetně ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1665/18323 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	Úvěrní 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 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 je využíván jako kanceláře 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 1444/5
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 1444/5

1.1.1 Nález

Nebytový prostor číslo 1444/5 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 zádveří, ze kterého se vstupuje do chodby, ze které je přístupná kancelář, ze které jsou přístupné další 2 kanceláře a z jedné této kanceláře je přístupná chodba, ze které jsou přístupné 2 sklady a další kancelář, která je dispozičně propojena i se zádveřím. Ze zádveří se dále vstupuje do další chodby, ze které je přístupná kuchyň a předsíň WC, ze které je přístupné WC a dále je z této chodby přístupná další 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, WC a kuchyňská linka. Schody jsou kamenné. Dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Okna jsou dřevěná z EURO profilů a plastová s izolačními dvojskly a celoobvodovým kováním. Podlahy jsou z keramické 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. Kuchyň je vybavena pouze kuchyňskou linkou s nerezovým dřezem, sporák a digestoř není osazena. Záchod je splachovací, umyvadlo keramická a sprchový kout s prosklenými dveřmi. 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 keramické dlažby.

1.1.2 Výměry podlahové plochy

zádveří	1,399×4,366 =	6,11 m ²
chodba	3,290×2,170 =	7,14 m ²
kancelář	4,221×5,027 =	21,22 m ²
kancelář	5,021×4,462 =	22,40 m ²
kancelář	2,907×5,023 =	14,60 m ²
chodba	3,283×1,946 =	6,39 m ²
sklad	0,775×3,202 =	2,48 m ²
sklad	3,29×3,01 =	9,90 m ²
kancelář	4,073×4,317 =	17,58 m ²
chodba	1,727×4,041 =	6,98 m ²
kuchyň	2,122×2,062 =	4,38 m ²
předsín WC	1,217×1,522 =	1,85 m ²
WC	0,845×1,536 =	1,30 m ²
kancelář	5,975×5,591 =	33,41 m ²
Podlahová plocha celkem		155,74 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
vápencementová omítky					
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 a prosklené					
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05400	70	1,00	0,03780

13	Okna dřevěná s izolačními dvojskly a plastová s izolačními dvojskly	N	0,05400	30	1,54	0,02495
14	Povrchy podlah keramická dlažba,laminátová plovoucí	S	0,03100	100	1,00	0,03100
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 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,sprchový kout,WC	S	0,03800	100	1,00	0,03800
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 sociálních 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						0,986

1.1.5 Výpočet opotřebení

Lineární metoda výpočtu

Stáří stavby:

2013 - 1900 = 113 r.

Předpokládaná životnost:

160 r.

Celkové opotřebení:

100 % / 160 r. × 113 r. = 70,63 %

Analytická metoda výpočtu

Konstrukce a vybavení

	Podíl 100A	Stáří B	Život. C	Opotř.% 100A×(B/C)
01 P	0,844	113	200	0,476860
01 S	4,282	113	200	2,419330
02 N	5,790	113	180	3,634835
02 S	15,040	113	180	9,441781
03 S	8,369	113	160	5,910606
04 S	5,405	113	140	4,362608
05 S	2,447	13	60	0,530184
06 S	0,714	13	50	0,185640
07 S	7,035	10	70	1,004999

08 S	Úpravy vněj. povrchů	3,160	53	70	2,392572
09 S	Vnitřní obklady keram	2,141	9	40	0,481725
10 S	Schody	3,059	113	160	2,160419
11 S	Dveře	3,263	53	70	2,470558
13 N	Okna	2,495	10	40	0,623750
13 S	Okna	3,780	10	40	0,945000
14 S	Povrchy podlah	3,160	10	30	1,053332
15 S	Vytápění	4,791	13	40	1,557075
16 S	Elektroinstalace	5,302	13	40	1,723150
17 S	Bleskosvod	0,408	53	70	0,308914
18 S	Vnitřní vodovod	3,365	13	30	1,458166
19 S	Vnitřní kanalizace	3,263	13	50	0,848380
20 S	Vnitřní plynovod	0,408	13	40	0,132600
21 S	Ohřev teplé vody	2,141	13	20	1,391650
22 S	Vybavení kuchyní	1,284	10	20	0,642000
23 S	Vnitřní hygien. zař.	3,874	10	20	1,937000
24 S	Výtahy	1,325	4	50	0,106000
25 S	Ostatní	2,855	10	30	0,951666

Opotřebenění analytickou metodou 49,15%

Zvolená metoda výpočtu opotřebenění: analytická

1.1.6 Ocenění (§ 13)

Základní cena (příloha č. 2, typ "K")		7.310,00 Kč/m ²
Koeficienty:		
konstrukce	K ₁ (příloha č. 4, pol. č. 1)	× 0,939
vybavení	K ₄	× 0,986
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		107.286,06 Kč/m ²
Podlahová plocha		× 155,74 m ²
Cena stavby bez odpočtu opotřebenění		16.708.730,98 Kč
<u>Snížení o opotřebenění</u>	49,15 %	<u>-8.212.341,28 Kč</u>
Zjištěná cena - nebytový prostor 144		<u>8.496.389,70 Kč</u>

1.1.7 Rekapitulace cen podlahových ploch

Jednotková cena: 8.496.389,70 Kč / 155,74 m² = 54.554,96 Kč/m²

Podlahová plocha	Výměra m ²	Kč/m ²	Zjištěná cena
zádveří	6,11	54.554,96	333.330,81 Kč
chodba	7,14	54.554,96	389.522,41 Kč
kancelář	21,22	54.554,96	1.157.656,25 Kč
kancelář	22,40	54.554,96	1.222.031,10 Kč
kancelář	14,60	54.554,96	796.502,42 Kč
chodba	6,39	54.554,96	348.606,19 Kč
sklad	2,48	54.554,96	135.296,30 Kč
sklad	9,90	54.554,96	540.094,10 Kč
kancelář	17,58	54.554,96	959.076,20 Kč

chodba	6,98	54.554,96	380.793,62 Kč
kuchyň	4,38	54.554,96	238.950,72 Kč
předsín WC	1,85	54.554,96	100.926,68 Kč
WC	1,30	54.554,96	70.921,45 Kč
kancelář	33,41	54.554,96	1.822.681,21 Kč
Kontrolní součet	155,74 m ²		8.496.389,46 Kč

1.2 Celkem hlavní stavby

1.1 Nebytový prostor 1444/5 8.496.389,70 Kč

Zjištěná cena celkem 8.496.389,70 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 1665/18323 1.033,97 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 K₅ (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 1665/18323		<u>6.497,52 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
Snížení o opotřebení	55,00 %	-1.782,30 Kč
Zjištěná cena - přípojka elektro		1.458,24 Kč
Vlastnický podíl 1665/18323		<u>132,51 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
Snížení o opotřebení	66,00 %	-119.770,46 Kč
Zjištěná cena - pris skříň		61.699,93 Kč
Vlastnický podíl 1665/18323		<u>5.606,64 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 1665/18323 321,74 Kč

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/m²

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/m²

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 1665/18323	<u>2.236,19 Kč</u>

2.7 Celkem venkovní úpravy

2.1 Přípojka vody	1.033,97 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	6.497,52 Kč
2.3 Přípojka elektro	132,51 Kč
2.4 Pris skříň	5.606,64 Kč
2.5 Plynová přípojka	321,74 Kč
<u>2.6 Zpevněná plocha</u>	<u>2.236,19 Kč</u>
Zjištěná cena celkem	<u>15.828,57 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 1665/18323			<u>852.673,01 Kč</u>

3.2 Celkem pozemky

3.1 Stavební pozemky	852.673,01 Kč
Zjištěná cena celkem	<u>852.673,01 Kč</u>

C. REKAPITULACE

REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ. bez K_p vč. K_p

1. Hlavní stavby

1.1 Nebytový prostor 1444/5	2.807.718,10	16.708.730,98 Kč
1. Celkem hlavní stavby	2.807.718,10	16.708.730,98 Kč

2. Venkovní úpravy

2.1 Přípojka vody	244,34	1.454,04 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	1.303,69	7.758,23 Kč
2.3 Přípojka elektro	49,48	294,47 Kč
2.4 Pris skříň	2.770,98	16.490,11 Kč
2.5 Plynová přípojka	159,02	946,30 Kč
2.6 Zpevněná plocha	2.505,12	14.907,96 Kč
2. Celkem venkovní úpravy	7.032,63	41.851,11 Kč

3. Pozemky

3.1 Stavební pozemky	852.673,01	852.673,01 Kč
3. Celkem pozemky	852.673,01	852.673,01 Kč

Cena bez opotřebení celkem	3.667.423,74	17.603.255,10 Kč
-----------------------------------	---------------------	-------------------------

REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.	bez K _p	vč. K _p
1. Hlavní stavby		
1.1 Nebytový prostor 1444/5	1.427.724,65	8.496.389,70 Kč
1. Celkem hlavní stavby	1.427.724,65	8.496.389,70 Kč
2. Venkovní úpravy		
2.1 Přípojka vody	173,75	1.033,97 Kč
2.2 Přípojka kanalizace	1.091,84	6.497,52 Kč
2.3 Přípojka elektro	22,27	132,51 Kč
2.4 Pris skříň	942,13	5.606,64 Kč
2.5 Plynová přípojka	54,07	321,74 Kč
2.6 Zpevněná plocha	375,77	2.236,19 Kč
2. Celkem venkovní úpravy	2.659,83	15.828,57 Kč
3. Pozemky		
3.1 Stavební pozemky	852.673,01	852.673,01 Kč
3. Celkem pozemky	852.673,01	852.673,01 Kč
Cena po odpočtu opotř. celkem	2.283.057,49	9.364.891,28 Kč

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN

1. Hlavní stavby		
1.1 Nebytový prostor 1444/5		8.496.389,70 Kč
1. Celkem hlavní stavby		8.496.389,70 Kč
2. Venkovní úpravy		
2.1 Přípojka vody		1.033,97 Kč
2.2 Přípojka kanalizace		6.497,52 Kč
2.3 Přípojka elektro		132,51 Kč
2.4 Pris skříň		5.606,64 Kč
2.5 Plynová přípojka		321,74 Kč
2.6 Zpevněná plocha		2.236,19 Kč
2. Celkem venkovní úpravy		15.828,57 Kč
3. Pozemky		
3.1 Stavební pozemky		852.673,01 Kč
3. Celkem pozemky		852.673,01 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.		<u>9.364.890,00 Kč</u>

Výsledná zjištěná cena **9.364.890,00 Kč**

Slovy: =Devětmiliónůtřistašedesátčtyřitisíceosmsetdevadesátkorunčeských=

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/IC – vlastnický podíl : | 25791583 – 100 %
1665/18323 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 – 852.670,- Kč
26.cena pozemků celkem :	852.670,- Kč

Stavby :

