

**Znalecký posudek o ceně nemovité věci
odhad obvyklé ceny
č. 3158.08/2020**



Předmět ocenění:	provozní budova čp. 181 na par.č. 47 spolu se zahradou par.č.48/1 Kutnohorská 181 / 64, 111 01 Praha - Dolní Měcholupy
Objednavatel:	Hart & Partners, v.o.s., insolvenční správce dlužníka LP Credit s.r.o., Kutnohorská 181 / 64, 111 01 Praha 10 - Dolní Měcholupy, DIČ CZ26731321
Účel posudku:	Podklad pro insolvenční správce dlužníka LP Credit s.r.o., Kutnohorská 181 / 64, 111 01 Praha 10 - Dolní Měcholupy
Oceněno ke dni:	12.5.2020
Vypracoval:	Ing. arch. Milan Česák Hejtmanská 211 / 11, 198 00 Praha 9 - Kyje 602 261 894, milan.cesak@ipon-arch.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 17 stran textu a 16 stran příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.

V Praze dne 18.5.2020

Výtisk č.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě - provozní budova čp. 181 na par.č. 47 spolu se zahradou par.č.48/1

Kutnohorská 181 / 64, 111 01 Praha - Dolní Měcholupy

2. Základní informace

Název nemovité věci: provozní budova čp. 181 na par.č. 47 spolu se zahradou par.č.48/1

Adresa nemovité věci: Kutnohorská 181 / 64, 111 01 Praha - Dolní Měcholupy

Předmět ocenění: provozní budova čp. 181 na par.č. 47 spolu se zahradou par.č.48/1

Účel ocenění: Podklad pro exekuční řízení

Katastrální údaje

Katastrální území: Dolní Měcholupy

Kraj: Hlavní město Praha

Počet obyvatel: 1 280 508

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Předmětem tohoto odhadu není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází odhad z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány.

Příslušenství stavby je oceněno v administrativní ceně, k jeho hodnotě je přihlédnuto v rámci obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Posudek o obvyklé ceně je zpracován ve smyslu 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 určení obvyklé ceny bylo pomocně zpracováno způsobem stanovení NZH v bankovním sektoru, s ohledem na možnost stanovení výše úvěrů.

3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 12.5.2020 a 18.5.2020 .

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z EN LV č. 537, k.ú. Dolní Měcholupy, obec Praha, vyhotovený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu

- kopie katastrální mapy příslušného území

- projekt přestavby a přístavby – 3AS s.r.o. Roháčova 25, Praha 3, datum 2014

- kolaudace 14.11.2017

- CMP pro rok 2020

- vlastní prohlídka pro účely posudku

5. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace je úplná, odpovídá skutečnosti a to mimo změny v dispozici 1.PP . Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

6. Vlastnické a evidenční údaje

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 537				
Kraj:	CZ010 Hlavní město Praha	Okres:	CZ0100 Hlavní město Praha	
Obec:	554782 Praha	Katastrální území:	732541 Dolní Měcholupy	
Ulice:	Kutnohorská	č.o.:	64	
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 26731321	LP Credit s.r.o.	Kutnohorská 181/64, 11101 Praha	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Dolní Měcholupy	Bytový dům	č.p. 181	na pozemku p.č. 47	ANO
Pozemky				
47	Pozemková parcela	Parcela KN	2 128 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
48/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 401 m ²	zahrada

Provozní budova včetně přístavby dle kolaudace z roku 2017 není dosud zapsána KN

7. Celkový popis nemovitosti

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Městská část Praha - Dolní Měcholupy se nachází ve východní části hlavního města a od centra je vzdálena asi 10 km. Dolní Měcholupy se rozkládají na ploše 466 ha, z toho zastavěná plocha je 45 ha, komunikace 25 ha, zemědělská výměra je 236 ha, les zaujímá 9 ha a vodní plochy 2 ha

V místě je tělocvična, venkovní hřiště s umělým povrchem, MŠ, ZŠ.

Vlastní nemovitost je položena výhodně při ul. Kutnohorské a má dostatečné odstavné plochy pro zákazníky i zaměstnance.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☐ silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Původní objekt byl z převážné části nahrazen novými konstrukcemi. Výstavní hala je dvoupodlažní s prosklenými stěnami s ocelovou nosnou konstrukcí stěn i střechy. Třípodlažní částečně podsklepený administrativní objekt je v kombinaci zdiva a železobetonu. Technické i konstrukční vybavení objektu je spíše nadstandardní i přes nedodělky a závady (např. okna).

Původní stavba byla přízemní s podkrovím a částečným podsklepením. Po bouracích pracích bylo zachováno zdivo sklepa, strop 1.PP a cca 1/2 zdiva přízemí, vše ostatní - tj. nástavba 2. a 3.NP a přístavba ocelové haly showroomu jsou nové. Objekt je tedy celý přestavěn, a to včetně převážné části hlavních konstrukcí.

Energetická bilance třídy „C“.

K 31.12.2018 je v účetnictví budova vedena v hodnotě 42.168.798,-Kč (roční odpisy 434.555,-Kč) a pozemek v hodnotě 4.170.000,-Kč. Hodnota budovy vychází z investičního stavebního nákladu na přestavbu z roku 2017.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 2017	Díličí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	novostavba (do 5 let stáří)	
Energetický průkaz stavby:	Kategorie C	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ díličí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☒ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 724/3, 729/2		
Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem	☒ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ z veřejné komunikace | ☐ přes vlastní pozemky | ☐ zajištěn věcným břemenem |
| ☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům | | ☐ právně nezajištěn |

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
724/3	ostatní komunikace - Kutnohorská	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
729/2	ostatní komunikace - Pod lesíkem	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc je pronajímána pouze v 1.NP na dobu určitou do 31.12.2020
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Přestavba výstavní haly z roku 2017 je kolaudována, ale kolaudace není dosud zapsána v KN a GP není promítnutý do KM

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Exekuce ze dne 16.4.2019

8. Obsah posudku

Věcná hodnota – stanovení administrativní ceny

Porovnávací hodnota

Výnosová hodnota

Obvyklá cena

B. POSUDEK

Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod

- metoda nákladového ohodnocení - věcná hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Může se přihlížet i k výsledné ceně administrativní

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti – v daném případě se nevyhodnocuje.

- metoda srovnávací - porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metod: nákladové , výnosové a srovnávací .

B.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota

Stavby

Věcná hodnota staveb je zjištěna vynásobením počtu m² užitné podlahové plochy jednotek (PP) jednotkovou cenou za 1 m². Jednotková cena byla stanovena podle ukazatelů cen na měrnou a účelovou jednotku podle katalogu URS Praha a.s. v CÚ 2018 s dopočtem odhadovaných VRN ve výši 10%. Při stanovení jednotkové ceny bylo přihlédnuto ke konstrukci a provedení objektu a kvalitě stavebních prací a použitým materiálům.

Opořezání bylo stanoveno odborným odhadem s přihlédnutím ke konstrukci, údržbě, rekonstrukci, způsobu užívání stavby a předpokládané zbytkové životnosti.

Pozemky

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zastavěnosti, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, případně z realizovaných prodejů. Pro vyčíslení hodnoty pozemků je nutné zvažovat skutečnost, že zastavěním pozemků stavbou se z nemovitosti stává jeden funkční celek a pro porovnání nelze zcela uvažovat realizované prodeje nezastavěných, volných pozemků.. Pozemky ve stabilizovaném území jako OV, zastavěním v souladu. V platné cenové mapě Prahy se nachází v území s určenou cenou 8050,-Kč/m². Směrná cena byla odhadnuta navýšená k této ceně vzhledem k danému využití a zastavění.

Výpočet věcné hodnoty staveb

Vstup z jižní strany samostatný do výstavní haly a samostatný do administrativní podlažní části do schodišťové haly s výtahem (1.PP-3.NP). V přízemí prodejní část s kanceláří a sociálním vybavením, zasedací velká místnost s jídelnou a kuchyní.

Ve 2.NP od schodiště do centrální chodby , 5x kancelář, společná WC samostatně pro ženy a muže, technická místnost s topením.

