

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4767-0820

o obvyklé ceně nemovitých věcí

- rozestavěné jednotky nebytového prostoru č. 1274/101 a podílu 1907/21194 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Smíchov, č.p. 1274, bytový dům, pozemku p.č. 250, s příslušenstvím, LV číslo 2344,

- rozestavěné jednotky nebytového prostoru č. 1274/102 a podílu 1255/21194 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Smíchov, č.p. 1274, bytový dům, pozemku p.č. 250, s příslušenstvím, LV číslo 2344,

katastrální území Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny č.j. 132 EX 534/19-21

Objednavatel : Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor
Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz,
www.posudeknemovitosti.cz

Stav ke dni: 08.01.2020

Datum místního šetření:

08.01.2020

Počet stran: 32 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

V Hranicích, dne 13.01.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí

- rozestavěné jednotky nebytového prostoru č. 1274/101 a podílu 1907/21194 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Smíchov, č.p. 1274, bytový dům, pozemku p.č. 250, s příslušenstvím, LV číslo 2344,
 - rozestavěné jednotky nebytového prostoru č. 1274/102 a podílu 1255/21194 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Smíchov, č.p. 1274, bytový dům, pozemku p.č. 250, s příslušenstvím, LV číslo 2344,
- katastrální území Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí 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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní

- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Smíchov

Adresa nemovité věci: Pecháčkova 1274, 150 00 Praha - Smíchov

Vlastnické a evidenční údaje:

PPH PECHACKOVA s.r.o., Václavské náměstí 838/9, Nové Město, 11000 Praha 1

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PPH PECHACKOVA s.r.o.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 17.12.2019, LV číslo 14148, k.ú. Smíchov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky paní Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz, www.realcity.cz, www.reality.idnes.cz, www.ceskereality.cz a dalších
- informace z katastrálního úřadů- prohlášení vlastníka, stavební povolení
- informace z cenové mapy hl.města Prahy

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda

Využití pozemků: trvalé travní porosty zahrada jiný
 RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 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:

4977 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis:

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Pecháčkova na rovinatém pozemku a jsou součástí bytového domu. Bytový dům má jedno podzemní podlaží a osm nadzemních podlaží. V letech 2009 v roce 2015 byl kompletně opraven. Dům je napojen na vodovod, plyn, elektřinu a kanalizaci. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel je možné před domem a v garážích v domě. Dům se nachází v památkové zóně.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníkem prohlídky. Prohlídka se uskutečnila z ulice. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budov nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Ze stavebních povolení je z kapacitních důvodů přiložena pouze první stránka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytový prostor 1274/101
2. Nebytový prostor 1274/102

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--------------------------|---|
| Adresa předmětu ocenění: | Pecháčkova 1274 150 00 Praha - Smíchov |
| LV: | 14148 |
| Kraj: | Hlavní město Praha |
| Okres: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Smíchov |
| Počet obyvatel: | 1 294 513 |

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Objekt je ve velmi dobrém, udržovaném stavu. | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli | I | 1,20 |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna | I | 1,15 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,449$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití | III | 0,04 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Objekt je ve velmi dobrém, udržovaném stavu. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,608}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$$

1. Nebytový prostor 1274/101

Oceňovaná rozestavěná nebytová jednotka se nachází v 1. PP a v 1. NP bytového domu.

Vybavení jednotky: standardní.

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky, výtah a výtahová šachta.

S jednotkou je spojeno vlastnické právo v rozsahu spoluvlastnického podílu k pozemku.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Jednotka je rozestavěná, před dokončením. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

| | | |
|--|----------------|-----------------------|
| nebytová jednotka: | 190,7 * 1,00 = | 190,70 m ² |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | | 190,70 m ² |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | cihelné | S | 100 |
| 3. Stropy | s rovným podhledem | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | sedlová | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pálená taška | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkované | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | omítky | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | keramické | S | 100 |
| 10. Schody | betonové | S | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěné s izolačním dvojsklem | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | betonové | S | 100 |
| 15. Vytápění | ústřední, plynové | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | 220 V | P | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | teplé a studené | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | ano | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | ano | S | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|-----------|---|-----|
| 21. Ohřev teplé vody | centrální | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | ne | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | ano | S | 100 |
| 24. Výtahy | ano | S | 100 |
| 25. Ostatní | ne | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|--------------------------------------|---|-----------|-------------|------|---------------|-----------------------------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 | 6,69 | 100,00 | 6,69 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 | 20,94 | 100,00 | 20,94 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 9,14 | 100,00 | 9,14 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 | 5,90 | 100,00 | 5,90 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 | 2,67 | 100,00 | 2,67 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 | 0,78 | 100,00 | 0,78 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 | 7,68 | 100,00 | 7,68 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,45 | 100,00 | 3,45 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 | 2,34 | 100,00 | 2,34 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,34 | 100,00 | 3,34 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,56 | 90,00 | 3,20 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 | 6,01 | 100,00 | 6,01 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,45 | 70,00 | 2,42 |
| 15. Vytápění | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 | 5,23 | 100,00 | 5,23 |
| 16. Elektroinstalace | P | 5,20 | 100 | 0,46 | 2,39 | 2,66 | 80,00 | 2,13 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 | 0,45 | 100,00 | 0,45 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 | 3,68 | 100,00 | 3,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,56 | 100,00 | 3,56 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 | 0,45 | 100,00 | 0,45 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 | 2,34 | 100,00 | 2,34 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 | 4,23 | 100,00 | 4,23 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 | 1,45 | 100,00 | 1,45 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | | 89,79 | Rozestavěnost: 98,08 | | |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,8979 | | | |