27.hlavní stavba název :	nebytový prostor 1444/5
28.rok stavby (původní.přístavba,dostavba):	1900
29.konstrukce stavby:	zděná
30.podlahová plocha :	155,74 m ²
32.opotřebení stavby (%) :	49,15 %
33.počet bytů stávajících :	0
34.počet bytů po dokončení :	0
35.cena hlavní stavby dle cenového předpisu :	8.496.390,- 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 :	15.830,- Kč
40.celkem cena vedlejší stavby a příslušenství :	15.830,- Kč
41.Celkem cena staveb bez pozemků :	8.512.220,- 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
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.: Nabízíme k prodeji nebytové prostory před rekonstrukcí o rozloze 155,26 m², které se nachází v části Prahy 3 – na Žižkově v Táboritské ulici. Prostory disponují vlastním vchodem z ulice a jsou umístěny v prvním podzemním podlaží bytového domu, který prošel kompletní rekonstrukcí. V nebytovém prostoru je zavedena elektrika, rozvody vody a kanalizace. Prostory jsou vhodné jako prodejna, sklad, kancelář, kavárna, restaurace. Cena za komerční prostory je ve výši 3 650 000 Kč. Na fasádu domu je možno umístit osvětlený poutač nebo vystrč pro reklamu. Možnost nastěhování ihned.



Místo stavby :	Praha Žižkov, Táboritská
Zastavěná plocha :	155 m ²
Celková plocha	155 m ²
Prodej :	ED Group a.s., Jeremenkova 1160/90a, 14000 Praha
Evidenční číslo :	1457
Požadovaná kupní cena :	3.650.000,- Kč

71.2.: Jedná se o prodej mezonet. nebytového prostoru do OV, 113,2 m², v 5. patře krásného cihlového domu z roku 1906, po kompletní rekonstrukci se zachovalými architektonickými prvky, Vršovice, ul. Kodaňská. Nebyt je ve výborném stavu, možnost rekolaudace na byt. Podlahy parkety, koberec, dlažba, koupelna se sprch. koutem a toaletou, výtah. Dům se nachází v atraktivní lokalitě na rozhraní Vinohrad a Vršovic, veškerá občanská vybavenost v místě, výborná dopravní dostupnost do centra. Volný ihned, možnost financování hypotékou, zařídíme. V tomto domě nabízíme další nebytové prostory do OV.



Místo stavby :	Praha Vršovice, Kodaňská
Zastavěná plocha :	113 m ²
Celková plocha	113 m ²
Prodej :	Kořístková Reality, Anderleho 858/1, 19800 Praha
Evidenční číslo :	N0029
Požadovaná kupní cena :	6.940.000,- Kč

71.3.: Dovolujeme si představit nebytový prostor, jehož obytná plocha je 111 m². Naleznete jej v právě rekonstruovaném vilovém domě s prvky art deco, kde se dále nachází osm bytových jednotek. Prvorepubliková vila se nachází v klidné ulici přímo naproti menšímu parku. Zároveň také leží v centru dění, neboť cesta na Letiště Václava Havla zabere 10 minut jízdy automobilem. Směrem do centra města je pak možné se za 10 minut chůze dostat na stanici metra Dejvická. Praha 6, v jejímž srdci Viladům Velvarská leží, je známá nejen mnoha možnostmi kulturního využití, ale také velkým množstvím parků a přírodních rezervací. K jednotce je možné si dokoupit také sklep nebo parkovací stání v zahradě.



Místo stavby :	Praha Dejvice, Velvarská
Zastavěná plocha :	111 m ²
Celková plocha	111 m ²
Prodej :	BM Develop, s.r.o., Hlubočepská 1190/38d, 15000 Praha
Evidenční číslo :	1420895068
Požadovaná kupní cena :	6.614.615,- 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 6.400.000,-Kč.

Rekapitulace :

Způsob ocenění	cena Kč
Zjištěná cena dle cenového předpisu (administrativní cena)	9.364.890,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	6.400.000,-

Tržní cena (obvyklá, obecná) nebytového prostoru
1444/5 ve městě Praha, v ulici Lípová č.pop. 1444
podle odborného

odhadu znalce je : **6.400.000,- Kč**

Slovy : Šestmilionučtyřistatisíc 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 1444/5 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1665/18323 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 1444/5 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 kotelná 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 25 - 579/2013 znaleckého deníku.

Seznam příloh :

Znalecký posudek obsahuje 29 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 4 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