Ve 3.NP od schodiště do centrální chodby, 3x kancelář s úplným sociálním zařízením, samostatná kancelář a zasedací místnost, WC s předsíňkou a kuchyňka.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP - suterén	178,91 m ²	79,69 m ²
1.NP - přízemí	441,08 m ²	375,45 m ²
2.NP - patro	262,63 m ²	186,20 m ²
3.NP - 2.patro	262,63 m ²	190,06 m ²
Celkem započitatelná plocha		831,41m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP - suterén				
	schodiště	7,27 m ²	1,00	7,27m ²
	chodba	18,61 m ²	1,00	18,61m ²
	výtah	1,21 m ²	1,00	1,21m ²
	úklid	5,11 m ²	1,00	5,11m ²
	sklad	28,07 m ²	0,50	14,04m ²
	sklad	24,02 m ²	0,50	12,01m ²
	archiv	42,90 m ²	0,50	21,45m ²
1.PP - suterén - celkem		127,19 m²		79,69 m²
1.NP - přízemí				
	schodiště	8,60 m ²	0,00	0,00m ²
	chodba	7,51 m ²	0,00	0,00m ²
	výtah	1,21 m ²	0,00	0,00m ²
	úklid	2,91 m ²	1,00	2,91m ²
	WC, sprcha	4,95 m ²	1,00	4,95m ²
	zasedací místnost	37,85 m ²	1,00	37,85m ²
	kuchyňka	23,05 m ²	1,00	23,05m ²

chodba	13,92 m ²	1,00	13,92m ²
recepce	9,77 m ²	1,00	9,77m ²
hala	45,31 m ²	1,00	45,31m ²
WC předsíňka	1,93 m ²	1,00	1,93m ²
WC ženy	1,56 m ²	1,00	1,56m ²
WC předsíňka	3,17 m ²	1,00	3,17m ²
WC muži	1,54 m ²	1,00	1,54m ²
kancelář	36,30 m ²	1,00	36,30m ²
chodba	5,87 m ²	1,00	5,87m ²
arciv	4,31 m ²	1,00	4,31m ²
kuchyňka	4,53 m ²	1,00	4,53m ²
kancelář	9,59 m ²	1,00	9,59m ²
schowroom	168,89 m ²	1,00	168,89m ²
1.NP - přízemí - celkem	392,77 m²		375,45 m²
2.NP - patro			
schodiště	8,61 m ²	0,00	0,00m ²
chodba	7,11 m ²	0,00	0,00m ²
výtah	1,21 m ²	0,00	0,00m ²
chodba	26,67 m ²	1,00	26,67m ²
kancelář	18,52 m ²	1,00	18,52m ²
šatna	5,17 m ²	1,00	5,17m ²
zasedací místnost	25,37 m ²	1,00	25,37m ²
kancelář	19,48 m ²	1,00	19,48m ²
kancelář	18,97 m ²	1,00	18,97m ²
kancelář	19,43 m ²	1,00	19,43m ²
WC předsíň	3,45 m ²	0,00	0,00m ²
WC ženy	4,52 m ²	1,00	4,52m ²
WC předsíň	4,75 m ²	1,00	4,75m ²
WC muži	5,70 m ²	1,00	5,70m ²
úklid	2,60 m ²	1,00	2,60m ²
kancelář	10,96 m ²	1,00	10,96m ²
kuchyňka	4,97 m ²	1,00	4,97m ²
technická - kotelna	19,09 m ²	1,00	19,09m ²
2.NP - patro - celkem	206,58 m²		186,20 m²
3.NP - 2.patro			
chodba	7,12 m ²	0,00	0,00m ²
výtah	1,21 m ²	0,00	0,00m ²
chodba	20,44 m ²	1,00	20,44m ²
předsíň	5,03 m ²	1,00	5,03m ²
kancelář	19,42 m ²	1,00	19,42m ²
předsíň	2,76 m ²	1,00	2,76m ²
WC, sprcha	2,77 m ²	1,00	2,77m ²
kancelář	33,07 m ²	1,00	33,07m ²
sklad	4,17 m ²	1,00	4,17m ²
předsíň	2,54 m ²	1,00	2,54m ²
předsíň	2,66 m ²	1,00	2,66m ²
WC	1,21 m ²	1,00	1,21m ²
kancelář	23,62 m ²	1,00	23,62m ²
kuchyňka	2,39 m ²	1,00	2,39m ²
předsíň	4,24 m ²	1,00	4,24m ²
předsíň	3,24 m ²	1,00	3,24m ²
WC, sprcha	3,00 m ²	1,00	3,00m ²
kancelář	31,02 m ²	1,00	31,02m ²
kancelář	20,59 m ²	1,00	20,59m ²
kuchyňka	3,98 m ²	1,00	3,98m ²
předsíň	2,23 m ²	1,00	2,23m ²
WC	1,68 m ²	1,00	1,68m ²
3.NP - 2.patro - celkem	198,39 m²		190,06 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.PP - suterén	$(12,39 \cdot (20,47 - 6,03)) \cdot (2,37)$	=	424,02 m ³
1.NP - přízemí	$(12,83 \cdot 20,07 + 5,40 \cdot 0,95) \cdot (0,30 + 3,70) + ((15,31 + 11,75) / 2 \cdot 12,65 + 4,56 \cdot 1,60) \cdot (7,60)$	=	2 406,74 m ³
2.NP - patro	$(12,83 \cdot 20,07 + 5,40 \cdot 0,95) \cdot (3,30)$	=	866,67 m ³
3.NP - 2.patro	$(12,83 \cdot 20,07 + 5,40 \cdot 0,95) \cdot (3,47)$	=	911,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	4 608,75 m ³

Ocenění administrativní cenouOcenění staveb nákladovým způsobem**Provozní budova čp.181**

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP		178,91 m ²	2,37 m	424,02
1.NP		263,63 m ²	3,70 m	975,43
2.NP		263,63 m ²	3,30 m	869,98
3.NP		263,63 m ²	3,47 m	914,80
Součet		969,80 m²		3 184,23
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 184,23 / 969,80	= 3,28 m	
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	969,80 / 4	= 242,45 m ²	

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(178,91) \cdot (2,37)$	=	424,02 m ³
1.NP	$(263,63) \cdot (0,30 + 3,70)$	=	1 054,52 m ³
	$(263,63) \cdot (3,30)$	=	869,98 m ³
	$(263,63) \cdot (3,47)$	=	914,80 m ³

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	424,02 m ³
1.NP	NP	1 054,52 m ³
	NP	869,98 m ³
	NP	914,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 263,32 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná a plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	tenkovrstvá na KZS	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100

10. Schody	železobetonové monolitické	S	100
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí , dlažba	S	100
15. Vytápění	ET ústřední plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	přiveden pouze do kotelny v domě	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchy	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	vestavěné skříně, telefon domácí, UPC	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
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	S	2,10	100	1,00	2,10
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	N	3,30	100	1,54	5,08
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	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,78
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0178

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,05	80	120	66,67	5,3669
2. Svislé konstrukce	S	17,40	30,00	1,00	5,22	5,12	80	120	66,67	3,4135
2. Svislé konstrukce	S	17,40	70,00	1,00	12,18	11,97	3	43	6,98	0,8355

3. Stropy	S	9,30	30,00	1,00	2,79	2,74	80	120	66,67	1,8268
3. Stropy	S	9,30	70,00	1,00	6,51	6,40	3	43	6,98	0,4467
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,17	3	43	6,98	0,5005
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,06	3	40	7,50	0,1545
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	3	30	10,00	0,0590
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,78	3	43	6,98	0,4732
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,99	3	30	10,00	0,4990
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,77	3	30	10,00	0,1770
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,85	3	43	6,98	0,1989
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,05	3	43	6,98	0,2129
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,11	3	43	6,98	0,3567
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,14	3	15	20,00	0,6280
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,13	3	20	15,00	0,6195
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,60	3	25	12,00	0,6720
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	3	30	10,00	0,0290
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,14	3	20	15,00	0,4710
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,05	3	30	10,00	0,3050
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	3	20	15,00	0,0300
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,67	3	20	15,00	0,2505
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,95	3	30	10,00	0,2950
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,38	3	30	10,00	0,1380
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,80	3	10	30,00	1,7400

