

ZNALECKÝ POSUDEK č. 134-2009/2889

O ceně nebytového prostoru č. 1112/102 v budově č.p. 1112 na p.p.č. 1418/1 - zastavěná plocha a nádvoří, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1112, společném příslušenství budovy č.p. 1112 a zastavěném pozemku p.č. 1418/1 - zastavěná plocha a nádvoří v Bořivojově ulici v Praze, místní část a katastrální území Žižkov

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 9716 pro k.ú. Žižkov je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

Petr Pánek, r.č.: 640421/2892

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 1112 a na pozemku p.č. 1418/1 - zastavěná plocha a nádvoří je zapsán na listu vlastnictví číslo 9114 a činí id. 764/6698

Objednavatel posudku:

**Mgr. Karel Knypl, insolvenční správce majetku dlužníka Petra Pánka
Mánesova 685/17, 290 01 Poděbrady**

Posudek vypracoval dne 6. listopadu 2009:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 8 listů včetně obálky a byl vypracován ve třech vyhotoveních. Vyhotovení číslo 1 a 2 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 3 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 Účel posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku dlužníka **Petra Pánka** v rámci insolvenčního řízení.
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
 - údaje z katastru nemovitostí
 - skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 22.10.2009. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 1112/102 v budově č.p. 1112 v Bořivojově ulici v Praze. Dům je v katastru nemovitostí evidován jako bytový dům. V domě jsou vymezeny jednotky se způsobem využití byt (devět jednotek) a jiný nebytový prostor (čtyři jednotky).
- 1.5 **Ocenění** je provedeno dle obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 6. listopadu 2009

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Nebytový prostor č. 1112/102

Nález: Předmětem ocenění je nebytový prostor v suterénu domu č.p. 1112/37 v Bořivojově ulici v Praze, místní část a k.ú. Žižkov. Prostor je přístupný přímo z ulice a vstup je zajištěn po schodech z chodníku přímo do hlavní místnosti prostoru s provedením dřevěné podesty a dalších vnitřních schodů. Prostor je upraven jako občerstvovací zařízení s nálevním pultem, provedena je další místnost směrem do dvora domu a z ní jsou přístupné velmi dobře vybavené toalety pro muže a ženy a WC pro personál. Prostor nemá únikový východ. Provedeny jsou prkenné podlahy, běžné omítky, zavedena je elektroinstalace a elektrické přímotopné vytápění, provedeno je odsávání prostor.

Dům v němž se oceňovaný nebytový prostor nachází pochází z výstavby na počátku dvacátého století, dům je řadový, proveden je částečně pod úroveň chodníku zapuštěný oceňovaný nebytový prostor (o případném dalším podzemním podlaží nemá znalec informace) a celkem čtyři další nadzemní podlaží (o případném podkroví nemá znalec dostupné informace). Dům je velice dobře udržován a podle stavu oceňovaného nebytového prostoru v dobrém stavu. Napojení na všechny sítě, v oceňovaném prostoru není zaveden plyn. Umístění budovy na rohu Bořivojovy a Kubelíkovy ulice v Praze na Žižkově, MHD v dosahu cca 3 minuty, velice lukrativní místo.

K vlastnictví jednotky se váže vlastnictví spoluvlastnického podílu na společných částech budov, společném příslušenství budovy a zastavěném pozemku. Spoluvlastnický podíl činí 764/6698.

Podlahová plocha: 76,40 m²

Další údaje pro zjištění ceny:

Druh stavby: budova
Účel užití: byty a nebytové prostory v bytových domech netypových
Konstrukce: zděná

Konstrukce a vybavení stavby a nebytového prostoru:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,06000	100	1,00	0,06000
02 Svislé konstrukce	S	0,18800	100	1,00	0,18800
03 Stropy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
04 Zastřešení	S	0,05300	100	1,00	0,05300
05 Krytiny střech	S	0,02400	100	1,00	0,02400
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03100	100	1,00	0,03100
09 Vnitřní obklady keram	N	0,02100	100	1,54	0,03234
10 Schody	S	0,03000	100	1,00	0,03000
11 Dveře	N	0,03200	100	1,54	0,04928
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05400	100	1,00	0,05400
14 Povrchy podlah - prkna	P	0,03100	100	0,46	0,01426
15 Vytápění - elektrické přímotopy	P	0,04700	100	0,46	0,02162
16 Elektroinstalace	S	0,05200	100	1,00	0,05200
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,03300	100	1,00	0,03300
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100	1,00	0,03200
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,02100	100	1,00	0,02100
22 Vybavení kuchyní	Ch	0,01800	100	0,00	0,00000
23 Vnitřní hygien. zař.	N	0,03800	100	1,54	0,05852
24 Výtahy	Ch	0,01300	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	S	0,05600	100	1,00	0,05600
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,9720
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

