

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 753 - 38/2017

NEMOVITÁ VĚC: Soubor budov č.p. 264, Soubor budov č.p. 264

Vlastníci stavby: Bambásek INVEST s.r.o., Kloboučnická 1439/16, 140 00 Praha 4, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 4
Prague Consulting Group spol. s.r.o., Filmařská 1154/21, 152 00 Praha 5, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

Vlastníci pozemku: Bambásek INVEST s.r.o., Kloboučnická 1439/16, 140 00 Praha 4, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 4
Prague Consulting Group spol. s.r.o., Filmařská 1154/21, 152 00 Praha 5, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

OBJEDNAVATEL: Ing. Tomáš Zůza insolvenční správce

Adresa objednatele: Kodaňská 61/45, 110 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Jan Pokorný

Adresa zhotovitele: Na Chodovci 2543/32, 141 00 Praha 4
telefon: 602 747 768 e-mail: j.ps@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

7 250 000 Kč

Datum místního šetření: 19.7.2017 Stav ke dni : 19.7.2017
Za přítomnosti: spolumajitele nemovité věci Ing. Karla Bambáska
Počet stran: 30 stran Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 3.8.2017

Ing. Jan Pokorný

NÁLEZ

Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 souboru budov s číslem popisným 264, postavených na pozemku číslo parcelní 800, v ulici Dělnická 12, s pozemkem č. parc. 800, vše v katastrálním území Holešovice, obec Praha, se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Žádné speciální požadavky objednatel nemá.

Základní pojmy a metody ocenění

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:
"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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

- 1. Cena zjištěná** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu
- 2. Porovnávací způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.
- 3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Přehled podkladů

a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku:

- výpis z katastru nemovitostí, z LV 890, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 26.5.2017 (viz příloha č. I)
- usnesení č.j.: MSPH 76 INS 2994/2017-A-20 o zjištění úpadku a způsobu jeho řešení, které rozhodl samosoudce JUDr. Margita Víšková, městský soud v Praze, pracoviště Slezská, Praha 2, ze dne 9.5.2017
- znalecký posudek č. 14745-1859/2016, který vypracovala Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha, ze dne 3.11.2016

- znalecký posudek č. 75/3293/2016, který vypracoval Ing. Vladimír Pažout, Šimůnkova 1595/6, 182 00 Praha 8, ze dne 15.11.2016
- kopie kupní smlouvy o koupi nemovité věci, kterou uzavřeli Vladimír Fejtek jako prodávající a Bambásek Invest s.r.o. jako kupující, ze dne 1.6.2016

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření na místě samém dne 19.7.2017
- kopie katastrální mapy stažená z nahlížení do katastru nemovitostí (viz příloha č. II)
- cenová mapa stavebních pozemků pro hl.m. Prahu (viz příloha č. III)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterými se provádějí některá ustanovení 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. a č. 228/2014 Sb.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2017 od autorů Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v prosinci 2016
- publikace Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol., Teorie oceňování nemovitostí, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v březnu 2004
- publikace „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil
- fotodokumentace věci nemovité uložená v archivu
- realitní inzerce

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování posudku k dispozici.

Místopis

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem, sestávající z pozemku p.č. 800 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba:

Holešovice, č.p. 264, byt.dům (stavba stojí na pozemku p.č. 800), vše v k.ú. Holešovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Pozemek leží v mírně sklonitém terénu, nachází se v zastavěné, okrajové části města Praha a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2312/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Parkování je vně objektu. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dělnická 264/11, 170 00 Praha - Holešovice.

Ve městě Praha je možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Prohlídka všech prostor areálu nebyla vzhledem ke zhoršené statickému stavu objektů a jejich konstrukcí provedena, Opatření objektů bylo stanoveno odborným odhadem.

Jedná se o problematický soubor nemovitých věcí s posledním využitím jako autoservis se zázemím.

Vlivem neprováděné údržby v posledních letech a následným nevyužíváním objektů došlo ke zhoršení stavebně technického stavu budov. V roce 2013 byl zpracován posudek č. 285 znalcem Ing. Antonínem Hruškou a znalecký posudek ze dne 10.4.2013 vypracovaný soudním znalcem Dipl.Ing. Jaroslavem Žákem se závěry:

- konstrukce krovu nad servisem s hodnocením „**nevyhovující a lze hodnotit jako havarijní za hranicí životnosti**”

Na základě těchto skutečností přikázal stavební úřad Prahy 7 objekt uzavřít.

Původní objekt byl pravděpodobně postaven, dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření, v roce 1881. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností.

V areálu se dále nacházejí venkovní úpravy (zpevněné plochy betonové, zpevněná plocha - cihla pálená, ocelová vrata).

Areál se dále sestává z těchto staveb:

1. Bývalá administrativní budovy

Jedná se o nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími pod plochou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržba objektu je zhoršený. Do objektu zatéká.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

2. Bývalá vrátnice

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt pod mírnou pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“.