Opotřebení: **19,7 %**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9472
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0178
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2250
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	6 378,87

Plná cena: 3 263,32 m³ * 6 378,87 Kč/m³ = **20 816 294,05 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 19,7 % /100) * = **0,803**

= **16 715 484,12 Kč**

Provozní budova čp.181 - zjištěná cena

Prodejní hala - přístavěná

Hala § 12: C. obchod, prodejny (společné stravování)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP		178,45 m²	7,60 m	1 356,22
Součet		178,45 m²		1 356,22
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 356,22 / 178,45	= 7,60 m	
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	178,45 / 1	= 178,45 m²	

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(178,45)*(7,60)	=	1 356,22 m³
Název		Typ	Obestavěný prostor
1.NP		NP	1 356,22 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové, s montovaným skleněným pláštěm	S	100
3. Stropy	OK	P	100
4. Krov, střecha	krov vazníkový OK	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr	P	100
9. Vnitřní obklady	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	výkladce sklo	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	PO zařízení	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,20	100	1,00	7,20
2. Svislé konstrukce	S	17,10	100	1,00	17,10
3. Stropy	P	6,40	100	0,46	2,94
4. Krov, střecha	S	8,00	100	1,00	8,00
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,20	100	0,46	3,31
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	4,20	100	1,00	4,20
15. Vytápění	S	5,00	100	1,00	5,00
16. Elektroinstalace	S	5,40	100	1,00	5,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,60	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	4,30	100	0,00	0,00

24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					71,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7157
Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:					= 1 996,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):					* 1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):					* 0,9570
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):					* 0,6684
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):					* 0,7157
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):					* 1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):					* 2,2430
Základní cena upravená [Kč/m ³]					= 2 643,98
Plná cena: 1 356,22 m ³ * 2 643,98 Kč/m ³					= 3 585 818,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 100 = 3,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,0 % / 100)	*	0,970
---	---	-------

Prodejní hala - přístavěná - zjištěná cena	=	3 478 244,- Kč
---	---	-----------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Provozní budova čp.181	=	16 715 484,12 Kč
Prodejní hala - přístavěná	=	3 478 244,- Kč

Nákladové ceny - celkem	=	20 193 728,12 Kč
--------------------------------	---	-------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.PP	79,69	1 000,-	6 640,83	79 690,-
1.NP	311,02	3 600,-	93 306,-	1 119 672,-
2.NP	144,57	2 600,-	31 323,50	375 882,-
3.NP	190,06	2 600,-	41 179,67	494 156,-
Výnosy celkem				2 069 400,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	2 069 400,- Kč
---	---	----------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	18 915 440,- Kč
- výměra stavebního pozemku:	3 529,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	442,08 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	2 369 548,80 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	118 477,44 Kč
---	---	---------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

	2 069 400,00 * 40 %	-	827 760,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:		=	1 123 162,56 Kč
Míra kapitalizace 6,00 %		/	6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 18 719 376,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	20 193 728,12 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	18 719 376,00 Kč	
Rozdíl	R =	1 474 352,12 Kč	

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 18 866 811,21 Kč

Provozní budova čp.181 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 18 866 811,21 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %
Stanovená cena staveb 20 193 728,12 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 20 193 728,12
2,00 % z ceny staveb * 0,0200

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 403 874,56 Kč

3. Přístřešek

Vedlejší stavba § 16: typ G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP - přístřešek	14,50*6,60 =	95,70	2,75 m
		95,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP - přístřešek	(14,50*6,60)*(0,15+2,75) =	277,53
	Obestavěný prostor - celkem:		277,53 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pasové bet.	S	100
2. Obvodové stěny	štíty zděné, zadní stěna plech	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100

5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítky a nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000
Základní cena (dle příl. č. 14):				[Kč/m ³]	= 750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):					* 1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):					* 1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):					* 2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 277,53 m³ * 1 972,80 Kč/m³

= **1 972,80**
= **547 511,18 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 7,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,925
= **506 447,84 Kč**
* 0,845
= **427 948,42 Kč**
= **427 948,42 Kč**

Přístřešek - zjištěná cena

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Rovinatý pozemek u budovy zpevněná plocha s předzahrádkou do ulice, par.č.48/1 šterkový povrch. Napojeno na kanalizaci, vodu, el. NN, plyn.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	47	2 128	5 360	1 / 1	11 406 080
zahrada	48/1	1 401	5 360	1 / 1	7 509 360
Celková výměra pozemků:		3 529	Hodnota pozemků celkem:		18 915 440

Administrativní výsledná cena stavby včetně pozemků celkem zaokrouhleně 38 614 070,- **Kč**

Věcná hodnota bez kombinace s výnosem 39 109 170,- **Kč**

B.2 Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabízených nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, internetu, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na cca 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **kancelářských a obchodních ploch**, které jsou uspořádány i pro pronájem, uvedené velikosti, stavebnětechnickému stavu a vybavení v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka odpovídá nabídce, avšak za reálnou cenu**. Proto s přihlédnutím k situování nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že nemovitost je **obchodovatelná** za reálnou cenu.

Výhody oceňované nemovitosti:

Technicky i dispozičně poměrně kvalitní stavba. Dobré místo dopravně u Kutnohorské výpadovky z hl.m.Prahy.

Nevýhody oceňované nemovitosti:

- povrchová úprava par.č.48/1 a drobná část vad u PSV dodávky

Na současném realitním trhu se vyskytují částečně srovnatelné nemovitosti. Pro porovnávací hodnotu byly využity realizované nebo nabízené nemovitosti, které byly vyhodnoceny jako částečně srovnatelné svou velikostí, stavem, lokalitou a způsobem užívání. Porovnání bylo provedeno jako celku s ohledem na umístění, velikost a užité plochy prostor a vybavení. Jako podklady byly pomocně použity údaje z databáze spolupracujících odhadců a vlastní databáze. Ceny z realitní nabídky byly redukovány koeficientem 0,9.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v obdobné nebo částečně srovnatelné oblasti, jako se nachází oceňovaná nemovitost na trhu nabízeny tyto nemovitosti:

Výpočet porovnávací hodnoty

podlažní budova dvoutraktová s halovou přístavbou

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
kancelářská budova se showrooomem						Dolní Měcholupy , při hlavní výpadovce	
831,42		3.NP					
Srovnávané jednotky							
Průběžná, Praha 10 - Strašnice						Průběžná, Praha 10 - Strašnice	
Budova stojící na pozemku, který je součástí prodeje disponuje celkem třemi podlažími. V suterénu je k dispozici zázemí, sklady a šatny pro personál. V obou nadzemních podlažích jsou prostory ordinací, čekáren a také prostory pro laboratorní práce. Poslední způsob využití nemovitosti byla dentální klinika. V tomto je možné samozřejmě pokračovat. K dispozici je zpracovaná objemová studie navrhující nástavbu dalších dvou nadzemních podlažích. Dle platného územního plánu i pražských stavebních předpisů je v dané lokalitě možné mimo jiné vybudování čistě rezidenčního objektu. Nemovitost může být zajímavá i pro střední developerské firmy.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Vliv pozemku - pouze zastavěný - koeficient 1,10;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - realitní nabídka 0,9; Vliv pozemku - pouze zastavěný 1,1;							
cihla	822,00	2	2.NP - ordinace	40 000 000	48 662		