2.2 P.p.č. 1418/1

Nález: Zastavěný pozemek a dvorek za domem. Spoluvlastnický podíl činí 764/6698

Místo: Praha, místní část a k.ú. Žižkov

Parcela	Výměra
1418/1 - zastavěná plocha a nádvoří	240 m ²
Spoluvlastnický podíl 764/6698	

Ocenění :

Obvyklá cena je zjištěna porovnáním s jinými nebytovými prostorami v nabídce v místě (Praha - Žižkov). Ceny porovnávacích prostor jsou upraveny procentní srážkou, která vyjadřuje relaci kvality porovnávacích prostor vůči oceňovanému prostoru. Při stanovení této relace vycházel znalec ze srovnání lokality, stavu prostoru a využitelnosti prostoru. Hodnotící škála je zvolena od 0 do 0,99 = horší parametry porovnávacího prostoru, 1 = shodné parametry, od více než 1 do 2 = porovnávací prostor je v hodnoceném parametru lepší než prostor oceňovaný). Následně je proveden přepočítání na % (1/ix100%). Ceny jsou uváděny v Kč za 1 m² podlahové plochy.

Tabulka porovnávacích nebytových prostor								
Typ prostoru	půda k vestavbě dvou bytů		půda k vestavbě pěti bytů		luxusní kancelář s příslušenstvím		stávající prostory k přestavbě	
Lokalita	v místě (Žižkov)		v místě (Žižkov)		v místě (Žižkov)		v místě (Žižkov)	
Cena za 1 m² PP	27000		18000		43000		22000	
Opravná hodnota 1/(i1xi2xi3)x100% (0-0,99=horší 1=shodný, od 1 do 2= lepší)	119,05 %		119,05 %		69,44 %		156,25 %	
	lokality	1	lokality	1	lokality	1	lokality	1
	stav	0,7	stav	0,7	stav	1,2	stav	0,8
	využitelnost	1,2	využitelnost	1,2	využitelnost	1,2	využitelnost	0,8
Upravená cena (Kč/m²)	32 143,00 Kč		21 429,00 Kč		29 861,00 Kč		34 375,00 Kč	
Průměr hodnot (Kč/m²)	29 452,00 Kč							
Oceňovaný prostor	76,40		2 250 132,80 Kč					
Zaokrouhleno	2 250 000,00 Kč							

V této ceně je zahrnuto i spoluvlastnickví společných částí domu, společného příslušenství domu a spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku p.č. 1418/1 - zastavěná plocha.

Výsledná zjištěná cena **2.250.000,00 Kč**

Slovy: =Dvamiliónydvěstěpadesáttisíckorunčeských=

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

- 3.1 Obvyklá cena nebytového prostoru č. 1112/102 v budově č.p. 1112 na p.p.č. 1418/1 - zastavěná plocha a nádvoří, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1112, společném příslušenství budovy č.p. 1112 a zastavěném pozemku p.č. 1418/1 - zastavěná plocha a nádvoří v Bořivojově ulici v Praze, místní část a katastrální území Žižkov, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 6. listopadu 2009

2.250.000,00 Kč

Slovy: =Dvamilionydvěstěpadesátisíkorunčeských=

V Třebíčích, dne 6. listopadu 2009



Dokumentace



Budova č.p. 1112 v Bořivojově ulici na Žižkově.



Interiér oceňovaného nebytového prostoru



Interiér oceňovaného nebytového prostoru



Letecký snímek s katastrální mapou, mapou čísel popisných a čísel orientačních HMP

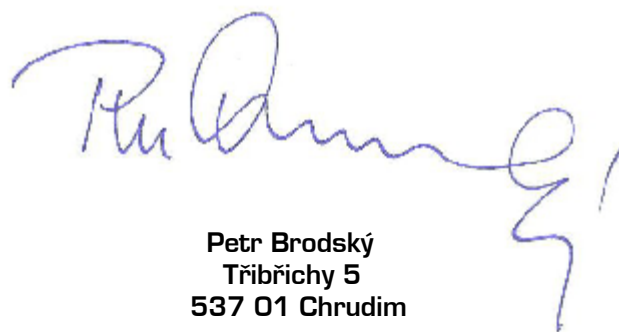
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 134-2009/2889

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2009134

V Třebřichách, dne 6. listopadu 2009



**Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim**