

firmou ACCT-Rakousko-českou poradní a obchodní spol.s r.o., se sídlem Václavské nám.43, Praha 1, zastoupenou ing.Bihumirem Ďuričkem, ředitelem společnosti a ing. Karlem Škopkem, prokuristou společnosti – jako správcem, týkající se způsobu odepisování technického zhodnocení nemovitosti.

29. dodatek číslo 5 ze dne 27.11.2002 ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitosti ze dne 28.5.1993 uzavřený 27.11.2002 mezi Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, zastoupenou ing.Janem Burgermeisterem, starostou – jako vlastníkem a společností ACCT-Rakousko-českou poradní a obchodní spol.s r.o., se sídlem Václavské nám.43, 110 00 Praha 1, zastoupenou jednatelem ing. Bohumirem Ďuričkem – jako správcem. Tímto dodatkovem se správce zavázal zajistit rekonstrukci nebytových prostor vhodných k přestavbě a jejich následnou rekolaudaci na byty se smluvním nájemným.

Použitá literatura :

1. Zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
2. Vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
3. Franz Wilhelm Ross – ing. Rolf Brachmann – ing. Petr Holzner : Zjištování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí (Nakladatelství CONSULTINVEST, Praha 1993)
4. ing. Rolf Brachmann – ing. Peter Holzner : Stavební cena průmyslových staveb, Obchodní cena továrních nemovitostí, Budovy – pojišťovací ceny (Nakladatelství CONSULTINVEST, Praha 1993)
5. Metodika SRN pro oceňování nemovitostí bývalé NDR (Hospodářské noviny číslo 11 /1990)
6. ing. Rudolf Landa – ing. Kamil Kyš – ing.dr. Oldřich Slavík : Rekonstrukce a opravy budov (SNTL, Praha 1983)
7. ing. Vilém Kohler a kol. : Příručka pro vlastníky nemovitostí (Nakladatelství PROSPEKTRUM, Praha 1993)
8. Sborníky rozpočtových ukazatelů stavebních objektů ÚRS (Ústav racionalizace ve stavebnictví a.s. Praha, Pržská ul.18, Praha 10 - Hostivař)
9. Cenové zprávy ÚRS, ročník 1990 - 1999
10. Geiseric E.Tichý : Oceňování podniků, 1991

11. Soudní inženýrství, ročník 1993 – 2003
12. Časopis Znalec, ročník 1990 – 2003
13. Buletin České komory odhadců majetku Praha, ročník 1992, 1993, 1995
14. Úkazatele průměrných rozpočtových cen, ÚRS Praha 1992 – 2003
15. Indexy růstu cen stavebních prací, ČSÚ (Český statistický úřad) 1991 – 2003
16. doc.ing. Albert Bradáč DrSc : Teorie oceňování nemovitostí, 1994
17. Metodika tržního oceňování České komory odhadců majetku Praha
18. ing. Alena Hallerová CSc – ing.dr. Miroslav Stibůrek – ing. Jindřich Vrabec – Pavel Weidenhoff : Oceňování nemovitostí – metodická příručka k vyhlášce Ministerstva financí číslo 178/1994 Sb. ze dne 25.8.1994 o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů
19. doc.ing. Albert Bradáč DrSc, ing. Pavel Krejčíř, ing. Alena Hallerová CSc : Úřední oceňování majetku – září 2001
20. doc.ing. Albert Bradáč DrSc, ing. Pavel Krejčíř, ing. Alena Hallerová CSc : Úřední oceňování majetku – leden 2003
21. ing. Helena Nováková : Nájem a správa nebytových prostor, Polygon 2003
22. materiál kolektivu autorů pro zasedání Rady vlády ČR : Sociální a ekonomické souvislosti integrace České republiky do Evropské Unie, květen 2002

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 20.11.2003 11:46

Hes: 3100 Hlavni město Praha

Obec: 554782 Praha

IČ: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 1271

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

smík, jiný oprávněný

Identifikátor

Podil

práce právo

Hlavni město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1 110 01

00064581

Zápis 01

ření správy nemovitosti ve vlastnictví obce

Městská část Praha 1, Vodičkova 18, Praha 1 115 68

00063410

Městský úřad v Praze 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

29 2212 zastavěná plocha a
nádvořípamátkově chráněné
území

Budovy

obce, č. budovy Způsob využití Způsob ochrany
Nové Město, č.p. 819 obč.vyb památkově chráněné územíNa parcele
29

Jiná práva - Bez zápisu

Zápis vlastnického práva

Vztažuh

Kém pro

Povinnost k

Kém břemeno užívání

Závědní bytové družstvo Zahradní Budova: Nové Město, č.p. 819
Město, Žvonková 3048, Praha 10 - Parcela: 29 Nové Město
Hradní Město, RČ/IČO: 00034771
V DOME ČP.122 1 BYTOVÉ JEDNOTKYZ-45217/2003-101
Z-45217/2003-101

Kdo vznik práva ze zákona zákon č. 297/1992

POLVZ: 73/1994

Z-1000073/1994-101

Jiné zápis - Bez zápisu

Habývací tituly a jiné podkedy zápisu - Bez zápisu

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Ústřední úřad Praha-město

Vyhodoveno: 20.11.2003 11:46:21

IČ: 122106103

Vyhodobil:

Podpis, razítka:

[REDACTED]

V Praze dne 18. září 2003

Věc: Žádost o vypracování znaleckého posudku

Vážený pane inženýre,

dovolují si Vás, jakožto starosta Městské části Praha 1, tímto zdvořile požádat o vypracování znaleckého posudku týkajícího se objektu na adrese Praha 1, Václavské náměstí 43, č. popisné 819, nacházejícího se na pozemku parcelní č. 29, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1271 vedeném Katastrálním úřadem Praha – město pro katastrální území Nové město, obec Praha (dále jen „objekt“).