Počernická, Praha 10 - Malešice					Počernická, Praha 10 - Malešice		
luxusní fitness má plochu 1059 m2 se nachází se v 1. a 2. NP cihlové novostavby v ulici Počernická, Praha 10 - Malešice, pouze 4 min. od metra Želivského. Prostor je součástí nového, již dokončeného, developerského projektu sestávajícího z šesti bytových objektů o různých podlažích, s možností výběru z dalších komerčních prostor. Součástí je recepce s barem, plně vybavená posilovna, kardio sál, vířivka, finská sauna, turecká sauna, solárium, dále soukromé welnes, pára, dva ricochetove kurty. K prostoru náleží sklepy. Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Lokalita - lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - chybí parkování - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní nabídka 0,9; Lokalita - lepší 0,9; Velikost objektu - větší 1,1; Vliv pozemku - chybí parkování 1,1;							
beton	1 059,00	1	1.NP+2.NP	45 000 000	42 493	0,98	41 643
Lažanského, Praha - Chodov					Lažanského, Praha - Chodov		
Objekt k podnikání o celkové užitné ploše 360m2 na vlastním pozemku o rozloze 1548m2 v zastavěné rezidenční čtvrti městské části Chodov. Objekt prošel částečnou rekonstrukcí, tj. nová plastová okna, střecha, provedeny nové rozvody elektro a plynu. Dále k dispozici zapuštěná váha a vlastní studna. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. V současné době je objekt využíván jako velkokapacitní příprava teplých pokrmů. Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - jen zastavěný - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní nabídka 0,9; Velikost objektu - menší 0,8; Provedení a vybavení - horší 1,1; Celkový stav - horší 1,1; Vliv pozemku - jen zastavěný 1,1;							
cihla	360,00	1	1.NP	21 390 000	59 417	0,79	46 939
Dolnoměcholupská, Praha 10 - Dolní Měcholupy					Dolnoměcholupská, Praha 10 - Dolní Měcholupy		
Nabízíme prodej rodinného domu 1 100 m₂, pozemek 2 500 m₂, ulice Kutnohorská, Praha 10 - část obce Dolní Měcholupy Nemovitost se skládá ze 3 bytových jednotek, a 3 nebytových, komerčních prostor. Jedná se o zavedenou prodejnu potravin, dále o skladové prostory a poté o bývalou prodejnu, která je nyní neobsazena. Byty jsou o velikosti 5+1, a 2x 2+1. Dále se v nemovitosti nachází půdní prostor, který je v současné době neobyvatelný, ale lze předělat k obývání a vytvořit z něj tak další bytovou jednotku. Vše s vlastním parkováním ve dvoře s vjezdem z hlavní silnice. Skladový prostor má oddělenou elektřinu i samostatně plynové topení. Obchod potravin má 3 roky novou elektřinu a je to jediný objekt, který je vytápěn elektřinou. Bytové jednotky i třetí komerční prostor mají každá svůj plynový kotel k vytápění. Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,10; Celkový stav - horší - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní nabídka 0,9; Velikost objektu - větší 1,1; Provedení a vybavení - horší 1,1; Celkový stav - horší 1,1;							
cihla	1 050,00	1	3BJ+3NJ	26 500 000	25 238	1,20	30 286
Variační koeficient před úpravami:			28,18 %	Variační koeficient po úpravách:			16,92 %
Započitatelná plocha:			831,42 m ²				
Minimální jednotková cena:			30 286 Kč/m ²	Minimální cena:		25 180 386 Kč	
Průměrná jednotková cena:			41 761 Kč/m ²	Průměrná cena:		34 720 931 Kč	
Maximální jednotková cena:			48 175 Kč/m ²	Maximální cena:		40 053 659 Kč	
Stanovená jednotková cena:			41 800 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:		34 753 356 Kč	

Výpočet výnosové hodnoty

V současné době zájem o nové pronájmy stagnuje, výnosová míra klesá, a tedy i vlastní míra nájemného se snižuje. Výstavbou kancelářských prostor v posledních letech v blízkosti centra a nebo s výbornou veřejnou dopravní dostupností nabídka roste, v roce 2015 byla nabídka kancelářských ploch už cca 3 800 000 m². To ovlivňuje i možnost pronájmu u oceňované nemovitosti, která je umístěna blíže okraji hl.m.Prahy a je dostupná, mimo cesty autem, pouze autobusy MHD. Zájem o nájem v dané nemovitosti je dán i dlouhodobým, od roku 2017 prázdným 2.NP

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Skladovací prostory	1.PP - sklady	79,69	1 000	6 641	79 690
2.	Ostatní prostory	1.NP - showroom	375,45	3 600	112 635	1 351 620
3.	Kancelářské prostory	2.NP - kanceláře	186,20	2 600	40 343	484 120
4.	Kancelářské prostory	3.NP - kanceláře	190,06	2 600	41 180	494 156
5.	Pozemky	parkování	2 000,00	250	41 667	500 000
Celkový výnos za rok:						2 909 586

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 831
Reprodukční cena	RC	Kč	24 942 600
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 028
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 909 586
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 473 148
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok	249 426
Správa nemovitosti	0.50 % z RC	Kč/rok	124 713
Pojištění	0.05 % z RC	Kč/rok	12 471
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	18 000
Ostatní náklady		Kč/rok	12 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	416 610
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 056 538
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	34 275 633

C. OBVYKLÁ CENA – rekapitulace ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav
Porovnávací hodnota	34 720 930 Kč
Výnosová hodnota	34 275 630 Kč
Administrativní cena	38 614 070 Kč
Věcná hodnota	39 109 170 Kč
Obvyklá cena	34 500 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	18 915 440 Kč

Obvyklá cena se uvažuje hlavně s přihlédnutím k hodnotě výnosové.

Závěr :

Nemovitost má poměrně vysokou účetní hodnotu i výslednou cenu administrativní, ale na základě uvedených skutečností a s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech a zejména k výhodám a nevýhodám a dalším uvedeným zjištěním, posouzením stavu nemovitosti jeho příslušenství, s přihlédnutím k místním podmínkám a s důrazem na výnosovou a porovnávací hodnotu a ve smyslu znaleckého úkolu **odhaduji stávající obvyklou cenu oceňované nemovitosti**, tj. provozní budova čp. 181 na par.č. 47 spolu se zahradou par.č.48/1 na

34 500 000,- Kč

Slovy: Třicetčtyřimilionůpětsettisíc Kč

V Praze 18.5.2020

Ing. arch. Milan Česák

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3126.12 / 2019 znaleckého deníku.

Koncesní listina

Koncese čj. O/00/001710, vydala dne 24.1.2001, MěČ Praha 14, Bří.Venclíků 1073, Praha 9
Certifikát QON , vydal Bankovní institut-vysoká škola, pod č.89/15, s platností do 24.9.2020

E. SEZNAM PŘÍLOH:

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z EN LV č. 537 ze dne 18.5.2020	3
Kopie KM	1
Fotodokumentace	3
CMP 2020	1
Mapový podklad	1
Kolaudační rozhodnutí	2
Koordinální situace	1
Půdorysy, řez	4



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2020 09:35:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732541 Dolní Měcholupy

List vlastnictví: 537

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LP Credit s.r.o., Kutnohorská 181/64, Dolní Měcholupy, 11101 Praha 10	26731321	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
47	2128	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Měcholupy, č.p. 181, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 47				
48/1	1401	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

navrhovatel: LP Credit s.r.o., IČO: 26731321

odpůrce: Lubomír Šlemar, nar.23.6.1954

Povinnost k

Parcela: 47, Parcela: 48/1

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 67 Nc-4518/2016 -25 ze dne 07.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2016 09:50:15. Zápis proveden dne 03.07.2017.

Z-53128/2016-101

o Poznámka spornosti

proti řízení V-85860/2016

žalovaný: Lubomír Šlemar, nar.23.6.1954

Oprávnění pro

LP Credit s.r.o., Kutnohorská 181/64, Dolní Měcholupy,
11101 Praha 10, RČ/IČO: 26731321

Povinnost k

Parcela: 47, Parcela: 48/1

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení, že pr. úkon je neplatný č.67 Nc 4518/2016 ze dne 14.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2016 16:22:39. Zápis proveden dne 03.07.2017.

Z-54112/2016-101

o Nařízení předběžného opatření

žalobce: Lubomír Šlemar, nar.12.10.1979

Povinnost k

Parcela: 47, Parcela: 48/1

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření č.j.79 Cm-21/2017 -26 ze dne 23.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2017 14:50:20. Zápis proveden

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 18.05.2020 09:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732541 Dolní Měcholupy

List vlastnictví: 537

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 03.07.2017.