Ocenění

| | | |
|---|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]: | = | 7 095,- |
| Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,8979 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2200 |
| Základní cena upravená [Kč/m ²] | = | 15 936,03 |
| Plná cena: 190,70 m ² * 15 936,03 Kč/m ² | = | 3 039 000,92 Kč |

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

$$\begin{array}{r} * \quad 0,9808 \\ \hline = \quad 2\,980\,560,93 \text{ Kč} \end{array}$$

Nedokončená stavba

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 100 = 0,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \quad 1,000 \\ \hline \end{array}$$

Nákladová cena CJ_N

$$= \quad 2\,980\,560,93 \text{ Kč}$$

Koeficient pp

$$\begin{array}{r} * \quad 1,608 \\ \hline \end{array}$$

Cena CJ

$$= \quad 4\,792\,741,98 \text{ Kč}$$

Nebytový prostor 1274/101 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

$$= \quad 4\,792\,741,98 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Pozemek je rovinný. Ocenění proběhlo podle cenové mapy.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 250 | 556 | 10 220,00 | 5 682 320,- |
| Cenová mapa - celkem | | 556 | | 5 682 320,- |

Pozemek - zjištěná cena celkem

$$= \quad 5\,682\,320,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek

$$= \quad 5\,682\,320,- \text{ Kč}$$

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

$$= \quad 5\,682\,320,- \text{ Kč}$$

Nebytový prostor 1274/101 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

$$= \quad 4\,792\,741,98 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 5 682 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 907 / 21 194

Hodnota spoluvlastnického podílu: 5 682 320,- Kč * 1 907 / 21 194

$$+ \quad 511\,285,47$$

Nebytový prostor 1274/101 - zjištěná cena

$$= \quad 5\,304\,027,45 \text{ Kč}$$

2. Nebytový prostor 1274/102

Oceňovaná rozestavěná nebytová jednotka se nachází v 1. PP a v 1. NP bytového domu.

Vybavení jednotky: standardní.

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky, výtah a výtahová šachta.

S jednotkou je spojeno vlastnické právo v rozsahu spoluvlastnického podílu k pozemku.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Jednotka je rozestavěná, před dokončením. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

| Podlahové plochy nebytového prostoru | koeficient dle typu podlahové plochy |
|--|---|
| nebytová jednotka: | $125,5 * 1,00 = 125,50 \text{ m}^2$ |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | <u>125,50 m²</u> |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | cihelné | S | 100 |
| 3. Stropy | s rovným podhledem | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | sedlová | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pálená taška | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkované | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | omítky | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | keramické | S | 100 |
| 10. Schody | betonové | S | 100 |
| 11. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěné s izolačním dvojsklem | S | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|-------------------|---|-----|
| 14. Povrchy podlah | betonové | S | 100 |
| 15. Vytápění | ústřední, plynové | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | 220 V | P | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | teplé a studené | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | ano | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | ano | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | centrální | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | ne | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | ano | S | 100 |
| 24. Výtahy | ano | S | 100 |
| 25. Ostatní | ne | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|--------------------------------------|---|-----------|-------------|------|---------------|-----------------------------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 | 6,69 | 100,00 | 6,69 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 | 20,94 | 100,00 | 20,94 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 9,14 | 100,00 | 9,14 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 | 5,90 | 100,00 | 5,90 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 | 2,67 | 100,00 | 2,67 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 | 0,78 | 100,00 | 0,78 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 | 7,68 | 100,00 | 7,68 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,45 | 100,00 | 3,45 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 | 2,34 | 100,00 | 2,34 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,34 | 100,00 | 3,34 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,56 | 90,00 | 3,20 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 | 6,01 | 100,00 | 6,01 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,45 | 70,00 | 2,42 |
| 15. Vytápění | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 | 5,23 | 100,00 | 5,23 |
| 16. Elektroinstalace | P | 5,20 | 100 | 0,46 | 2,39 | 2,66 | 80,00 | 2,13 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 | 0,45 | 100,00 | 0,45 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 | 3,68 | 100,00 | 3,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,56 | 100,00 | 3,56 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 | 0,45 | 100,00 | 0,45 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 | 2,34 | 100,00 | 2,34 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 | 4,23 | 100,00 | 4,23 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 | 1,45 | 100,00 | 1,45 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | | 89,79 | Rozestavěnost: 98,08 | | |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,8979 | | | |