Požadovaný znalecký posudek by měl zodpovědět otázku, o co se zvýšila hodnota objektu jeho ekonomickým zhodnocením a jeho údržbou, jejichž provedení zajistila anebo uskutečnila společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol. s r. o., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 43/819, IČ: 00550426, v období od 1. července 1993 do dnešního dne. Toto zhodnocení objektu a tato údržba objektu byly provedeny se souhlasem Městské části Praha 1, přičemž rozsah tohoto zhodnocení a této údržby lze seznat z uzavřené smlouvy mezi Městskou částí Praha 1 a společností ACCT, z existujících stavebních povolení a kolaudačních rozhodnutí, z existujících účetních a jiných dokladů prokazujících provedení zhodnocení a údržby a ze samotného současného stavu objektu. Pakliže byste nebyl na základě všech podkladů a informací schopen dospět ke konkrétní finální částce, pokud jde o závěr Vašeho posudku, prosím Vás o to, aby Váš znalecký posudek obsahoval alespoň odhad případného rozmezí této předpokládané částky.

V případě potřeby poskytnutí jakýchkoliv dalších podkladů či informací, prosím, kontaktujte [REDACTED] vedoucího finančního odboru Městské části Praha 1.

Pokud jde o zpracování výše uvedeného znaleckého posudku, vezměte, prosím, v úvahu jako nejpozdější možný termín jeho odevzdání den 20. listopadu 2003. Vypracovaný znalecký posudek, prosím, doručte k mým rukám.

Dovolují si Vás tímto zdvořile požádat o potvrzení přijetí této objednávky a o navržení výše Vaší odměny za zpracování požadovaného znaleckého posudku.

S pozdravem

Vladimír Vihan

Vážený pan
Ing. arch. Vítězslav Bernas
znalecká kancelář



EUREX Zert
Gesellschaft zur Zertifizierung
von Personal gem. EN 45013

EUREX Zert
Společnost pro certifikaci
pracovníků dle EN 45013

EN
45013

certifikační orgán pracovníků
dle EN 45013

pověřený profesními sdruženími
Spolkovým svazem certifikovaných a
kvalifikovaných znalců B.Z.S.e.V.

a
Komorou soudních znalců ČR

Číslo registrace 01/2001/D/CZ/A

CERTIFIKÁT

Certifikace pracovníků EN 45013

Certifikační orgán pro znalce
EUREX Zert potvrzuje, že

Ing. Arch. Vítězslav Bernas

prokázal(a) kvalifikaci
jako certifikovaný

znalec
pro oceňování staveb a pozemků

&

znalec
pro vady a poruchy staveb

Prověřeno podle normativních podkladů
certifikačního systému
Spolkového svazu certifikovaných a
kvalifikovaných znalců B.Z.S. e.V.

a
Komory soudních znalců ČR
jakož i podle EN 45013

Číslo certifikátu:

CZ 20021805/0013

Certifikát platí do:

18.05.2007

Innsbruck 18.05.2002

Ingrid Lahmeyer
jednatelka

Ingrid Lahmeyer
odborné vedení

EUREX Zert
Gesellschaft zur Zertifizierung
von Personal gem. EN 45013

EN
45013

beauftragte
Personalzertifizierungsstelle
Nach EN 45013

Durch die Berufsverbände
Bundesverband der Zertifizierten und
Qualifizierten Sachverständigen
B.Z.S.e.V.
Kammer der Gerichtssachverständigen
Komora soudnich znalcu CR

Zulassungsnummer 01/2001/BZS/A

ZERTIFIKAT

Personalzertifizierung EN 45013

Die Zertifizierungsstelle der
EUREX Zert für Sachverständige bescheinigt

Herrn
Ing. Arch. Vitezslav Bernas

den Nachweis der Qualifikation
als zertifizierter

Sachverständiger der Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
&
Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen des
Zertifizierungssystems des
Bundesverbandes der Zertifizierten und
Qualifizierten Sachverständigen B.Z.S. e.V.
und der
Kammer der Gerichtssachverständigen Komora
soudnich znalcu CR
sowie der EN 45013

Zertifikats-Nr.:

CZ 20021805/0013

Das Zertifikat ist gültig bis:

18.05.2007

Innsbruck, den 18.05.2002

Ingrid Lahmeyer
Geschäftsführerin

Rolf Lahmeyer
Fachliche Leitung

c.j. : 412/00/OkŽÚ/S/18482
ev. č. : 320400-21292-00

v Kolině dne 11. 9.2000

Koncessní listina

vydaná fyzické osobě

dle § 54 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů

Jméno, příjmení : Jan Hrbek

Rodné číslo :

Bydliště :

Obchodní jméno : Jan Hrbek

Identifikační číslo : 409 40 527

Předmět podnikání : Ocenňování majetku pro věci nemovité

Místo podnikání : Lipanská 369, 280 02 Kolín

Koncessní listina se vydává na dobu: neurčitou

Datum vzniku práva provozovat živnost: 11.9.2000

[Redacted] vedoucí odděleního živnostenského úřadu

č.č.: 320401-10606-00

č.j.: 0215/01/01

Obecní živnostenský úřad Městského úřadu Kolin

Živnostenský list

vydaný fyzické osobě

dle ustanovení § 47 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb.,
o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, na
základě ohlášení ze dne 26. 2.2001

Jméno a příjmení : Jan Hrbek

Rodné číslo : [REDACTED]

Bydliště : [REDACTED]

Identifikační číslo : 409 40 527

Místo podnikání : Lipanská 369, 280 02 Kolin

Předmět podnikání : Činnost podnikatelských, finančních,
organizačních a ekonomických poradců

živnostenský list se vydává na dobu neurčitou

Datum vzniku živnostenského oprávnění: 26. 2.2001

Kolině dne 27. 2.2001

[REDACTED]
vedoucí obecního živnostenského úřadu

Na vědomí: OkŽÚ, ČSÚ, FÚ, OSSZ, ÚP

č.v.č.: 320401-5658-00

č.j.: 0186/96/01

Obecní živnostenský úřad Městského úřadu Kolin

Živnostenský list

vydaný fyzické osobě

dle ustanovení § 47 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb.,
o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, na
základě ohlášení ze dne 27. 2. 1996

Jméno a příjmení: Jan Hrbek

Rodné číslo:

Trvalé bydliště:

Obchodní jméno: Jan Hrbek

IČO: 409 40 527

Předmět podnikání: Provádění tržních ocenění

Místo podnikání: Lipanská 369, 280 02 Kolin

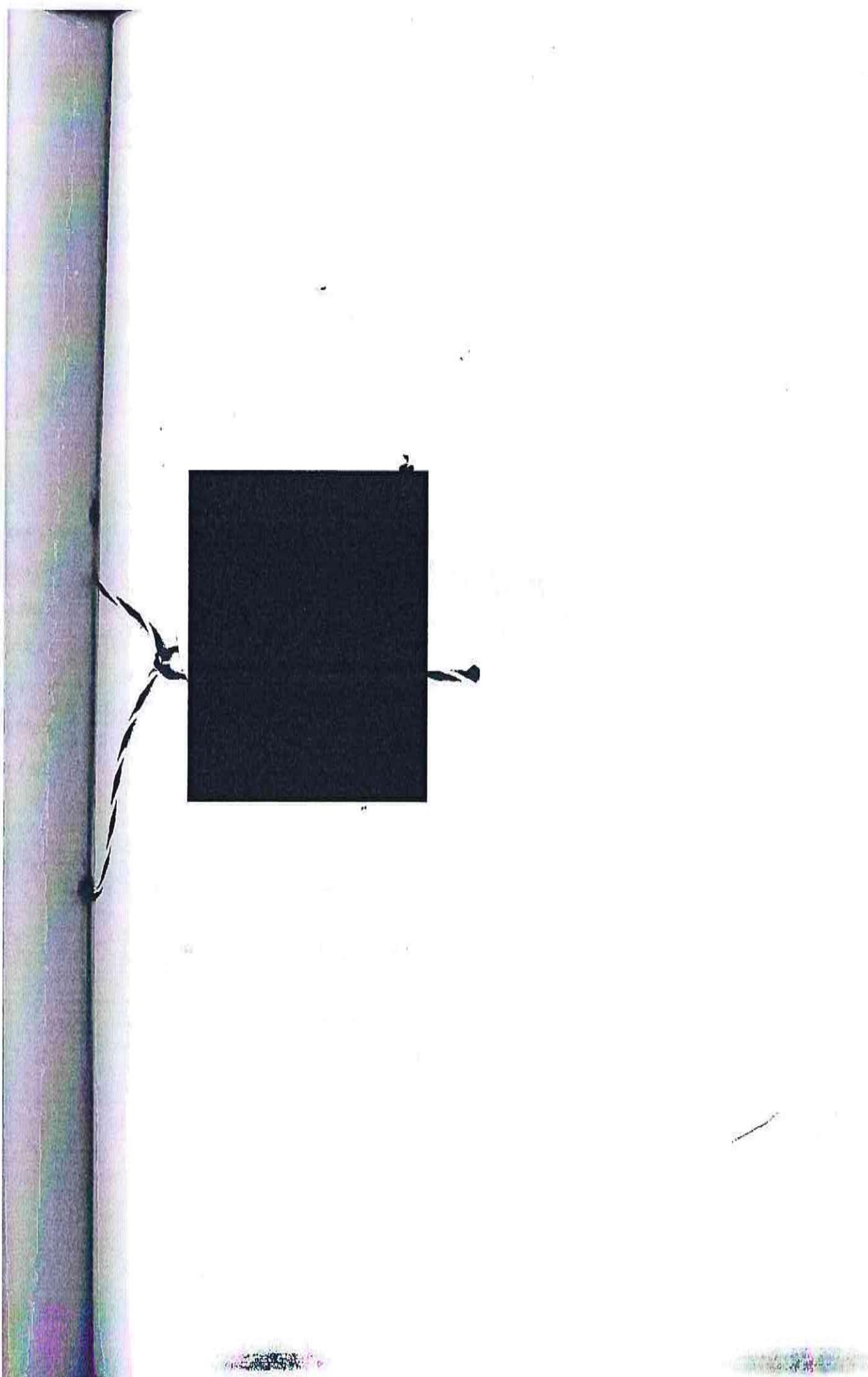
Živnostenský list se vydává na dobu neurčitou