Objekt sestává z prostorů kanceláří se sociálním zázemím. Celkový stavebně technický stav a údržba objektu je zhoršený. Do objektu zatéká.

3. Výrobní budova

Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt bývalého autoservisu se zázemím pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z prostorů bývalého autoservisu. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odhadem. Celkový stav a údržbu objektu je uvažována jako velmi špatná, stavební úřad v roce 2013 vydal zákaz vstupu do objektu a každého půl roku je požadován statický posudek.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za obtížně obchodovatelný.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považuji za obvyklou.

Silné stránky

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- možnost napojení na kompletní IS
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- kompletní občanská vybavenost města
- v centru města

Slabé stránky

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- havarijní stavebně technický stav objektů
- některé z prvků dlouhodobých i krátkodobých životností jsou u konce své životnosti
- obtížná možnost dalšího rozšíření objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- obtížná demolice s pravděpodobnou ekologickou sanací

OBSAH

1. Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

- 1.1. Bývalá administrativa
- 1.2. Bývalý autoservis se zázemím
- 1.3. Bývalá vrátnice
- 1.4. Pozemek

2. Obsah tržního ocenění majetku

- 2.1. Hodnota pozemků**
 - 2.1.1. Cena pozemku
- 2.2. Porovnávací hodnota**
 - 2.2.1. Soubor objektů č.p. 264

OCENĚNÍ

1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Soubor budov č.p. 264
 Adresa předmětu ocenění: Dělnická 264/11
 170 00 Praha 7 - Holešovice
 LV: 890
 Kraj: Hl.m. Praha
 Okres: Hl.m. Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Holešovice
 Počet obyvatel: 1 267 449

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek - stabilizované území obce	III	0,03
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nucený prodej	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,344}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,04
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,129}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,815}$$

1.1. Bývalá administrativa

„Bývalá administrativa I“

Jedná se o částečně podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažimi pod plochou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt není využíván, je odpojen od veškerých instalací, do objektu zatéká se všemi dalšími vlivy - poškozené omítky, podlahy, okna, plísň.

S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržba objektu je zhoršená.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. nadzemní podlaží	13,42*5,96	=	79,98
1. nadzemní podlaží	13,42*12,76	=	171,24
2. nadzemní podlaží	13,42*12,76	=	171,24

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. nadzemní podlaží	79,98 m ²	3,06 m	244,74
1. nadzemní podlaží	171,24 m ²	3,69 m	631,88
2. nadzemní podlaží	171,24 m ²	3,34 m	571,94
Součet	422,46 m²		1 448,56

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 448,56 / 422,46	= 3,43 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	422,46 / 3	= 140,82 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. nadzemní podlaží	(13,42*5,96)*(3,06+0,10)	=	252,75 m ³
1. nadzemní podlaží	(13,42*12,76)*(3,69+0,10)-79,98*0,10	=	641,00 m ³
2. nadzemní podlaží	(13,42*12,76)*(3,34)	=	571,94 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. nadzemní podlaží	NP	252,75 m ³
1. nadzemní podlaží	NP	641,00 m ³
2. nadzemní podlaží	NP	571,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 465,69 m³

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 včetně zemních prací:	betonové pasy bez funkční izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce:	zděné	S	100
3. Stropy:	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100
5. Krytiny střech:	standardní poškozená	P	100
6. Klempířské konstrukce:	žlaby, svody, parapety	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100

9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové s povrchem PVC	S	100
11. Dveře:	hladké plné a prosklené dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná špaletová okna	S	100
14. Povrchy podlah:	keramická dlažba, koberce, PVC	S	100
15. Vytápění:	chybí	P	100
16. Elektroinstalace:	rozvod 240/400V, odpojeno	P	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace:	ze všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	rozvody NN a počítačové sítě	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy:	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění:	P	4,20	100	0,46	1,93
16. Elektroinstalace:	P	5,70	100	0,46	2,62
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev vody:	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy:	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8279

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9669
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9122
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8279
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 949,50
Plná cena: 1 465,69 m ³ * 4 949,50 Kč/m ³	=	7 254 432,66 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 90 roků	
Opotřebení: 60,000 %	- 4 352 659,60 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	= 2 901 773,06 Kč
Koeficient pp	* 0,815
Cena stavby CS	= 2 364 945,04 Kč
Bývalá administrativa - zjištěná cena	= 2 364 945,04 Kč

1.2. Bývalý autoservis se zázemím

Jedná se o soubor objektů s převažujícím původním využitím jako provozovny, s posledním využitím jako autoservis se zázemím.