Z-30730/2017-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Usnul, Bryksova 763/46,
198 00 Praha 9

Povinnost k

LP Credit s.r.o., Kutnohorská 181/64, Dolní Měcholupy,
11101 Praha 10, RČ/IČO: 26731321

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 098 EX 00431/19-012 k 54 EXE-
1755/2019 ze dne 16.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2019
16:30:09. Zápis proveden dne 25.04.2019; uloženo na prac. Praha

Z-12921/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 47, Parcela: 48/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 098 EX-00431/2019 -014 ze dne
16.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2019 16:30:09. Zápis
proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-12920/2019-101

o Nařízení předběžného opatření

žalovaní: 1) LP Credit s.r.o., IČ 26731321
3) Stanislava Šlemarová, nar. 5.6.1957

Povinnost k

Parcela: 47, Parcela: 48/1

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 80 Cm-22/2018 -95 ze dne
20.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2018 10:30:44. Zápis proveden
dne 02.08.2018.

Z-24943/2018-101

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření, o zrušení předběžného opatření
6 Cmo-3/2019 - 137 k odvolání k 80 Cm 22/2018-95 ze dne 13.03.2019. Právní moc
ke dni 03.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 16:34:05. Zápis
proveden dne 24.05.2019.

Z-16607/2019-101

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

ALUWINROL s.r.o., Aranžérská 1058/13, Klánovice, 19014
Praha 9, RČ/IČO: 27317404

Povinnost k

Parcela: 47, Parcela: 48/1

Listina Vyrozmění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva 098 EX-00696/2019 - 005 ze dne 24.05.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 24.05.2019 14:30:03. Zápis proveden dne 29.05.2019.

Z-17220/2019-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

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 2

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2020 09:35:03

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 537

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

LP Credit s.r.o., Kutnohorská 181/64, Dolní Měcholupy,
11101 Praha 10, RČ/IČO: 26731321

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č. j. MSPH 76 INS 8629/2019-A- 22 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2019 16:17:00. Zápis proveden dne 18.09.2019; uloženo na prac. Praha

Z-31902/2019-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2002.

V-39228/2002-101

Pro: LP Credit s.r.o., Kutnohorská 181/64, Dolní Měcholupy, 11101 RČ/IČO: 26731321
Praž 10

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
48/1	22601	1401

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 18.05.2020 09:39:13

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **UMCP14/20/19153**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **3** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