Den zahájení podnikání: 27. 2. 1996

V Kolině dne 29. 2. 1996

[Redakce] vedoucí obecního živnostenského úřadu

Na vědomí: MH ČR, OkŽÚ, ČSÚ, FÚ, OSSZ, ÚP



Příloha č. 5



Rakousko - česká poradní a obchodní společnost s.r.o.
Österreichisch - Tschechische Beratungs-und Handelsges.m.b.H.
Austro - Czech Consulting and Trading Corporation Ltd.

Václavské náměstí 819/43, 110 00 Praha 1 tel.: [REDACTED]

IČ 00550426, DIČ 001-00550426

Zápis u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 188

VÁŠ DOPIS ZN:

ZE DNE:

NAŠE ZN: 335/2003

VŘIZUJE:

TEL:

DATUM: 10. října 2003

Vážený pan
Ing. arch. Vítězslav Bernas
Znalecká kancelář B+H*

[REDACTED]
k předání osobně

K Vaši žádosti ze dne 28. září 2003 týkající se předložení **specifikace činností**, které v rámci správy objektu a dalších činností u domu čp. 819 na Václavském nám.43 od 1. července 1993 do současnosti zajistila nebo uskutečnila společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o. Vám sdělujeme následující :

Na základě uzavřené smlouvy s vlastníkem nemovitosti jsme v uvedeném období v rámci správy objektu zabezpečovali veškeré úkoly náležející do pravomoci i povinnosti vlastníka nemovitosti a to zejména :

1. na úseku komerčního využití objektu

vedení evidence uzavřených nájemních smluv a zabezpečení v nich dohodnutých podmínek pronájmu
vyhledávání zájemců o pronájem, projednávání a uzavírání nájemních smluv
zabezpečení reklamy

Celková část plochy objektu, na které vykonávala společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol. s r.o. správu objektu :

Rok správy :	Celková plocha :	Poznámka ke změnám :
1993	9 903,45	
1994	9 903,45	
1995	9 903,45	
1996	9 903,45	
1997	9 903,45	
1998	9 903,45	
1999	9 903,45	
2000	9 903,45	
2001	9 903,45	
2002	9 903,45	od 1.7.2002 – 1000 m ² od 8.8.2002 – 1573,35 m ² (H+Hotels; ACCT vykonává správu bez údržby)
2003	9 903,45	od 1.7.2002 – 1000 m ² od 8.8.2002 – 1573,35 m ² (H+Hotels; ACCT vykonává správu bez údržby)

na úseku oprav a údržby

provádění údržby k udržení technického stavu objektu a zařízení

provádění prací k prodloužení ekonomické životnosti

zabezpečení stavebních úprav a rekonstrukcí – včetně zajištění projektové dokumentace, stavebního řízení, technického dozoru, zajištění výběru dodavatele, kontroly fakturace a po dokončení prací i jejich řádné převzetí a zajištění kolaudace k vydání povolení k užívání

zabezpečování prací dodavatelsky – zadávání, kontrola prací a faktur

zabezpečování prací vlastními pracovníky – nákup materiálu, úkolování a kontrola pracovníků

technická pomoc – pro úpravy pronajatých prostor finančními prostředky nájemců

na úseku vlastní správy

zabezpečení dodávek elektřiny, plynu, vody, tepla, odvod splaškových a srážkových vod, odvoz odpadu – včetně vyúčtování na jednotlivé nájemce

udržování stavební dokumentace objektu a souladu právního se skutečným stavem (povolení k užívání)

účastní se kontrol veřejných správ.orgánů (hygienická a požární služba atd.) zajišťuje odstranění závad, kde odpovídá vlastník objektu

ostrahu objektu

zajištění havarijních oprav a jejich neprodlené ohlášení pojišťovně

drobné opravy a údržba zařízení (okna, dveře, podlahy atd.)

úklid schodů a společně využívaných částí domu včetně pasáže

mytí oken

úklid chodníku před domem

revize kotelny (1x ročně)

celková revize kotelny (1x za 3 roky)

revize plynového zařízení kotelny (2x ročně)

měření CO, úniku splodin a těsnosti (1x měsíčně)

revize a čištění kouřovodů plynové kotelny (2x ročně)

revize tlakových nádob (1x ročně)

revize vzduchotechnických zařízení (podle servisní smlouvy)

revize hydrantů (1x ročně)

revize přenosných hasicích přístrojů (1x ročně)

kontrolní protipožární prohlídky (1x měsíčně)

revize plynových zařízení (1x za 2 roky)

revize elektrických zařízení a bleskosvodu (1x za 5 let)

revize výtahů – podle servisní smlouvy

protipožárních zařízení (1x za rok)

společně využívaných prostor (1x za rok)

kanceláří (1x za rok)

Podáváme Vám tuto zprávu a těšíme se na další spolupráci.

Se srdečným pozdravem

Karel Michalíček

za správu nemovitostí společnosti

ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o.

vzujeme, že předkládaná specifikace činnosti obsahem i rozsahem odpovídá skutečnosti a v souladu s uzavřenou smlouvou o správě, údržbě a opravách nemovitosti uzavřenou v roce 1993 mezi Úřadem MČ Praha 1 a společností ACCT-Rakousko-českou poradní a podnikové spol. s r.o. v Praze.

Praha, dne 10. 11. 2003

Za Úřad MČ Praha 1 :



Príloha č. 6

Znalecká kancelář B+H*

Ing.arch. Vítězslav BERNAS

soudní znalec jmenovaný min.spravedlnosti č.j.ZT 1773/79-Ko pro obory projektování, stavebnictví, ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí
s certifikací pracovníků dle EN 45013 – číslo reg. 01/2001/D/CZ/A a certifikátu CZ 20021805/0013 z 18.3.2002
IČO 131 13 704

a

Jan HREBEK

oceňování majetku pro všechny nemovité – Koncesní listina č.j. 412/00/OKŽÚ/S/18482 ze dne 11.9.2000
provádění tržních ocenění – Živnostenský list č.j. 0186/96/01 ze dne 29.2.1996
podnikatelské, finanční, organizační a ekonomické poradenství – Živnost.list č.j. 0215/01/01 ze dne 27.2.2001

Znalecký posudek

číslo 5-32 / 2003

ODHAD OBVYKLÉ VÝŠE ÚPLATY ZA SPRÁVU

objektu čp.819 v Praze 1, Václavské nám.43
na stav.parcele č.kat.29 a zapsaného na LV 1271 u Katastrálního
úřadu Praha-město pro obec Praha a kat.území Nové Město

Objednatel :

Vážený pan
Vladimír Vihan
starosta

Úřad Městské části Praha 1, Vodičkova 18, 115 68 Praha 1
objednávka z 18.září 2003.

V Praze, dne 20. listopadu 2003.

A. Nález

Vlastnické a evidenční údaje o nemovitosti :

Objekt čp.819 v Praze 1, Václavském nám. 43 je evidován jako objekt občanské vybavenosti a je postaven na stavební parcele číslo katastrální 29 o výměře 2212 m² v katastrálním území Nové Město.

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí – LV číslo 1271 je vlastníkem nemovitosti Hlavní město Praha a její správa je svěřena Městské části Praha 1, Vodičkova ul.18, 115 68 Praha 1.

Zadání úkolu :

Dopisem ze dne 18.září 2003 požádal pan Vladimír Vihan, starosta Úřadu Městské části Praha 1, Vodičkova 18 o zpracování znaleckého posudku, který by měl odpovědět na otázku, jaká je obvyklá výše úplaty za provádění správy objektu a za provádění dalších činností týkajících se objektu za celé období od 1.července 1993 do dnešního dne v rozsahu, ve kterém jejich provádění v tomto období uskutečňovala nebo zajišťovala společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o., se sídlem Praha 1, Václavské nám 43, IČ 00550426.

Podklady pro zpracování posudku :

Při zpracování znaleckého posudku byly k disposici tyto doklady :

1. částečný výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem Praha – město dne 20.11.2003 podle LV 1271 pro katastrální území Nové Město
2. kopie katastrální mapy v měřítku 1 : 1000 vyhotovená 20.11.2003 Katastrálním úřadem Praha – město pod zakázkovým číslem 30 894
3. dokumentace zaměření stávajícího stavu domu čp.819, Václavské nám.43 vyhotovená v srpnu 1992 projekční kanceláří : Družstvo PROJEKCE – MONTÁŽ, se sídlem Tymlova ul.5, 141 00 Praha 4, pod zakázkovým číslem 70/P/92.
4. dokumentace aktualizace zaměření stávajícího stavu domu čp. 819, Václavské nám.43, vyhotovená v září 1992 projekční kanceláří : Družstvo PROJEKCE – MONTÁŽ, se sídlem Tymlova ul.5, 141 00 Praha 4, pod zakázkovým číslem 226/P/94
5. účetní i operativní evidence a přehled o uzavřených nájemních smlouvách společnosti ACCT-Rakousko-české poradní a obchodní společnosti s.r.o., jako správce objektu
6. úplný přehled o komerčním využití ploch v objektu čp. 819, Václavské nám. 43 k datu vyhotovení znaleckého posudku
7. úplný výčet činností, které v rámci správy objektu a dalších činností u domu čp.819 na Václavském náměstí 43 od 1.července 1993 do současnosti zajistila nebo uskutečnila společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o. ze dne 10.října 2003, ověřený a potvrzený 10.11.2003 Úřadem MČ Praha 1.

Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitosti s částečným doměřením jednotlivých ploch byla provedena podle potřeby postupně v celém objektu v době od 15.10.2003 do 15.11.2003 za účasti pana Karla

Michalíčka z odboru správy nemovitostí společnosti ACCT-Rakousko-české poradní a obchodní společnosti s.r.o., se sídlem Václavské nám.43, 110 00 Praha 1.

Dokumentace a skutečnost :

Objekt pochází z roku 1929. Jedná se o desetipodlažní budovu velmi členitého půdorysu. Čelní fasádou je objekt obrácen do Václavského náměstí.

Základní nosný systém je monolitický skelet s nosnými sloupy a trámovými stropy, které jsou od prvního nadzemního podlaží (1.NP) kryty podhledem. Obvodové zdi a dělící příčky jsou vyzděny.

Objekt má tři tříramenná schodiště spojující všechna patra objektu. Další tříramenné schodiště spojuje 1.NP a 1.PP vstup do divadla se sálem.

Objekt je pod celým půdorysem podsklepen dvěma podzemními podlažími. Střechy jsou ploché a slouží jako terasy. Pouze čelní část objektu má střechu sedlovou. Od 2.NP není zastavěna celá půdorysná plocha objektu.

V podzemních podlažích v 2.PP je umístěna plynová kotelná, technické provozy a sklad pod sálem divadla.

V prvním přízemí domu (1.NP) je ve středu objektu situována pasáž a z ní přistupné obchodní, restaurační a jiné plochy. Po pravé straně vchodu do pasáže je ve dvou podlažích situována E-banka. V patrech objektu jsou převážně kanceláře. Podstatná část objektu byla rekonstruována a upravena na HOTEL ELYSEE, který provozuje společnost H & Hotels s.r.o.

Smlouvou o správě, údržbě a opravách nemovitosti ze dne 28.5.1993 převzala objekt společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o. a ve smyslu této smlouvy a podle jejich pěti dodatků spravuje dům čp. 819 do dnešního dne.

Objekt převzala po předcházejícím uživateli se zanedbanou základní údržbou a ve značně opotřebovaném stavu. Postupnou realizaci stavebních úprav a získáváním nových zajímavých uživatelů prostor v domě se objekt čp. 819 postupně přibližuje způsobem využití odpovídajícímu jeho poloze na náměstí v centru hlavního města Prahy.

B. Posudek

Na základě uzavřené smlouvy s vlastníkem nemovitosti od 1. července 1993 do dnešního dne prováděla a zajišťovala společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol. s r.o. správu objektu čp. 819 na Václavském nám.43, Praha 1 a plnila veškeré úkoly náležející do pravomoci i povinností vlastníka nemovitostí a to zejména :

Na úseku komerčního využití objektu :

1. vedení evidence uzavřených nájemních smluv a zabezpečení v nich dohodnutých podmínek pronájmu
2. vyhledávání zájemců o pronájem, projednávání a uzavírání nájemních smluv.
3. zabezpečení reklamy

Na úseku oprav a údržby objektu :

1. provádění údržby k udržení technického stavu objektu a zařízení
2. provádění prací k prodloužení ekonomické životnosti

- zabezpečení stavebních úprav a rekonstrukcí – včetně zajištění projektové dokumentace, stavebního řízení, technického dozoru, zajištění výběru dodavatele, kontroly fakturace a po dokončení prací i jejich rádné převzetí a zajištění kolaudace k vydání povolení k užívání
- zabezpečování prací dodavatelsky – zadávání, kontrola prací a faktur
- zabezpečení prací vlastními pracovníky – nákup materiálu, úkolování a kontrola pracovníků
- technická pomoc – pro úpravy pronajatých prostor finančními prostředky nájemců

sekú vlastní správy :

1. zabezpečení dodávek elektřiny, plynu, vody, tepla, odvodu splaškových a srážkových vod
2. odvoz odpadu – včetně vyúčtování na jednotlivé nájemce
3. udržování stavební dokumentace objektu a souladu právního se skutečným stavem (povolení k užívání)
4. účast na kontrolách veřejných správních orgánů (hygienická a požární služba atd.), zajištění odstraňování závad, kde odpovídá vlastník objektu
5. zabezpečení ostrahy objektu
6. zajištění havarijních oprav a jejich neprodlené ohlášení pojistovně
7. drobné opravy a údržba zařízení – oken, dveří, podlah atd.
8. úklid schodů a společné využívaných částí domu včetně pasáže
9. mytí oken
10. úklid chodníku před domem
11. revize kotelný (1x ročně)
12. celková revize kotelny (1x za 3 roky)
13. revize plynového zařízení kotelny (2x ročně)
14. měření CO₂, úniku zplodin a těsnosti (1x měsíčně)
15. revize a čištění kouřovodů plynové kotelny (2x ročně)
16. revize tlakových nádob (1x ročně)
17. revize vzduchotechnických zařízení (podle servisní smlouvy)
18. revize hydrantů (1x ročně)
19. revize přenosných hasicích přístrojů (1x ročně)
20. kontrolní protipožární prohlídka (1x měsíčně)
21. revize plynových zařízení (1x za 2 roky)
22. revize elektrických zařízení a bleskosvodu (1x za 5 let)
23. revize výtahů – podle servisní smlouvy
24. kontrola protipožárních zařízení (1x za rok)
25. kontrola společně využívaných prostor (1x za rok)
26. kontrola kanceláří (1x za rok)

Tento rozsah prováděných činností byl ověřen a potvrzen 10.11.2003 Úřadem Městské části Praha 1.

Konstrukce výpočtu úplaty za provádění správy objektu a za provádění dalších prací v období od 1. července 1993 do dnešního dne je převzata ze zahraničních zkušeností, aplikovaných na místní podmínky. Postup a základ výpočtu je obsažen v publikaci Ross-Brachmann-Holzner : Zjištění stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí.

Podrobný propočet výše úplaty s výsledkem uvedeným v závěrech toho znaleckého posudku je obsažen v samostatné příloze oceňení.

Závěr

Obvyklá výše úplaty za provádění správy objektu a za provádění dalších činností týkajících se objektu za celé období od 1. července 1993 do dnešního dne v rozsahu, ve kterém jejich provádění v tomto období uskutečňovala nebo zajišťovala společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o., se sídlem Praha 1, Václavské nám.43, IČ 00550426 čini částku 19,230.000,- Kč (slovy: devatenáct milionů dvěstě třicet tisíc korun českých).

znalecká doložka :

arch. Vítězslav Bernas :

znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti čj. ZT 1773/79 k pro obor ekonomiky – odvětví ceny a odhadů se specializací pro znalecké posudky o ž nemovitosti, pro obor projektování se specializací pro stavby dopravní, pro obor výhledového plánování a odvětví stavby dopravní.

znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1157/2003 znaleckého deníku.

ječné a náhradu nákladů účtuji podle připojeného dokladu.

Hrbek :

posudek o ceně nemovitosti jsem podal na základě oprávnění vydaného Okresním soudnickým úřadem při OÚ v Kolíně 11.9.2000 pod čj.412/OkŽÚ/S/18442 formou UNCESNÍ LISTINY evidenční číslo 320400-21292-00 pro předmět podnikání oceňování pozemku pro věci nemovité.

Praze, dne 20 října 2001

znam příloh :

1. dílnou přílohou znaleckého posudku jsou tyto přílohy :

1. výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Prahu - město podle LV 1271 pro katastrální území Nové Město

2. snímek katastrální mapy vyhotovený Katastrálním úřadem pro Prahu – město pod zakázkovým číslem 30894 v měřítku 1 : 1000

3. žádost o vypracování znaleckého posudku pana Vladimíra Vihana, starosty Úřadu Městské části Praha 1, Vodičkova ul.18, 115 68 Praha 1 ze dne 18.září 2003 adresovaná na ing.arch.Vítězslav Bernas, znalecká kancelář, Za Zelenou liškou 18, 140 00 Praha 4 - Pankrác.

4. ing.arch. Vítězslav Bernas – certifikát pracovníků EN 45013 ze dne 18.5.2002 - pro obor znalec pro oceňování staveb a pozemků & znalec pro vady a poruchy staveb (český text)

5. ing.arch. Vítězslav Bernas – certifikát pracovníků EN 45013 ze dne 18.5.2002 – pro obor znalec pro oceňování staveb a pozemků + znalec na pro vady a poruchy staveb (německý text)

6. Jan Hrbek – KONCESNÍ LISTINA pro oceňování majetku o ro věci nemovité ze dne 11.9.2000

7. Jan Hrbek – ŽIVNOSTENSKÝ LIST pro činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců ze dne 26.2.2001

8. Jan Hrbek – ŽIVNOSTENSKÝ LIST pro provádění tržních ocenění ze dne 27.2.1996

Dále jako samostatná příloha znaleckého posudku :

9. potvrzení přijetí objednávky na zpracování znaleckého posudku číslo 6-32/2003 ze dne 24.září 2003 s poúvorenou akceptací výše odměny i zajistění podmínek pro zpracování znaleckého posudku od objednatele s datem 29.9.2003
10. specifikace činností, které od 1.července 1993 do dne zajistila nebo uskutečnila společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o. ze dne 10. října 2003 s ověřovací doložkou Úřadu Městské části Praha 1 ze dne 10.11.2003.
11. podrobný propočet obvyklé výše úhrady za správu nemovitosti – domu čp.819

smlouva o správě, údržbě a opravách nemovitosti uzavřená 28.5.1993 mezi Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, zastoupenou ing. Ivanem Spěvákem, starostou – jako vlastníkem a společností ACCT spols r.o. se sídlem Staroměstské nám. 6, 110 00 Praha 1, zastoupenou ředitelem ing. Bohumírem Ďuričkem – jako správcem. Předmětem smlouvy je správa, údržba a opravy domu čp. 819 v Praze 1 – Nové Město, Václavské nám. 43, která je ve vlastnictví hl.města Prahy – Městské části Praha 1.