Vzhledem ke značně zhoršenému stavebně technickému stavu, kdy jsou propadlé části střech, do objektu masivně zatéká a je nebezpečný, je soubor těchto hal se zázemím oceněn jako celek s opotřebením stanoveným odborným odhadem ve výši 85%.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. nadzemní podlaží	36,20*60,75	= 2 199,15

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. nadzemní podlaží	2 199,15 m ²	4,41 m	9 698,25
Součet	2 199,15 m²		9 698,25

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	9 698,25 / 2 199,15	= 4,41 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 199,15 / 1	= 2 199,15 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. nadzemní podlaží	$(36,20 \times 60,75) \times (4,41 + 7,21) \times 1/2$	=	12 777,06 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. nadzemní podlaží	NP	12 777,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		12 777,06 m³

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 včetně zemních prací:	betonové pasy bez funkční izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce:	zděné	S	100
3. Stropy:	dřevěné trámové poškozené	P	100
4. Krov, střecha:	dřevěný sedlový	S	100
5. Krytiny střech:	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce:	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	standard	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:		X	100
10. Schody:	dřevěné poškozené	P	100
11. Dveře:	dřevěné	S	100
12. Vrata:	kovová	S	100
13. Okna:	luxfery	P	100
14. Povrchy podlah:	cihlové	S	100
15. Vytápění:	standardní	S	100
16. Elektroinstalace:	rozvod 240/400V, odpojeno	P	100
17. Bleskosvod:	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod:	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace:	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod:		X	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	chybí	C	100
24. Výtahy:		X	100
25. Ostatní:	chybí	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	10,90	100	0,46	5,01
2. Svislé konstrukce:	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy:	P	12,00	100	0,46	5,52
4. Krov, střecha:	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody:	P	2,20	100	0,46	1,01
11. Dveře:	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata:	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna:	P	3,30	100	0,46	1,52
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace:	P	7,20	100	0,46	3,31
17. Bleskosvod:	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,37
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9230
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7762
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1610
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 433,22
Plná cena: 12 777,06 m ³ * 3 433,22 Kč/m ³	=	43 866 457,93 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 90 roků		
Opotřebení: 85,000 %	-	37 286 489,24 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 579 968,69 Kč
Koeficient pp	*	0,815

Cena stavby CS	=	5 362 674,48 Kč
Bývalý autoservis se zázemím - zjištěná cena	=	5 362 674,48 Kč

1.3. Bývalá vrátnice

„Bývalá vrátnice“

Jedná se o nepodsklepený přízemní objekt s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru „L“.

Objekt není využíván, je odpojen od veškerých instalací, do objektu zatéká se všemi dalšími vlivy - poškozené omítky, podlahy, okna, plísň.

S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržba objektu je zhoršená.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. nadzemní podlaží	3,80*12,86+16,82*3,80	=	112,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. nadzemní podlaží	112,78 m ²	3,10 m	349,62
Součet	112,78 m²		349,62

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	349,62 / 112,78	= 3,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	112,78 / 1	= 112,78 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. nadzemní podlaží	(3,80*12,86+16,82*3,80)*(3,10+0,10)	=	360,91 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. nadzemní podlaží	NP	360,91 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		360,91 m³

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 včetně zemních prací:	betonové pasy bez funkční izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce:	zděné	S	100
3. Stropy:	dřevěné trámové poškozené	P	100
4. Krov, střecha:	dřevěný sedlový	S	100
5. Krytiny střech:	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce:	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	standard	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	dřevěné poškozené	P	100
11. Dveře:	dřevěné	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	luxfery	P	100
14. Povrchy podlah:	cihlové	S	100
15. Vytápění:	standardní	S	100
16. Elektroinstalace:	rozvod 240/400V, odpojeno	P	100
17. Bleskosvod:	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod:	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace:	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	chybí	C	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	chybí	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy:	P	9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	P	2,90	100	0,46	1,33
11. Dveře:	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100	1,00	3,20

15. Vytápění:	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	P	5,70	100	0,46	2,62
17. Bleskosvod:	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9785
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9774
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 186,02
Plná cena: 360,91 m ³ * 5 186,02 Kč/m ³	=	1 871 686,48 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 90 roků	
Opotřebení: 50,000 %	- 935 843,24 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	= 935 843,24 Kč
Koeficient pp	* 0,815
Cena stavby CS	= 762 712,24 Kč
Bývalá vrátnice - zjištěná cena	= 762 712,24 Kč

1.4. Pozemek

Pozemek parc. č. 800 o ploše 2 623 m² evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří je téměř celý zastavěn budovou.

Jednotková cena pozemku je zjištěná dle cenové mapy stavebních pozemků na území Prahy CMP 2017 na mapovém listě 34 pod skupinou parcel 11335 činí 7 810,00 Kč/m².

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	800	2 623,00	7 810,00	20 485 630,-
Cenová mapa - celkem		2 623,00		20 485 630,-

Pozemek - zjištěná cena = **20 485 630,- Kč**

2. Tržní ocenění majetku

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Cena pozemku

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Jako pomocný ukazatel pro stanovení obvyklé ceny je provedeno ocenění samostatného pozemku, jako kdyby byl nezastavěný a určený územním plánem k zastavění s přihlédnutím k regulačním podmínkám územního plánu (výstavba smíšená, výška budov 4. nadzemní podlaží s případným podkrovím resp. ustupujícím jedním nebo dvěma podlažími, procentní zastavěnost pozemku).

U takto vypočtené ceny je ale potřeba uvažovat s potřebnými náklady na demolici objektu se všemi možnými problémy (ekologická zátěž, potřebné povolení a doklady, povolení nové výstavby, dostatečná dostupnost inženýrských sítí pro plánovanou stavbu atd.), které takto stanovenou cenu pozemku sníží. Odhad snížení ceny pozemku z uvedených důvodů je 15%.

Takto stanovenou výslednou „porovnávací hodnotu“ dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volím redukci výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 1 500 m²

Lokalita: Letňanská, Praha 9 - Vysočany

Popis: Nabízíme k prodeji stavební parcelu o výměře 1500 m² vhodnou pro jeden, či dva bytové domy. Nádherný pozemek v historické části obce, v klidu a zeleni, v původní rezidenční čtvrti se vzrostlými stromy nabízí příležitost kvalitní výstavby rezidenčního bydlení v centru obce na okraji Velké Prahy (stále Praha).
Krásná lokalita, výborná dopravní dostupnost - bus vlak, metro 5 min.
Investiční příležitost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - menší	1,05
poloha pozemku - okraj Prahy	1,10
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
23 000 000	1 500	15 333,33	1,09	16 735,95

Název: Prodej stavebního pozemku 1 567 m2

Lokalita: Praha 5

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1567 m2 ve vilové čtvrti v okolí Prokopského údolí, Praha 5. Rovinatý pozemek má již v tuto chvíli schválené územní rozhodnutí a stavební povolení na výstavu rodinné vily, možno i dvou vil. Inženýrské sítě (voda, elektřina, kanalizace i plyn) jsou přítomny v komunikaci podél pozemku. Příjezdová komunikace asfaltová - obecní. Bližší informace na přání majitele poskytuje písemnou formou makléř.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - menší	1,05
poloha pozemku - mimo centrum	1,10
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
24 000 000	1 567	15 315,89	1,09	16 716,91

Název: Prodej stavebního pozemku 1 173 m2

Lokalita: V Podhoří, Praha 7 - Troja

Popis: Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji krásný, kompletně zařízený pozemek ve výjimečné a velmi žádané lokalitě rezidenční čtvrti Troja, o rozloze 1173 m2, mimo záplavovou oblast. Na pozemku je umístěn přízemní nepodsklepený dům - dřevostavba z roku 2006 o dispozici 3+kk, a zastavěné ploše 92 m2. Dále na pozemku k dispozici 2 parkovací stání, zastřešený bazén s tepelným čerpadlem, jezírko, vrtaná studna ve skále 20m, udržovaná zahrada se vzrostlými stromy a keři. Součástí pozemku je i rekreační objekt o zastavěné ploše 44m2. V pěší vzdálenosti 2 min. je zastávka busu č.112 směr Holešovice a 236 směr Bohnice s přestupem na přívoz, který je vzdálen cca 200m od pozemku. Dále je v dosahu cyklostezka, ZOO, botanická zahrada, Trojský zámek a OC Krakov. Doporučuji prohlídku. Do doby vypracování energetického štítku PENB skupina G.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - menší	1,05
poloha pozemku - mimo centrum	1,10
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - atraktivní lokalita	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
23 920 000	1 173	20 392,16	0,98	20 031,78

Název: Prodej stavebního pozemku 757 m²

Lokalita: Praha 4

Popis: Nabízíme Vám exkluzivní pozemek v klidné lokalitě lokalitě Prahy 4 – Hodkovičkách. Jihozápadně orientovaný, mírně svažité pozemek je určen dle platného Územního plánu k výstavbě rodinného domu. Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti lesa v klidné ulici, mezi stávající zástavbou. Veškerá občanská vybavenost v dosahu, zastávka MHD 450 m, dětské hřiště 400 m, škola i školka v dosahu. Kompletní inženýrské sítě u pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - menší	1,10
poloha pozemku - mimo centrum	1,10
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 600 000	757	16 644,65	1,14	19 032,33