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]: = 7 095,-

| | | |
|---|---|------------------------|
| Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,8979 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2200 |
| Základní cena upravená [Kč/m ²] | = | 15 936,03 |
| Plná cena: 125,50 m ² * 15 936,03 Kč/m ² | = | 1 999 971,77 Kč |

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

| | | |
|---------------------------------------|---|------------------------|
| Úprava ceny za nedokončené konstrukce | * | 0,9808 |
| Nedokončená stavba | = | 1 961 512,31 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 100 = 0,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100)

| | | |
|---|---|------------------------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100) | * | 1,000 |
| Nákladová cena C_{JN} | = | 1 961 512,31 Kč |
| Koeficient pp | * | 1,608 |
| Cena CJ | = | 3 154 111,79 Kč |

Nebytový prostor 1274/102 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **3 154 111,79 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Pozemek je rovinný. Ocenění proběhlo podle cenové mapy.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 250 | 556 | 10 220,00 | 5 682 320,- |
| Cenová mapa - celkem | | 556 | | 5 682 320,- |

Pozemek - zjištěná cena celkem = **5 682 320,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek = 5 682 320,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **5 682 320,- Kč**

Nebytový prostor 1274/102 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **3 154 111,79 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 5 682 320,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 255 / 21 194

Hodnota spoluvlastnického podílu: 5 682 320,- Kč * 1 255 / 21 194 + 336 477,85
Nebytový prostor 1274/102 - zjištěná cena = 3 490 589,64 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

| Oceňovaná nemovitá věc | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Užitná plocha: | 316,20 m ² |
| Zastavěná plocha: | 316,20 m ² |
| Plocha pozemku: | 556,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|-------------------------------|---|--|--|---|
| Název: | Prodej skladového prostoru 103 m2 | | | |
| Lokalita: | Branická, Praha 4 - Braník | | | |
| Popis: | Nabízíme k prodeji sklepní prostory, momentálně sloužící jako sklad pro restauraci. Celková výměra činí 102,9 m ² s výškou v patě klenby 4,6 metru. Sklepní prostory jsou rozděleny do 4 místností, kdy jedna slouží momentálně jako chladicí místnost. Ve sklepě je k dispozici elektřina, osvětlení a také shoz. Prostory jsou vzdušné, suché. | | | |
| | V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. | | | |
| Užitná plocha: | 103,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 0,95 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,10 | |
| K3 Poloha | | | 0,90 | |
| K4 Provedení a vybavení | | | 1,10 | |
| K5 Celkový stav | | | 1,20 | |
| K6 Vliv pozemku | | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 0,90 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
| 3 499 000 | 103,00 | 33 971 | 1,12 | 38 048 |



Zdroj: www.sreality.cz

| | | | | |
|-------------------------------|---|--|--|---|
| Název: | Prodej kanceláře 90 m2 | | | |
| Lokalita: | Prusíková, Praha 5 - Stodůlky | | | |
| Popis: | Nabízíme k prodeji kancelářské prostory o ploše 90 m ² v nově zrekonstruovaném administrativně obchodním centru Velká Ohrada. Prostory prošly kompletní rekonstrukcí, přičemž otevření první administrativní části centra proběhlo v červnu 2017. K dispozici jsou kanceláře různých výměr, přičemž část kanceláří má vlastní terasu, tyto terasy budou zrenovovány v průběhu čtyř měsíců. Je zde možnost dokoupení garážového stání v suterénu budovy. Kancelářské jednotky jsou většinou pronajaty, proto se jedná spíše o investici se zaručeným ziskem. K dispozici jsou jednotky různých výměr od 80 m ² do 2 700 m ² . Obchodní centrum se nachází uprostřed sídliště Velká Ohrada, s výbornou dostupností na metro Nové Butovice, Lužiny a Luka. Toto nově zrekonstruované moderní obchodně administrativní centrum nabízí širokou škálu obchodů a služeb pro tisíce zdejších obyvatel. | | | |
| Užitná plocha: | 90,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 0,95 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,20 | |
| K3 Poloha | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | | | 0,90 | |
| K5 Celkový stav | | | 0,90 | |
| K6 Vliv pozemku | | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |



Zdroj: www.sreality.cz

3 690 000

90,00

41 000

0,92

37 720

Název: Prodej kanceláře 124 m2**Lokalita:** Drtinova, Praha 5 - Smíchov**Popis:** Nebytové prostory o celkové výměře 124 m2 jsou umístěny v přízemí a suterénu kompletně zrekonstruovaného secesního domu stojícího v ulici lemované stromy v blízkosti obchodně-zábavního centra a stanice metra Anděl.

V přízemí se nachází recepce, světlá místnost s oknem na východ do ulice a 2 toalety. V suterénu je hlavní 65metrová místnost s klenutým cihlovým stropem, menší místnost se zázemím a koupelna.

Na podlahách je dlažba, okna jsou bílá dřevěná. K vybavení dále patří kompletní sanitární zařízení, videotelefon a bezpečnostní vstupní dveře. Vchod do nebytového prostoru je pěkně upraveným průjezdem. Vytápění zajišťuje plynový kotel.

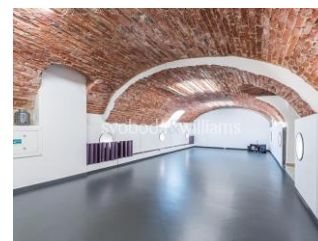
Dům stojí asi 500 metrů od smíchovské komunikační křižovatky Anděl tepající městským životem. V okolí je plnohodnotná infrastruktura s velkým výběrem míst, kam zajít na oběd. Blízké parky Sacré Coeur a zahrada Kinských nabízejí možnost strávit polední pauzu v klidu a zeleni. Z centra se dá k prostoru dostat během pár minut metrem i tramvají, nejbližší zastávka je Arbesovo náměstí. U domu je fialová zóna s parkovacími automaty, kryté parkoviště je pak v OC Nový Smíchov.

Celková plocha 124,03 m2.

Pronajato na dobu učitou do 31.08.2022 za 25 492 Kč měsíčně.

Užitná plocha: 124,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 |
| K3 Poloha | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Celkový stav | 0,85 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-----------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| [Kč] | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 7 026 000 | 124,00 | 56 661 | 0,76 | 43 062 |

Název: Prodej kanceláře 157 m2**Lokalita:** Pod Harfou, Praha 9 - Vysočany**Popis:** Nabízíme k prodeji atraktivní nebytové prostory o výměře 157 m2, včetně jednoho garážového stání, v Praze, ul. Pod Harfou. Další parkovací místa jsou volně k dispozici přímo před domem. Jedná se o reprezentativní mezonetové prostory, které jsou umístěny v klidné ulici, ve dvou nadzemních podlažích, v administrativně-obytném komplexu kolaudovaném v roce 2008.

Kancelář je atypická, s přímým vstupem z ulice a s možností snadné přestavby na obchodní prostory. V přízemí se nachází jednací kout, kuchyň, jedno samostatné WC, úklidový prostor, další místnost s WC a sprchovým koutem. V 1. NP jsou pak další čtyři místnosti s jednacím koutem a menší kuchyň. Pro dispozice kanceláři viz přiložený plánec.

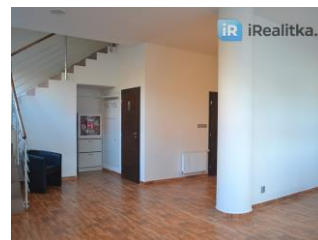
Kanceláře jsou atraktivní svojí polohou - blízko zastávky tramvaje, v pěším dosahu k vlakovému nádraží Praha-Libeň, v blízkosti O2 Areny a OC Harfa. V okolí je mnoho obchodů, restaurací apod.

Energetický štítek bude dodán.

Užitná plocha: 157,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha | 0,85 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Celkový stav | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



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] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 11 290 000 | 157,00 | 71 911 | 0,65 | 46 742 |

Název: Prodej kanceláře 101 m²

Lokalita: Na Švihance, Praha 2 - Vinohrady

Popis: Nabízím ke koupi nebytový prostor o výměře 100,77 m² s vlastním vchodem přímo z ulice Na Švihance, kousek od metra A - Jiřího z Poděbrad. Výloha, na podlaže koberec a dlažba, vlastní elektrický kotel, bojler, elektrické ovládání dveří, zabezpečovací systém, 2x toaleta s umyvadlem, kuchyňka, komora, sklad, 4x místnost. Parkování před domem. Vynikající občanská vybavenost a dostupnost.

Užitná plocha: 101,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 0,90 |
| K3 Poloha | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,80 |
| K5 Celkový stav | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 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] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|

11 999 000

101,00

118 802

0,44

52 273

Název: Prodej kanceláře 190 m²**Lokalita:** Praha 2**Popis:** Nebytový prostor, Svobodova ulice, Praha 2 Nabízíme k prodeji nebytový prostor o dispozici 4kk a celkové výměře rozloze 190 m², v ulici Svobodova, Praha 2. Tento prostor je v 2 NP bytového domu, v těsné blízkosti MHD, zastávky tramvaje. Nebytový prostor je po kompletní, celkové rekonstrukci. K dispozici je kuchyňský kout, WC a sklep, který může sloužit jako sklad. Prostor byl dlouhodobě pronajat, nyní je vyklizený a plně k dispozici pro individuální potřeby jako sídlo firmy, kanceláře nebo jiný podnikatelský záměr. Pro bližší informace mě kontaktujte.**Užitná plocha:** 190,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,85

K5 Celkový stav 0,75

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



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] |
|---------------------|---|--|--|---|
| 17 690 000 | 190,00 | 93 105 | 0,58 | 54 001 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 37 720 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 45 308 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 54 001 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochyPrůměrná jednotková cena **45 308 Kč/m²**Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 316,20 m²**Výsledná porovnávací hodnota 14 326 390 Kč**

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|------------------------------|-----------------|
| 1. Nebytový prostor 1274/101 | 5 304 027,50 Kč |
| 2. Nebytový prostor 1274/102 | 3 490 589,60 Kč |

Výsledná cena - celkem: **8 794 617,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **8 794 620,- Kč**

slovy: Osmmilionůsedmsetdevadesátčtyřitisícšestsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

| | |
|----------------|------------------|
| 1.1. Porovnání | 14 326 389,60 Kč |
|----------------|------------------|

Cena zjištěná dle cenového předpisu
8 794 620 Kč

slovy: Osmmilionůsedmsetdevadesátčtyřitisícšestsetdvacet Kč

| | |
|---------------------|---------------|
| Porovnávací hodnota | 14 326 390 Kč |
|---------------------|---------------|

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby,

vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Typ

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PPH PECHACKOVA s.r.o.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

Obvyklá cena

14 326 390 Kč

slovy: Čtrnáctmiliónůtřístadvacetšestisícitřístadevadesát Kč

Závěr

z toho:

- rozestavěná nebytová jednotka 1274/101

8 640 236,- Kč

- rozestavěná nebytová jednotka 1274/102

5 686 154,- Kč

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 13.01.2020

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4767-0820 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0820.

F. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|------------------------------|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 3 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Umístění v domě | 2 |
| Stavební povolení | 3 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2019 15:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ex pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 14148

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| PPH PECHACKOVA s.r.o., Václavské náměstí 838/9, Nové Město, 11000 Praha 1 | 02133423 | |

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech nemovitosti |
|--|----------------------|--|-----------------|---|
| 1274/101 | rozestavěná jednotka | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území | obč.z. | 1907/21194 |
| Vymezeno v: | | | | |
| Parcela | 250 | zastavěná plocha a nádvoří | | 556m2 |
| Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 1274, byt.dům, LV 2344 | | | | |
| 1274/102 | rozestavěná jednotka | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území | obč.z. | 1255/21194 |
| Vymezeno v: | | | | |
| Parcela | 250 | zastavěná plocha a nádvoří | | 556m2 |
| Součástí je stavba: Smíchov, č.p. 1274, byt.dům, LV 2344 | | | | |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 3.911.852, 87 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Jednotka: 1274/101, Jednotka: 1274/102

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 6284847/19/2005-80542-111422; ÚZP Praha 5 ze dne 24.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2019 07:46:55. Zápis proveden dne 16.08.2019; uloženo na prac. Praha V-46783/2019-101

Pořadí k 25.07.2019 07:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 6284847/19/2005-80542-111422; ÚZP Praha 5 ze dne 24.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2019 07:46:55. Zápis proveden dne 16.08.2019; uloženo na prac. Praha V-46783/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2019 15:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: 14148

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

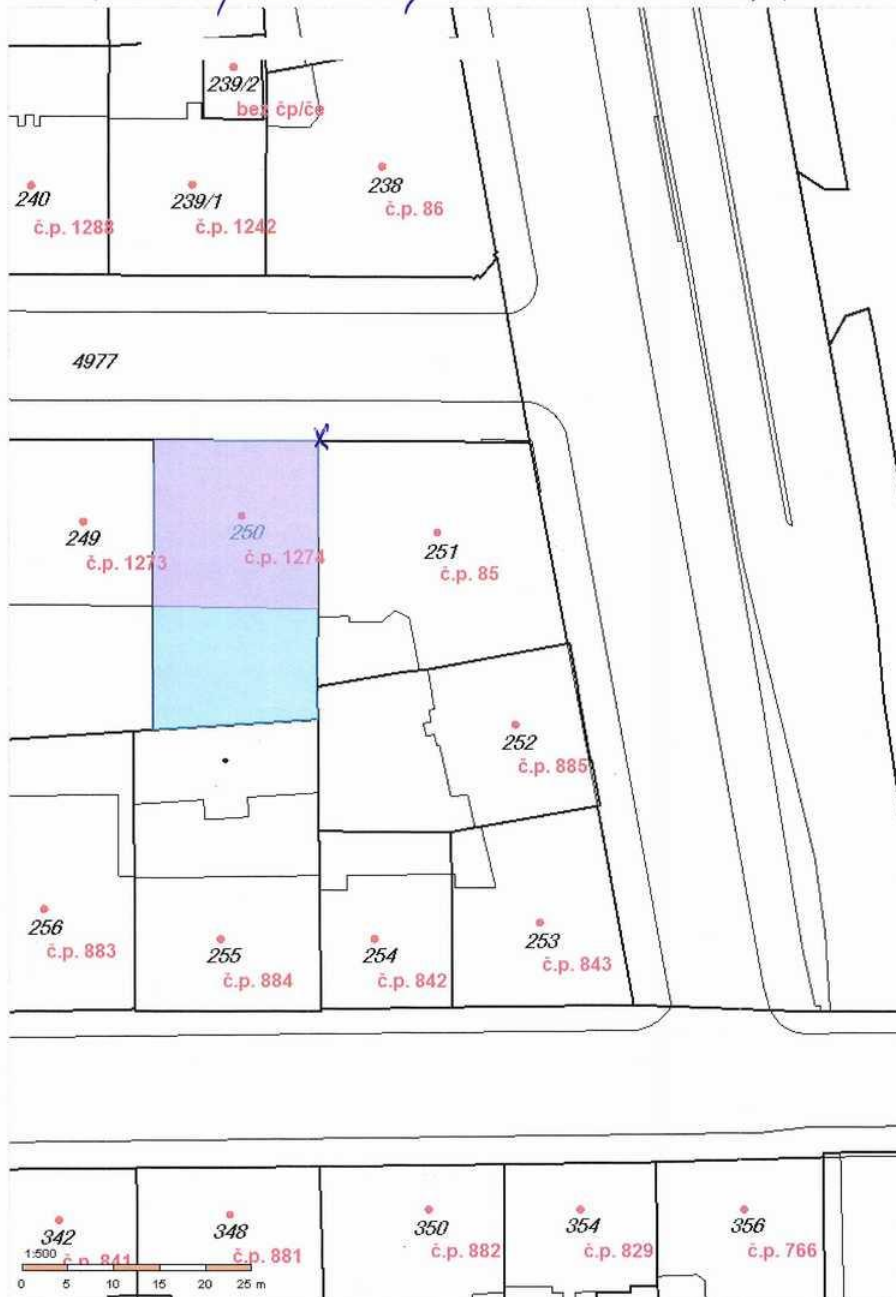
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.12.2019 15:53:54

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 3

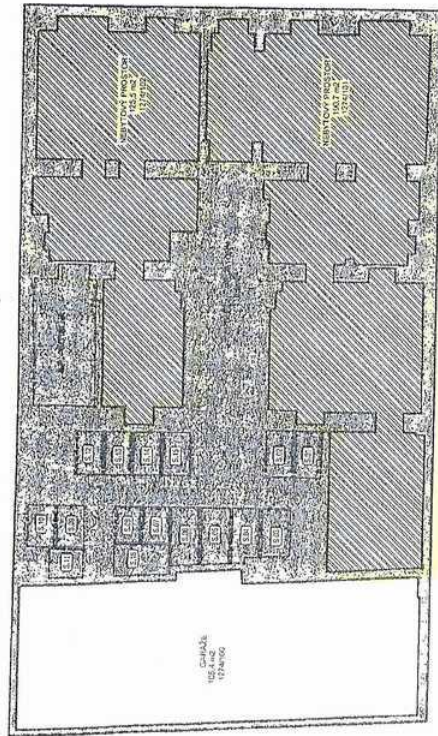
PRAMA, SMÍCHOV, PECHAČKOVA 1274

LV 14148



GPS 50°04'23"N
14°24'33"E

PŮDORYS 1.PP



LEGENDA POPISU:

- 52,3m² – CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTRY
- 1274/1 – ČÍSLO JEDNOTRY PRO RN

LEGENDA PLOCH:

- SOUŠLÉNE PROSTORY
- S.P. – SOUŠLÉNE PROSTORY
- NEBYTOVÝ PROSTOR
- BYTY



INVESTOR:
PPH PECHÁČKOVÁ s.r.o.
 LETENSKÁ 121/8
 PRAHA 1

AKCE:
OBNOVA DOMU, PŘÍSTAVBA, NÁSTAVBA A VESTAVBA
 PECHÁČKOVÁ 1274/3
 150 00 PRAHA 5 - SMÍCHOV

| | | |
|--------------|--------------------|--------------------------------|
| OSNOV | PROJEKČNÍ ÚSTŘEŽNÍ | PROJEKT PRO PROJEKČNÍ VEŠTAVBU |
| NAKRESLIL | ING. JIŘÍ ŠEDLA | PROJEKT |
| VERZOVAN | ING. VALENT | POČET PRÁCEJ AK |
| ČÍSLO PRÁCEJ | | 274 |
| | | ROZSAH |



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR VÝSTAVBY

Č.j.: Vys.Sm.1274-4069/08-Stu-R

Vyřizuje / linka
Stuchlík / 277

Toto rozhodnutí nabylo právní
moci dne: 25. 3. 2009

Úřad Městské části Praha 5
odbor výstavby

podpis: 

V Praze dne 12. 2. 2009

Rozhodnutí

Úřad Městské části Praha 5, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti, kterou dne 30. 9. 2008 podala

Ing. Jaroslava Háková, IČ: 15914755, se sídlem Zelená 1751/34, 160 00 Praha 6
zastupující stavebníka, tj. společnost
Pecháčkova 3, s.r.o., IČ: 25058347, se sídlem Čelakovského sady 1580/4, 110 00
Praha 1

(dále jen "stavebník"),

vydává

podle ustanovení § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

stavební povolení

na změnu stavby, nazvanou v předložené projektové dokumentaci „Úpravy objektu čp. 1274 Smíchov, Pecháčkova 3, Praha 5, obnova domu, přístavba a vestavba“, tj. změnu stavby stávajícího domu č.p. 1274 (dále jen "stavba") na pozemku č.parc. 250 v k.ú. Smíchov, ul. Pecháčkova 3, Praha 5. Změna stavby představuje stavební úpravy spočívající v půdní vestavbě, dvorní přístavbě výtahu a garáží a stavební úpravy stávajících bytů a nebytových prostor.

Pro provedení stavby se stanoví na podkladě ustanovení § 5 písm. d) a § 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, tyto závazné podmínky:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, která je přílohou tohoto rozhodnutí.
2. Stavbu bude provádět jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení prováděné stavby stavbyvedoucím. Název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění oznámí stavebník stavebnímu úřadu do 7 dnů před zahájením stavby.

Sídlo: Nám. 14. října č. 4, 150 22 Praha 5
Pracoviště: ditto
e-mail: ovy@praha5.cz

TEL.: +420 257 000 111
TEL.: +420 257 000 linka
FAX.: +420 257 000 109

Městská část Praha 5
Úřad městské části Praha 5
Odbor stavební a infrastruktury
nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
telefon 257 000+linka, fax 257 000 109
e-mail osu@praha5.cz, www.praha5.cz
IČO: 00063631, DIČ: CZ00063631

Toto rozhodnutí nabylo právní

moci dne: 23. 4. 2013

Úřad Městské části Praha 5,
Odbor stavební

podpis: 



MC05X00AYK21

MC05 35337/2013

Městská část Praha 5
Úřad městské části
Odbor stavební a infrastruktury
nám. 14. října 4 150 22 Praha 5

Naše č.j.:
OSI.Sm.1274-17127/2013-Stu-R

Vyřizuje / linka / e-mail
Karel Stuchlík / 277
Karel.Stuchlik@praha5.cz

Praha
12. 6. 2013

Rozhodnutí

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební úřad"), na základě žádosti o povolení změny stavby před jejím dokončením, kterou dne 18. 3. 2013 podala společnost

B & B Architects, s.r.o., IČ: 28544099, se sídlem Na Slunci 592, 250 64 Hovorčovice zastoupená
jednatelkou Ing. arch. Karolínou Bergmanovou
zastupující vlastníka stavby, tj. společnost
Pecháčkova 3, s.r.o., IČ: 25058347, se sídlem Sázavská 914/8, 12000 Praha 2 - Vinohrady
(dále jen "stavebník").

povoluje

podle ustanovení § 118 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

změnu stavby

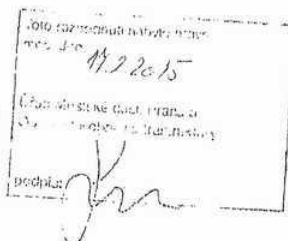
před jejím dokončením, tj. již povolené změně stavby nazvané v projektové dokumentaci „Úpravy objektu č.p. 1274 Smíchov, Pecháčkova 3, Praha 5, obnova domu, přístavba a vestavba" domu č.p. 1274 (dále jen "změna stavby") na pozemku č.parc. 250 v k.ú. Smíchov, ul. Pecháčkova 3, Praha 5, na kterou bylo vydáno stavební povolení pod č.j.: Výs.Sm.1274-4069/08-Stu-R ze dne 12. 2. 2009 a rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení pod č.j.: OSU. Sm.1274-8482/2011-Stu-R ze dne 26. 9. 2011.

Změna výše uvedené stavby před jejím dokončením spočívá v prodloužení lhůty k dokončení stavby do 31. 8. 2014.

Podmínky stavebního povolení vydaného pod č.j.: Výs.Sm.1274-4069/08-Stu-R ze dne 12. 2. 2009 a rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení pod č.j.: OSU. Sm.1274-8482/2011-Stu-R ze dne 26. 9. 2011 zůstávají v platnosti.

Účastníkem řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, je stavebník, tj. společnost Pecháčkova 3, s.r.o., Sázavská 914/8, 12000 Praha 2 – Vinohrady.

Městská část Praha 5
Úřad městské části Praha 5
Odbor stavební a infrastruktury
nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
telefon 257 000*linka, fax 257 000 109
e-mail osu@praha5.cz, www.praha5.cz
IČO: 00083631, DIČ: CZ00083631



MC05 2628/2015

Naše č.j.:
OSI.Sm.1274-39080/2014-Stu-R

Vyřizuje / linka / e-mail
Karel Stuchlík / 277
Karel.Stuchlik@praha5.cz

Praha
19. 1. 2015

Rozhodnutí

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební úřad"), na základě žádosti o povolení změny stavby před jejím dokončením, kterou dne 3. 7. 2014 podala společnost

PPH PECHÁČKOVA s.r.o., IČ: 02133423, se sídlem Letenská 121/8, 11000 Praha 1, Malá Strana, zastoupena společností
B.B.D., s.r.o., IČ: 26149788, se sídlem Rumunská 25, 12000 Praha 2
(dále jen "stavebník"),

p o v o l u j e



CUZK 100001323574

podle ustanovení § 118 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

z m ě n u s t a v b y

před jejím dokončením, tj. již povolené změně stavby nazvané v projektové dokumentaci „Úpravy objektu č.p. 1274 Smíchov, Pecháčkova 3, Praha 5, obnova domu, přístavba a vestavba" domu č.p. 1274 (dále jen "změna stavby") na pozemku č.parc. 250 v k.ú. Smíchov, ul. Pecháčkova 3, Praha 5; na kterou bylo vydáno stavební povolení pod č.j.: Výs.Sm.1274-4069/08-Stu-R ze dne 12. 2. 2009, rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení pod č.j.: OSU. Sm.1274-8482/2011-Stu-R ze dne 26. 9. 2011, rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením OSI.Sm.1274-17127/2013-Stu-R ze dne 12. 6. 2013 a OSI.Sm.1274-17111/2014-Stu-R ze dne 4. 6. 2014.

Změna stavby spočívá ve změně vytápění bytů z etážového vytápění jednotlivých bytů na centrální kotelnu, ve změně dispozičního řešení jednotlivých bytů, ve změně parkovacího systému, ve výměně dřevěných trámových stropních konstrukcí mezi 2.-8.NP za nové železobetonové, a změně tvaru výtahové šachty.

Pro provedení stavby se stanoví na podkladě ustanovení § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, tyto závazné podmínky:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením, kterou vypracovali Ing. Petr Bizdra, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT - 0007342, Ing. Michal Šibrava, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb - ČKAIT 0009804, Ing. Vladimír Sedlický, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb - ČKAIT 0005012, Ing. Miroslav Praxl, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb - ČKAIT 0101367, Ing. Vladimír Reichel, autorizovaný inženýr pro požární