MC Praha 14 dne 18.05. 2020

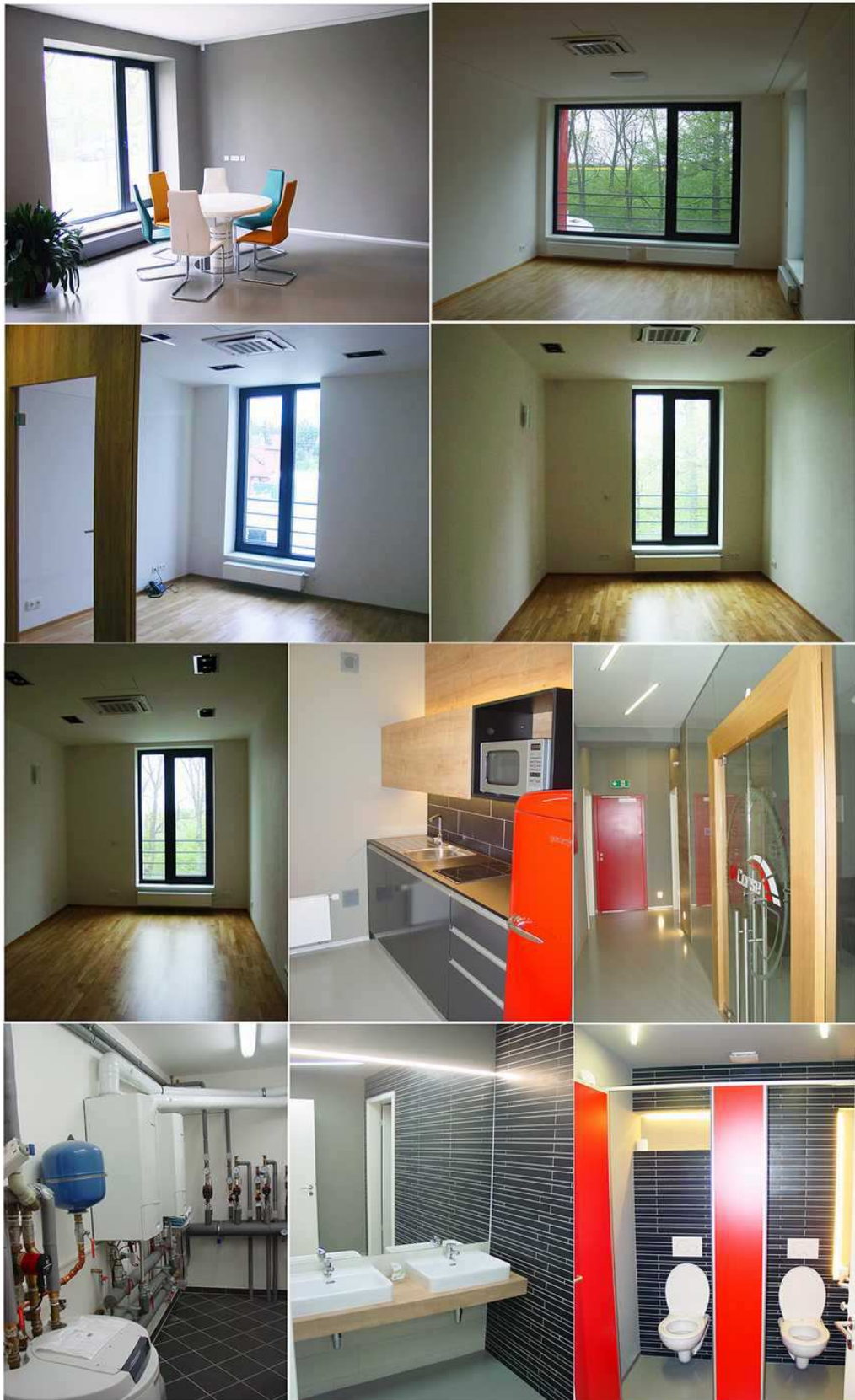
Overřující osoba: **TRÖSTEROVÁ ZUZANA**

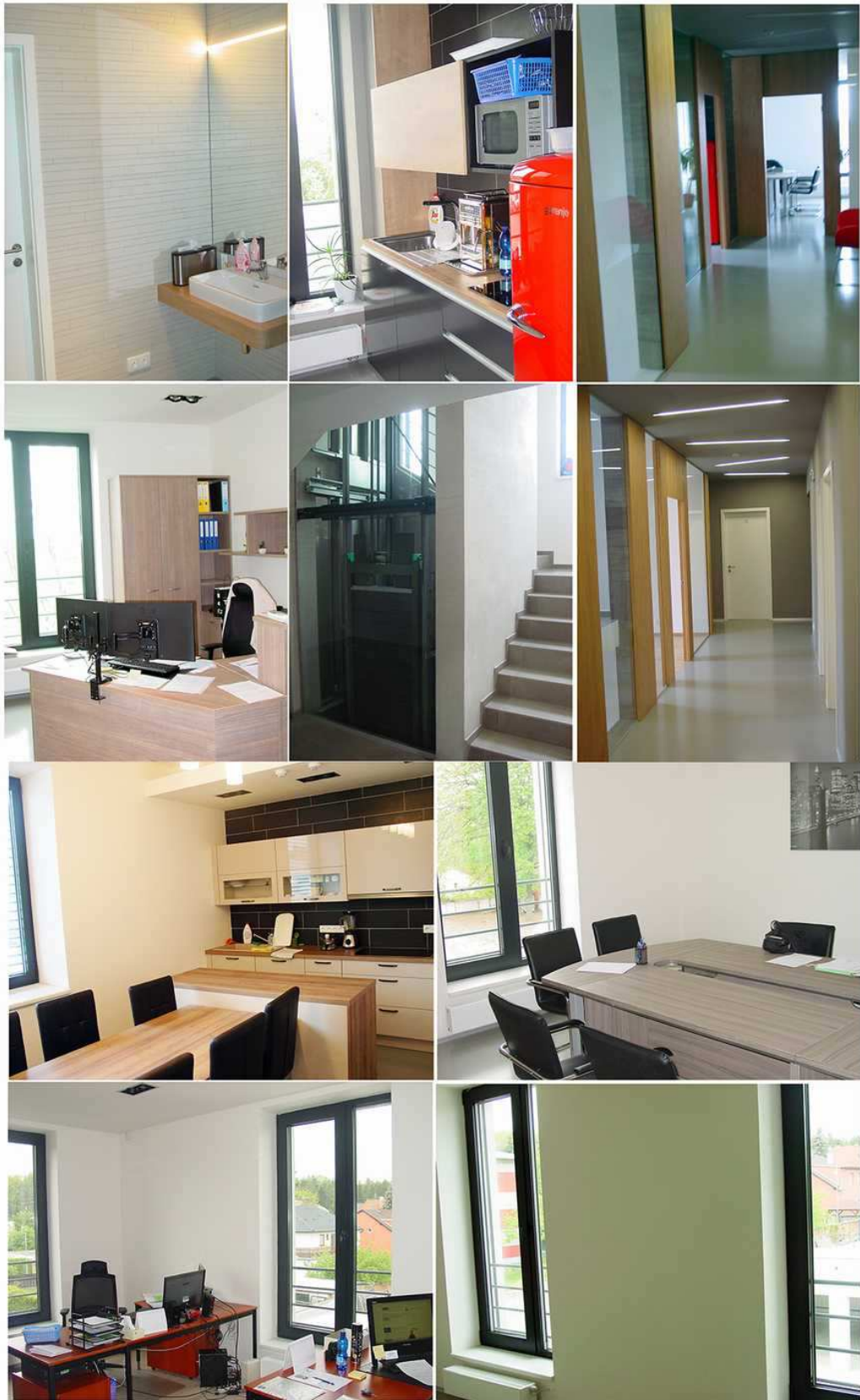
Podpis

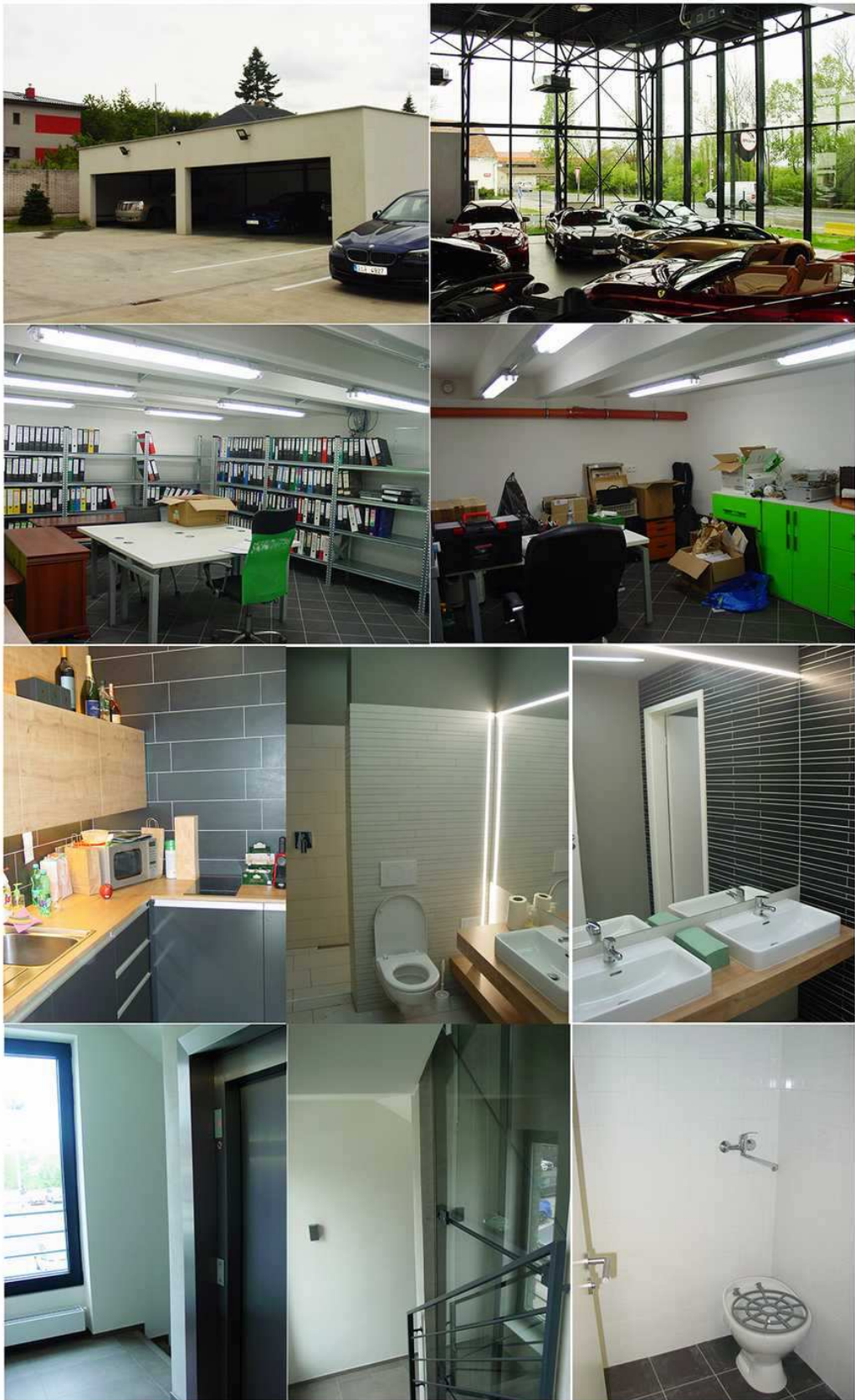


Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

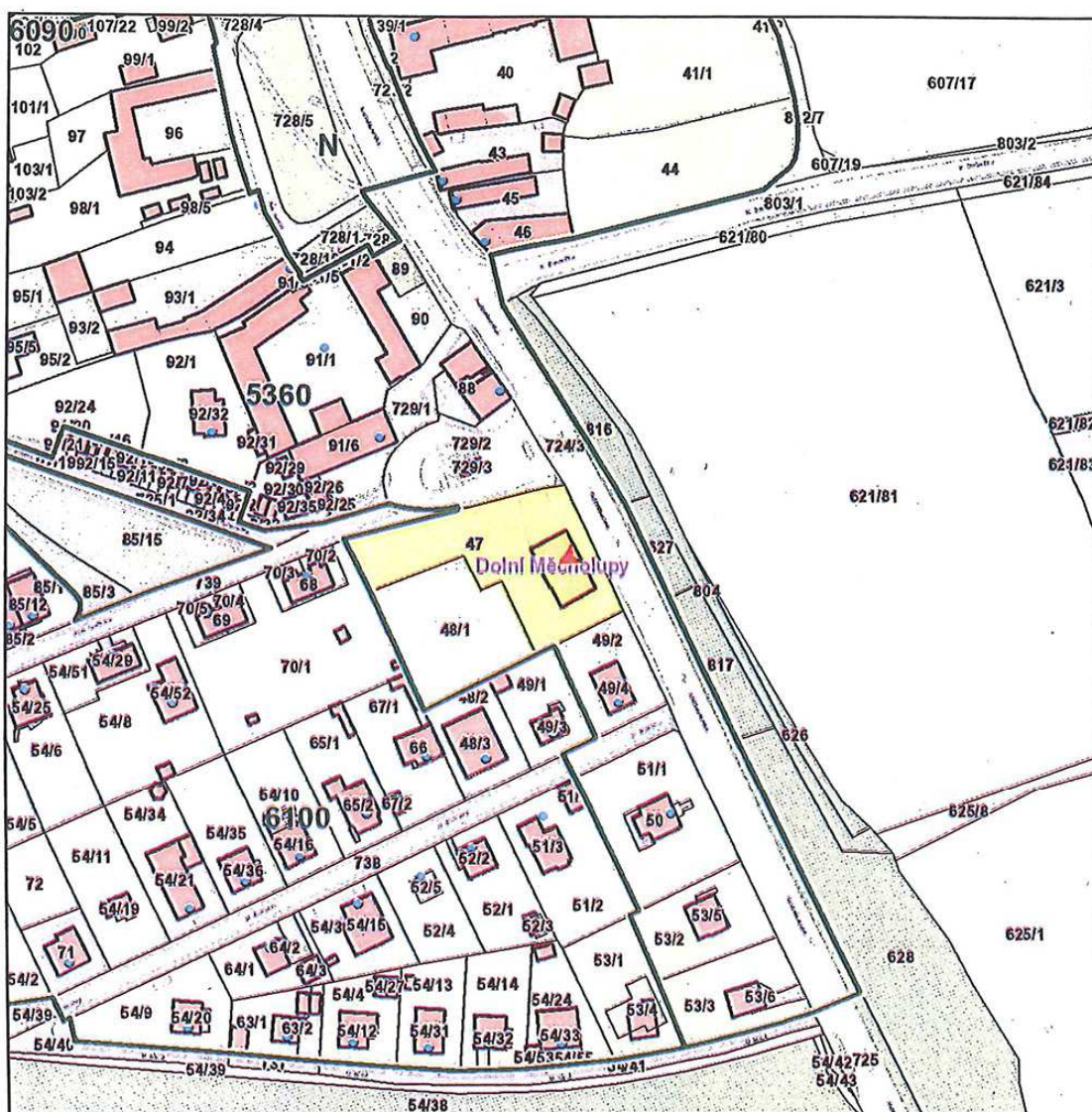








Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020.



Katastrální území

Název: Dolní Měcholupy

Parcela

Číslo parcely: 47

Cena 2019

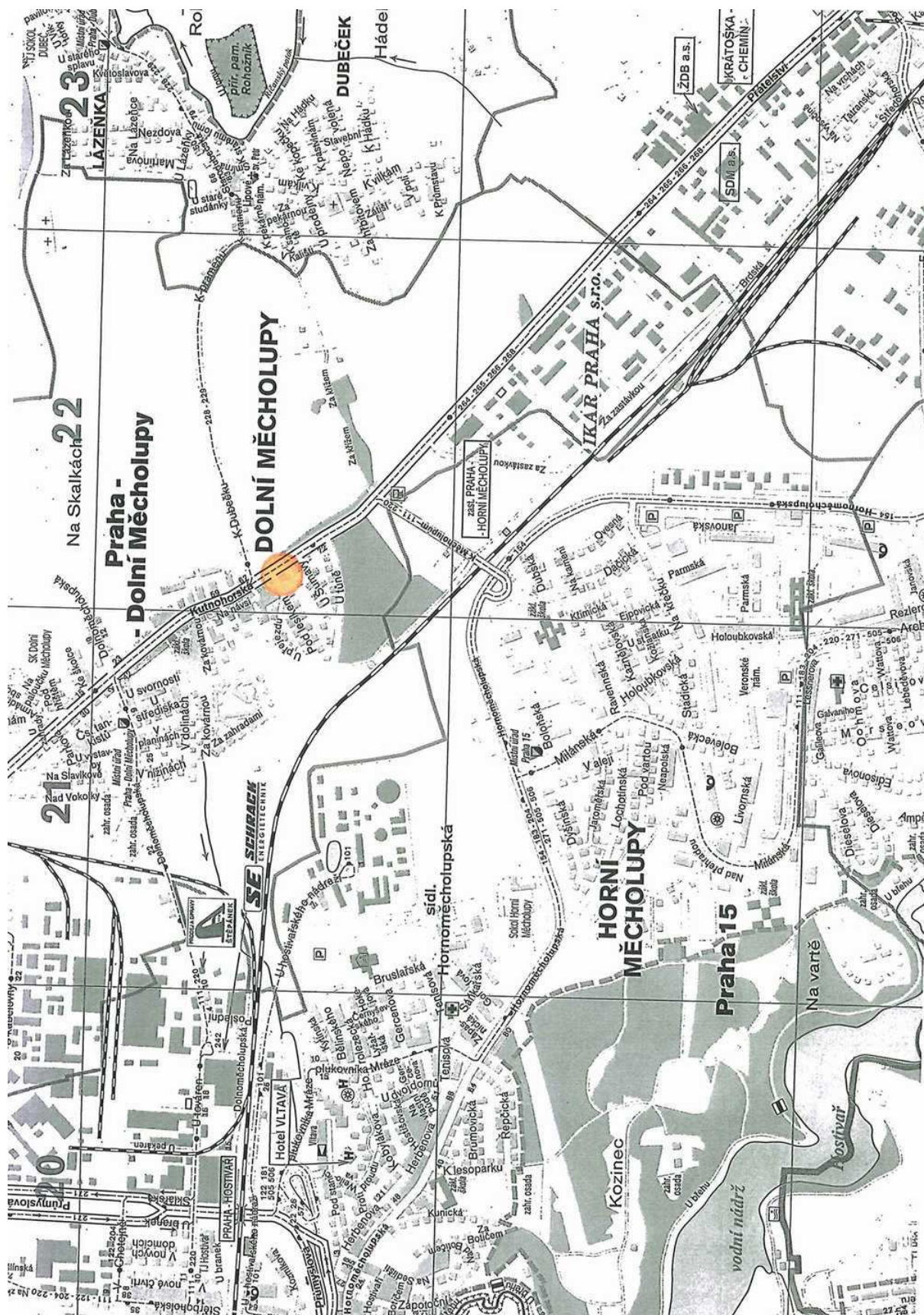
Mapový list: 76

Cena: 5360 Kč/m²

Skupina: 5526

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování ceny stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.00-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.00-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16-31.12.16 | 2017: od 1.1.17-31.12.17 | 2018: 1.1.18 – 10.6.18, od 11.6.18 do 31.12.18 | 2019: od 1.1.2019 do 31.12.19 | 2020: od 1.1.2020

Vytištěno dne: 17.02.2020





MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 15 - ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Boloňská 478/1, 109 00, Praha 10
ODBOR STAVEBNÍ

VÁŠ DOPIS ZN.:

Čj.: ÚMČ P15 54189/2017/OST/IRo
NAŠE ZN.: 39911/2017/OST/IRo
VYŘIZUJE: Rosičová Ivana
TEL.: 281 003 328
FAX: 274 864 756
E-MAIL: Ivana.Rosicova@praha15.cz

DLE ROZDĚLOVNÍKU

DATUM: 14.11.2017

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Odbor stavební Úřadu městské části Praha 15 se sídlem Boloňská 478, Praha 10 - Horní Měcholupy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a podle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 24.8.2017 podala společnost

LP Credit s.r.o., IČO 26731321, Kutnohorská 181/64, 109 00 Praha - Dolní Měcholupy, kterou na základě plné moci zastupuje Jiří Solnař, nar. 10.9.1947, Rokycanova 652/30, 130 00 Praha - Žižkov (dále jen „stavebník“), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona

kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby, nazvané:

„Nástavba, přístavba a stavební úprava stávajícího objektu čp. 181 v k.ú. Dolní Měcholupy“

na pozemku parc. č. 47 v katastrálním území Dolní Měcholupy, při ulici Kutnohorská, Praha - Dolní Měcholupy (dále jen „stavba“), provedené podle stavebního povolení vydaného dne 12.6.2014 pod č.j.: ÚMČ P15 13754/2014/OUPSU/IRo, ZN.: 30523/2014/OUPSU/IRo.

Vymezení účelu užívání stavby:

Administrativní budova:

1. PP – suterén: schodišťový prostor, chodba, výtah, úklidová místnost, technická místnost, 2x archiv
1. NP – přízemí: schodišťový prostor, 2x chodba, výtah, úklidová místnost, záchod + spreha, společenská místnost, denní místnost, hala, předstíňka ženy, záchod ženy, předstíňka muži, záchod muži, chodba, archiv, kuchyňka, kancelář, schody, showroom
2. NP – patro: schodišťový prostor, 2x chodba, výtah, 4x kancelář, šatna, jednací místnost, kancelář, předstíňka ženy, záchod ženy, předstíňka muži, záchod muži, úklidová místnost, kuchyňka, technická místnost, server
3. NP – patro: schodišťový prostor, 2x chodba, výtah, předstíň, 4x kancelář, 4x předstíňka, 4x záchod, úklidová komora, 2x kuchyňka, sekretariát

Odůvodnění:

Dne 24.8.2017 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na výše uvedenou stavbu. Stavební úřad provedl dne 26.10.2017 závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil

Sídlo: Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10
Pracoviště: Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10
Bankovní spojení: ČS a.s., č.ú. 19-2000719399/0800
e-mail: podatelna@p15.mepnet.cz

tel.: +420-281 003 111
fax: +420-274 864 756
IČO: 00231355
DIČ: CZ00231355

závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. O závěrečné kontrolní prohlídce byl sepsán protokol, jehož součástí je také soupis předložených dokladů.