Název: Prodej stavebního pozemku 2 123 m²

Lokalita: U Dvou srpů, Praha 5 - Smíchov

Popis: Nabízíme Vám ke koupi ojedinělý jihozápadně orientovaný svažité pozemek v zástavbě rodinných domů v rezidenčně atraktivní lokalitě Kavalírka v Praze 5 - Smíchov. Pozemek je tvořen celkem 3 navazujícími pozemky o celkové výměře 2.123 m². Veškeré inženýrské sítě - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn jsou na hranici pozemku. Pozemek spadá dle platného územního plánu do kategorie Všeobecného obytného území - tj. možnost výstavby bytové i komerční, či její kombinace. Vzhledem k okolní zástavbě lze vystavět až 4-5-podlažní budovu do výšky cca 22 m a dále podzemní garáže. Atraktivita pozemku je především v jeho umístění a vynikající dostupnosti - jen 4 stanice tram na Anděl, kde nalezneme mimo metro a tramvajovou síť do centra i veškerou občanskou vybavenost počínaje obchody v OC Nový Smíchov, restaurace, zdravotnická zařízení, kulturní příležitosti a množství administrativních budov. Doporučujeme jako investiční příležitost pro developerskou společnost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - menší	1,05
poloha pozemku - mimo centrum	1,05
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
43 960 000	2 123	20 706,55	0,99	20 546,07

Název: Prodej stavebního pozemku 1 966 m²				
Lokalita: Praha 5				
Popis: Dovoluji si Vám nabídnout možný prodej stavebního pozemku 1966m ² Praha 5 Barandov. Jedná se o rovinnatý pozemek. Na hranici pozemku je vodovod, kanalizace a elektrika. Jde o pozemek ve staré zástavbě s dobrou dostupností do Prahy, proto doporučuji.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce		0,90		
velikost pozemku - menší		1,05		
poloha pozemku - mimo centrum		1,10		
dopravní dostupnost - horší		1,05		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
29 950 000	1 966	15 233,98	1,09	16 627,51



Název: Prodej stavebního pozemku 1 286 m²				
Lokalita: Třešňová, Praha				
Popis: Nabízíme k prodeji dva stavební pozemky umístěné vedle sebe o rozloze 1286m ² ve velmi žádané atraktivní lokalitě Prahy 9 (Hloubětín). Pozemek je celý oplocen (43x30m), příjezd k pozemku po obecní zpevněné komunikaci. Inženýrské sítě na pozemku: elektřina 220/380V, plyn, voda, kanalizace a studna. Vynikající dopravní dostupnost 3 minuty pěší chůzí MHD. Nabízíme možnost zprostředkování hypotečního úvěru.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce		0,90		
velikost pozemku - menší		1,10		
poloha pozemku - mimo centrum		1,10		
dopravní dostupnost - horší		1,05		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
20 575 000	1 286	15 999,22	1,14	18 294,31



Název: Prodej stavebního pozemku 559 m²				
Lokalita: Davídkova, Praha 8 - Libeň				
Popis: Pozemek k prodeji o rozloze 559m ² , který se nachází v žádané lokalitě Prahy 8 - Libeň, je předurčen k developerskému projektu a to zejména k výstavbě sedmipodlažního bytového domu. Na tento projekt je již zpracovaná studie k územnímu rozhodnutí, která je před schválena stavebním úřadem. Studie zahrnuje 8 bytových jednotek s parkingem. V přízemí domu je navržen prostor pro umístění nebytového prostoru. Předpokládané dispozice: 2PP domovní vybavenost, sklepní komory, 1PP domovní vybavenost v rozsahu zastavěné plochy domem, popř. sklad jako součást administrativních prostor v 2np, 1NP domovní vybavenost, kola,				

kočárky, /společná kotelná, 2NP kancelář cca 22m², vstup z parkingu, 3NP 2 x byt 1+kk, 4NP 1 x byt 1+kk a 1 x byt 3+1/kk, 5NP 1 x byt 1+kk a 1 x byt 3+1/kk, 6NP 1 x byt 1+kk a 1 x mezonet 4+1/kk (vstupní podlaží), 7NP mezonet ložnice. Poslední patro-podkroví by mělo splňovat požadavky nadstandardního podkrovního mezonetového bytu, s nádherným výhledem na panorama Prahy.

Inženýrské sítě - přípojky vodovodu, kanalizace a silnoproudu jsou přivedeny na pozemek, plynová přípojka je ve vzdálenosti cca 100m.

V místě je výborná občanská vybavenost a dopravní dostupnost. Rychlé napojení na Libereckou magistrálu a D8. Tramvajová zastávka cca 50m, Metro Ládví cca. 300m od pozemku. Doporučuji.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - menší	1,10
poloha pozemku - mimo centrum	1,05
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 500 000	559	18 783,54	1,09	20 501,76

Zjištěná průměrná jednotková cena

18 560,83 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	800	2 623	18 560,00	48 682 880
Obvyklá cena před korekcí ceny				48 682 880
Demolice a úprava stávajícího stavu		* 0,85	=	4
				1 380 448,00
Srážka na spoluvlastnictví		* 0,80	=	3
				3 104 358,40
Spoluvlastnický podíl			* 1,00 / 4,00 =	8
				276 089,60
Celková výměra pozemků		2 623	Hodnota pozemků celkem	8 276 090

2.2. Porovnávací hodnota

2.2.1. Soubor objektů č.p. 264

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výběr porovnatelných vzorků je použita realitní inzerce na internetu, kde lze sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Areál Kbely
Lokalita:	Kbely
Popis:	Prodej komerční nemovitosti 3 139 m² Mladoboleslavská, Praha 9 - Kbely 31 390 000 Kč (10 000 Kč za m ²) Prodej areálu 3139 m ² ve Kbelích. Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji oplocený areál v žádané lokalitě Praha Kbely. Zastavěná plocha sestává ze skladu a dílny, kanceláře, kuchyňky a příslušenství. V zadní části objektu je vybudován přístřešek. Areál je napojen na veškeré inženýrské sítě (voda, plyn kanalizace, elektro, studna na pozemku). Vjezd pro nákladní vozidla z hlavní ulice Mladoboleslavská. Možnost otevření dalšího vjezdu pro osobní automobily z boční ulice. Na pozemku je zpevněná manipulační plocha pro nákladní dopravu. Pozemek je určen pro komerční i bytovou výstavbu dle platného územního plánu. Veškerá občanská vybavenost v místě. Objekt je umístěn v severovýchodní části Prahy, na hlavní frekventované ulici Prahy 9 Kbely. Dobrá dostupnost MHD, metro Letňany do 1 km, nájezd na dálnice D8 a D11 0,5 km. Nemovitost má volný přístup z hlavní ulice a je dobře viditelná. Pozemek s nemovitostí je možné zrekonstruovat na krásné a dobře dostupné místo pro firmu, nebo naopak na pozemku vybudovat nákupní středisko, hotel, soukromou nemocnici apod. Doporučuji prohlídku nemovitosti a okolí. Celková cena: 31 390 000 Kč za nemovitost Cena za m ² : 10 000 Kč Poznámka k ceně: + provize RK ID zakázky: N71724 Aktualizace: 07.08.2017 Stavba: Smíšená Stav objektu: Před rekonstrukcí Typ domu: Přízemní Podlaží: 1 Užitná plocha: 3139 m² Plocha podlahová: 3139 m²
Pozemek:	3 139,00 m ²
Užitná plocha:	3 139,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	0,90
K3 Poloha - horší	1,30
K5 Celkový stav	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Neuvedeno

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
31 390 000 Kč	0,95	29 748 303 Kč

Název: Areál Točná**Lokalita:** Točná**Popis:** Prodej obchodního prostoru 1 436 m U Čihadel, Praha 4 - Točná

Cena 33 810 000

Poznámka: Možnost pronájmu, info v RK

Poschodí (patro) 2.

Plocha parcely 4071 m²Užitná plocha 1418 m²

Konstrukce budovy cihlová

Stav budovy po celkové rekonstrukci

Vybavenost zařízeno

Výrobní, skladový a obchodní areál v Točné

Nabízíme Vám k prodeji či dlouhodobému pronájmu polyfunkční areál, který byl využíván jako tiskárna se sklady a administrativním zázemím. Rozloha celého pozemku je 4.071 m², zastavěná plocha 1209 m², užitná plocha celkem 1418 m². Objekt má dvě, navzájem propojené haly - výrobní a skladovou. Nacházejí se v přízemí objektu (celkem 1176 m²), výška stropu ve skladové části je 5,6 metrů. V roce 2010 byla provedena rekonstrukce a modernizace celého areálu, která spočívala v nástavbě 1. patra na výrobní hale, přístavbě vstupní části se schodištěm na východní straně objektu a opravě fasády. V 1. patře je zázemí (celkem 242 m²) - šatny, umývárny, toalety a denní místnost s kuchyňkou. Dále se zde nacházejí dvě samostatné místnosti s příslušenstvím, které byly využívány jako kancelář, a byt 3+1 s příslušenstvím, který lze využít také jako kanceláře nebo služební byt. Příjezdová komunikace na pozemku a většina plochy je zpevněna, parkování pro 32 vozů. Celý pozemek je oplocen zděným plotem. Povolení umístění fotovoltaické elektrárny na střechu objektu 90 kW. Výhodné umístění na jižním okraji Prahy, výborná dostupnost na pražský okruh i dálnici D1. Pro bližší informace kontaktujte, prosím, makléřku.

Celková cena: **33 810 000 Kč za nemovitost, + provize RK**Cena za m_c: **23 545 Kč**Poznámka k ceně: **Cena včetně právního servisu a služeb RK**ID zakázky: **286369**Aktualizace: **20.06.2017**Stavba: **Cihlová**Stav objektu: **Velmi dobrý**Umístění objektu: **Centrum obce**Typ domu: **Patrový**

Podlaží: **1. podlaží z celkem 2**

Plocha zastavěná: **1209 m²**

Užitná plocha: **1436 m²**

Plocha podlahová: **1436 m²**

Plocha zahrady: **2862 m²**

Parkování: **10**

Rok rekonstrukce: **2008**

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Lokální plynové, Ústřední dálkové**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Telekomunikace: **Telefon**

Elektřina: **120V, 230V, 400V**

Doprava: **MHD**

Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007**

Sb. podle vyhlášky

Pozemek: 4 071,00 m²

Užitná plocha: 1 418,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	0,90
K3 Poloha - horší	1,30
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
33 810 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,95



Zdroj: Neuvedeno

Upravená cena
32 041 737 Kč

Název: Areál Královice

Lokalita: Královice

Popis: Prodej výrobní haly, prostoru 3 881 m², K Nedvězí, Praha 10 - Královice

Cena 24 960 000 Kč

Počet podlaží budovy 1

Zastavěná plocha 1131 m²

Plocha parcely 2750 m²

Užitná plocha 3881 m²

Konstrukce budovy cihlová

Stav budovy dobrý stav

Vybavenost nezařízeno

Lokalita objektu klidná část

Počet parkovacích míst 20

Třída energetické náročnosti G (?)

Prodej, výrobní objekt, 3881 m², Praha 10 - Královice

Nabízíme prodej areálu o celkové ploše 3 881 m² v Praze 10. Tento objekt je vhodný k výrobě, skladování atd. V prostorách areálu jsou kanceláře. Areál má velkou zpevněnou parkovací plochu. V souboru budov je nyní množství dílen, garáží a dalších provozních prostor. Na jedné části objektu je možno vystavět byty

nebo další kanceláře. V případě zájmu více informací v RK. Doporučujeme.

Celková cena: **24 960 000 Kč za nemovitost, bez DPH**

Cena za m_c: **6 431 Kč**

ID zakázky: **1498**

Aktualizace: **21.07.2017**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Typ domu: **Patrový**

Podlaží: **1**

Plocha zastavěná: **1131 m²**

Užitná plocha: **3881 m²**

Parkování: **20**

Pozemek: 2 750,00 m²

Užitná plocha: 1 131,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu - větší 0,90

K3 Poloha - horší 1,30

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena
24 960 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,95



Zdroj: Neuvedeno

Upravená cena
23 654 592 Kč

Název: Areál Slivenec

Lokalita: Slivenec

Popis: Prodej skladového prostoru 5 477 m², K Lochkovu, Praha - Slivenec
36 050 000 Kč (6 582 Kč za m²)

Nabízím k prodeji komerční nemovitost společně se spolu sousedícím polem o rozloze 12 888 m². Areál je plně funkční včetně vybavených kanceláří a skladovacích prostor. Areál je v současné době z poloviny využívám majitelem a z druhé poloviny pronajímám. K objektu je zavedena elektřina, voda, kanalizace a plyn je na hranici pozemku.

Rozlehlý komplex se nachází v klidné části Slivence a je situován mezi poli a výstavbou nových rodinných domů.

Areál je možno využít pro přestavbu, nebo výstavbu např. nového sídla firmy, pro výstavbu vila domů, pro podnikání a samozřejmě i dalšího využití. V současné době jsou na menším pozemku 2 montované budovy, které slouží jako sklady. Dále areál využívá jako sídla několik firem a jsou pronajaty. Větší ocelová hala je také pronajata několika firmám, slouží zejména jako sklad materiálu.

Každý sklad má vlastní elektroměr. Objekty jsou hlídány, mezi jednotlivými sklady dostatek prostoru pro parkování. Zároveň je celý areál oplocen.

Dále je možno k areálu přikoupit ornou půdu o rozloze 12 888 m². Lze využít jako výstavbu dalších skladů, zástavby apod.

V případě zájmu o prohlídku volejte na níže uvedené číslo.

Celková cena: **36 050 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

Cena za m²: **6 582 Kč**

ID zakázky: **6344/2308**

Aktualizace: **08.08.2017**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Dobrý**

Typ domu: **Přízemní**

Užitná plocha: **5477 m²**

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Ústřední dálkové**

Plyn: **Plynovod**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Telekomunikace: **Internet**

Elektřina: **230V**

Komunikace: **Asfaltová**

Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Pozemek: 8 555,00 m²

Užitná plocha: 5 477,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu - větší 0,80

K3 Poloha - horší 1,30

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena

36 050 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,84

Upravená cena

30 368 520 Kč



Zdroj: Neuvedeno

Název: Areál Košíře

Lokalita: Praha 5

Popis: Prodej obchodního prostoru 1 650 m² Praha 5 - Košíře

51 500 000 Kč (31 212 Kč za m²)

Prodej komplexu budov s inženýrskými sítěmi, elektřina 220 V i 400 V, optický kabel, rozvod vod, kanalizace, plyn. Částečná rekonstrukce vnitřních prostor na objektech. Jeden sloužil v minulosti jako tiskárna s 1300 m² provozní a parkovací plochy, zastavěná plocha 434 m². Druhý byl obytný s třemi byty o celkové ploše pozemku 653 m² a obytnou plochou 350 m², 4 parkovací místa v krytém dvoře se zahrádkou na posezení. Komplex se nachází u hlavní silnice vedoucí do tunelu Mrázovka jen dvě stanice tramvají od metra Anděl. Doporučuji prohlídku, více informací v RK.

Celková cena: **51 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

Cena za m²: **31 212 Kč**

ID zakázky: **589035**

Aktualizace: **12.06.2017**

Stavba: **Cihlová**
 Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
 Umístění objektu: **Centrum obce**
 Typ domu: **Patrový**
 Podlaží: **1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního**
 Plocha zastavěná: **1087 m²**
 Užitná plocha: **1650 m²**
 Plocha podlahová: **1650 m²**
 Parkování: **14**
 Rok rekonstrukce: **2015**
 Voda: **Dálkový vodovod**
 Topení: **Jiné**
 Odpad: **Veřejná kanalizace**
 Elektřina: **120V, 230V, 400V**
 Doprava: **MHD**
 Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Pozemek: 1 087,00 m²
Užitná plocha: 1 650,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	1,05
K3 Poloha - obdenná	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - částečná rekonstrukce	0,60
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Neuvedeno

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
51 500 000 Kč	0,57	29 200 500 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	23 654 592 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 002 730 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	32 041 737 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	29 002 730 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	29 002 730
Spoluvlastnický podíl	
	* 1,00 / 4,00 = 7 250 682,50
Výsledná porovnávací hodnota	7 250 683 Kč

1. Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace cen

1.1. Bývalá administrativa	2 364 945,- Kč
1.2. Bývalý autoservis se zázemím	5 362 674,50 Kč
1.3. Bývalá vrátnice	762 712,20 Kč
1.4. Pozemek	20 485 630,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 4
1. - celkem:	7 243 990,- Kč

2. Rekapitulace tržního ocenění majetku

2.1. Hodnota pozemků	
2.1.1. Cena pozemku	8 276 100,- Kč
2.2. Porovnávací hodnota	
2.2.1. Soubor objektů č.p. 264	7 250 683,- Kč

Výsledné ceny

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy nemovitosti a situace na trhu s nemovitostmi, stanovuji cenu obvyklou

Ideálního spoluvlastnického podílu ve výši id. ¼ souboru objektů č.p. 264, v kat. území Holešovice v celkové výši:

7 250 000,-Kč

slovy: sedmmiliónůdvěstěpadesátisíc Kč

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovitosti, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

K potvrzení stanovené obvyklé hodnoty nemovitých věcí přispívají i následující skutečnosti:

1. Většinový spolumajitel společnost Bambásek INVEST s.r.o., zastoupená jednatelem Ing. Karlem Bambáskem předložila nabývací titul (kupní smlouvu) na ¾ souboru objektů č.p. 264 v k.ú. Holešovice, která byla uzavřena v běžném obchodním styku 12.5.2016.

Kupní cena činila celkem 19,600.000,-, neboli matematicky 6,533 tis. Kč za ¼. Stanovená současná vyšší cena odpovídá všeobecnému růstu cen nemovitých věcí v Praze.

2. Dále si znalec z katastru nemovitostí opatřil „Údaje o dosažených cenách nemovitostí“ v okolí oceňované nemovité věci. Jedná se především o tyto nemovité věci:

U Průhonu 1099/56 – prodej bytového domu s pozemkem za 115.000 tis. Kč dne 4.12.2015

U Pergamenky 1145/12 – prodej administrativní budovy s pozemkem za 68.020 tis. Kč dne 25.1.2016

Dělnická 541/13 – prodej bytového domu s pozemkem za 51.000 tis. Kč dne 26.2.2016

U Pergamenky 1455/11 – prodej areálu Ferony s pozemky o celkové ploše 21.012 m² za 308.550 tis. Kč dne 20.7.2016

Dělnická 206/7 – prodej bytového domu pouze s pozemkem č.parc. 792 a 793 za 24.000 tis. Kč dne 24.2.2017

Jiné údaje se o prodeji nemovitých věcí nepodařilo zjistit, k cenovému porovnání tedy chybí základní informace o užitné velikosti, stavebně technickém stavu, o součástech a příslušenstvích prodeje. Bez těchto základních podkladů nejdou tyto kusé informace použít v cenovém porovnání.

Jediná použitelná nemovitost pro srovnání je známá prodejna hutního materiálu Ferona v ulici U Pergamenky 1455. Při přepočtu prodejní ceny na m² pozemku vychází jednotková cena 14.684,-/m² (vypočtená jednotková cena oceňované nemovitosti činí 11.056,-Kč/m², a to je stavebně technický stav areálu Ferony výrazně lepší, areál je celý využíván.

V Praze 3.8.2017

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: 602 747 768
e-mail: j.ps@seznam.cz

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 753 - 38/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 753.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- I - výpis z katastru nemovitostí, z LV 890,
- II - kopie katastrální mapy stažená z nahlížení do katastru nemovitostí,
- III - cenová mapa stavebních pozemků pro hl.m. Prahu