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby.

Stanoviska a vyjádření sdělili:

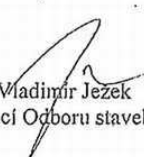
- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy dne 19.10.2017 pod č.j.: HSAA-12975-2/2017,
- Hygienická stanice hl. m. Prahy dne 27.10.2017 pod č.j.: HSHMP 50662/2017,
- Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 15 dne 26.10.2017 souhlasem do protokolu,
- Odbor dopravy ÚMČ Praha 15 dne 26.10.2017 pod č.j.: 51853/2017/OD/JBa.

Upozornění:

Kolaudační souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do jednoho roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

Kolaudační souhlas nabývá právních účinků dnem doručení žadateli.

Úřad městské části Praha 15
Stavební úřad -16-
109 00 Praha 10, Boloňská 478


Mgr. Vladimír Ježek
vedoucí Odboru stavebního

Doručuje se (na doručenkou):

1. Jiří Solnař, Rokycanova 652/30, 130 00 Praha - Žižkov

Dotčené orgány a ostatní (na vědomí):

2. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
3. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, pobočka Praha - Východ, IDDS: zpqaiz
4. Městská část Praha 15, Odbor životního prostředí, zde
5. Městská část Praha 15, Odbor dopravy, zde

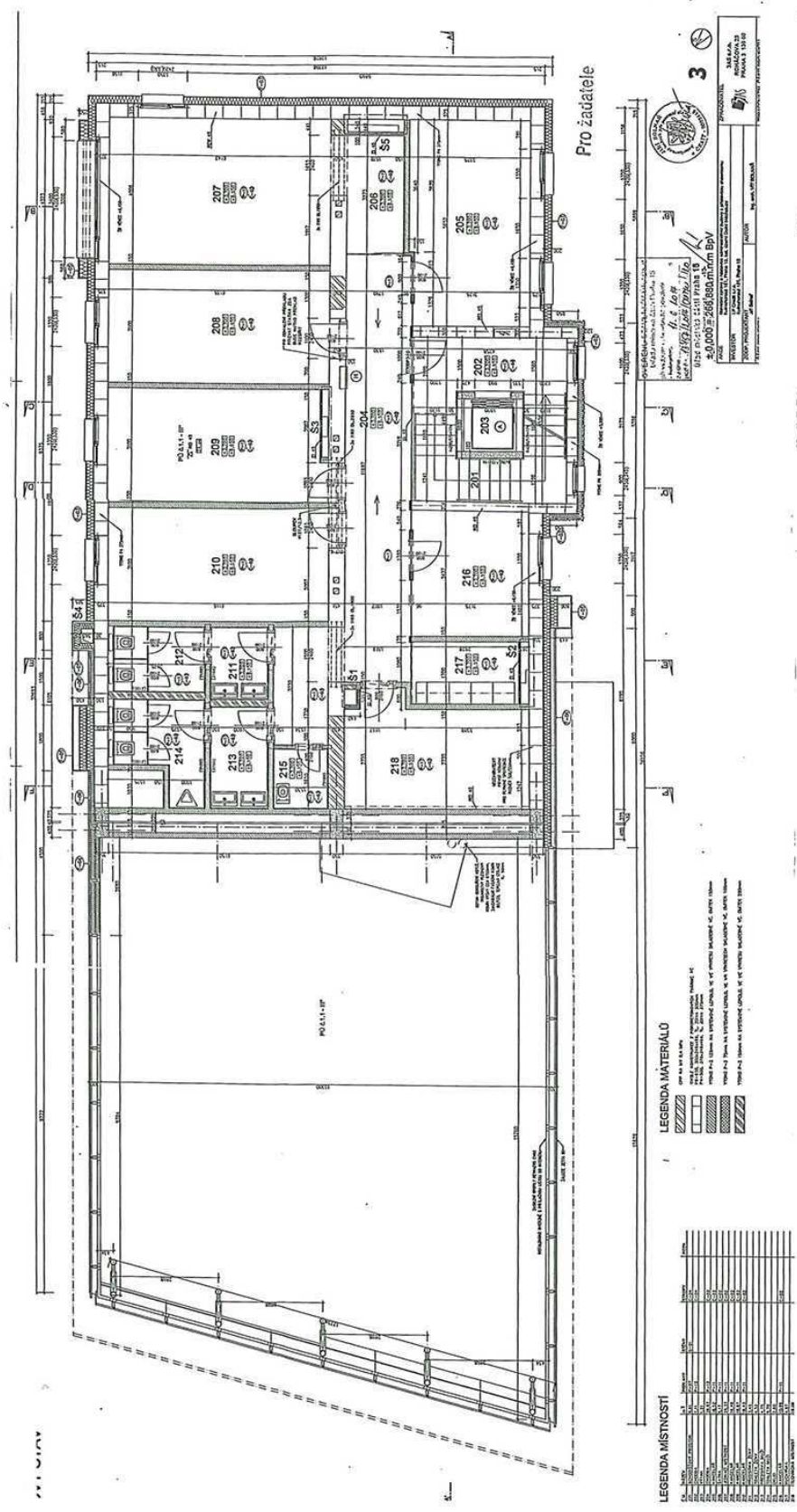
Na vědomí:

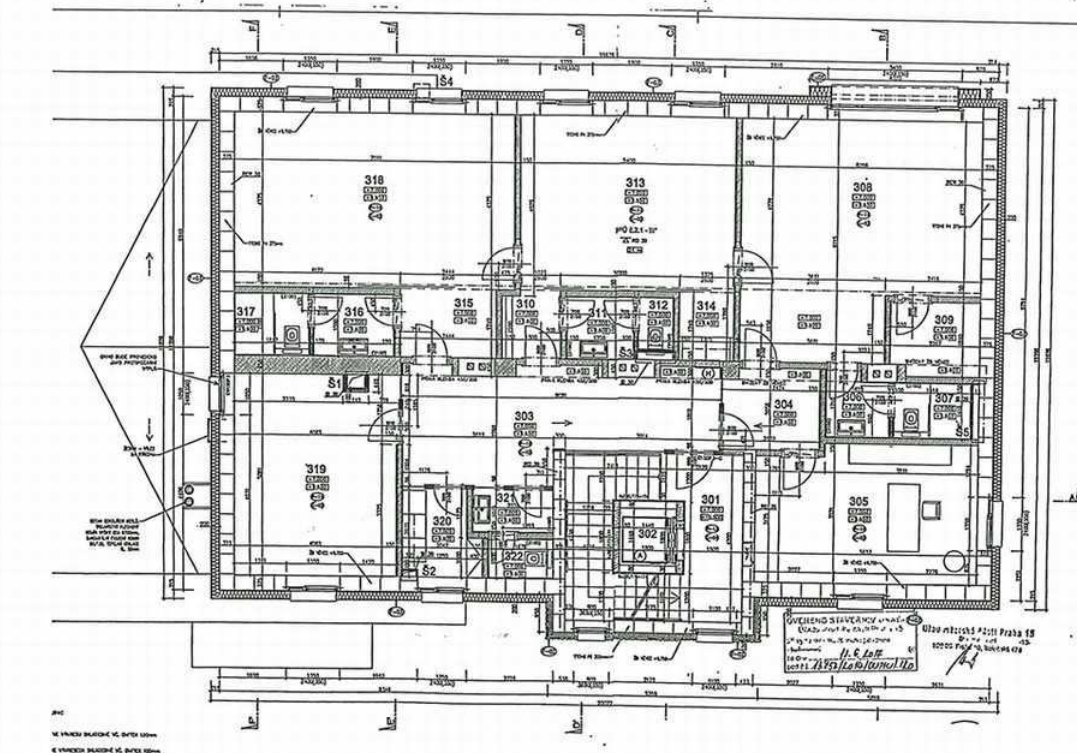
6. Městská část Praha - Dolní Měcholupy, IDDS: i82bw8s

Koncept OST

Spis OST







[illegible]