dodatek Smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitosti, kterými se stanoví zásady postupu při uzavírání, změnách a ukončení nájemních smluv, podepsaný 18.10.1993

dodatek číslo 2 z 12.1.1994 ke Smlouvě o správě a opravách uzavřené dne 28.5.1993 týkající výše a rozdělení nájemného i dohody o provedení plánovaných úprav domu

dodatek číslo 3 ze dne 21.6.2000 ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitosti ze dne 28.5.1993 uzavřený mezi Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, zastoupenou ing. Janem Burgermeisterem, starostou – jako vlastníkem a firmou ACCT-Rakousko-českou poradní a obchodní spols r.o., se sídlem Václavské nám. 43, Praha 1, zastoupenou ing. Bohumírem Ďuričkem, ředitelem společnosti a ing. Karlem Škopkem, prokuristou společnosti – jako správcem, týkající se změn ve výši nájemného

6. dodatek číslo 4 ze dne 27.6.2000 ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitosti ze dne 28.5.1993 uzavřený mezi Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, zastoupenou ing. Janem Burgermeisterem, starostou – jako vlastníkem a firmou ACCT-Rakousko-českou poradní a obchodní spols r.o., se sídlem Václavské nám. 43, Praha 1, zastoupenou ing. Bohumírem Ďuričkem, ředitelem společnosti a ing. Karlem Škopkem, prokuristou společnosti – jako správcem, týkající se způsobu odpisování technického zhodnocení nemovitosti.

17. dodatek číslo 5 ze dne 27.11.2002 ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitosti ze dne 28.5.1993 uzavřený 27.11.2002 mezi Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, zastoupenou ing. Janem Burgermeisterem, starostou – jako vlastníkem a společností ACCT-Rakousko-českou poradní a obchodní spols r.o., se sídlem Václavské nám. 43, 110 00 Praha 1, zastoupenou jednatelem ing. Bohumírem Ďuričkem – jako správcem. Tímto dodatkovem se správce zavázal zajistit rekonstrukci nebytových prostor vhodných k přestavbě a jejich následnou rekolaudaci na byty se smluvním nájemným.

Použitá literatura :

1. Zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
2. Vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Franz Wilhelm Ross - ing. Rolf Brachmann - ing. Petr Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí (Nakladatelství CONSULTINVEST, Praha 1993)

ing. Rolf Brachmann - ing. Peter Holzner : Stavební cena průmyslových staveb, Obchodní cena továrních nemovitostí, Budovy - pojišťovací ceny (Nakladatelství CONSULTINVEST, Praha 1993)

Metodika SRN pro oceňování nemovitostí bývalé NDR (Hospodářské noviny číslo 11 1990)

ing. Rudolf Landa - ing. Kamil Kyš - ing.dr. Oldřich Slavík : Rekonstrukce a opravy budov (SNTL, Praha 1983)

ing. Vilém Kohler a kol. : Příručka pro vlastníky nemovitostí (Nakladatelství PROSPEKTRUM, Praha 1993)

Sborníky rozpočtových ukazatelů stavebních objektů URS (Ústav racionalizace ve stavebnictví a.s. Praha, Pržská ul.18, Praha 10 - Hostivař)

Cenové zprávy ÚRS, ročník 1990 - 1999

Geiserich E.Tichý : Oceňování podniků, 1991

Soudní inženýrství, ročník 1993 - 2003

Casopis Znalec, ročník 1990 - 2003

Buletin České komory odhadců majetku Praha, ročník 1992, 1993, 1995

Ukazatele průměrných rozpočtových cen, ÚRS Praha 1992 - 2003

Indexy růstu cen stavebních prací, ČSÚ (Český statistický úřad) 1991 - 2003

doc.ing. Albert Bradáč DrSc : Teorie oceňování nemovitostí, 1994

Metodika tržního oceňování České komory odhadců majetku Praha

ing. Alena Hallerová CSc - ing.dr. Miroslav Stibůrek - ing. Jindřich Vrabec - Pavel Weidenhoffer : Oceňování nemovitostí - metodická příručka k vyhlášce Ministerstva financí číslo 178/1994 Sb. ze dne 25.8.1994 o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů

doc.ing. Albert Bradáč DrSc, ing. Pavel Krejčíř, ing. Alena Hallerová CSc : Úřední oceňování majetku - září 2001

doc.ing. Albert Bradáč DrSc, ing. Pavel Krejčíř, ing. Alena Hallerová CSc : Úřední oceňování majetku - leden 2003

ing. Helena Nováková : Nájem a správa nebytových prostor, Polygon 2003.

Ing. Albert Bradáč DrSc, doc.ing. Josef Fiala : Nemovitosti – ocenování a právní
záhy, Nakladatelství LINDE 1999

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 20.11.2003 11:46

100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
77181 Nové Město List vlastnictví: 1271
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě
jiný oprávněný Identifikátor Podil
právo
město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1 110 01 00064581

tiva nemovitostí ve vlastnictví obce
část Praha 1, Vodičkova 18, Praha 1 115 68 00063410
úřad v Praze 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2212 zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
č.p. 819	obč.vyb	památkově chráněné území	"29
uve - Bez zápisu			
vlastnického práva			

Povinnost k		
užívání		
bytové družstvo Zahradní	Budova: Nové Město, č.p. 819	Z-45217/2003-101
č.p. 3048, Praha 10 -	Parcela: 29 Nové Město	Z-45217/2003-101
č.ř. 3.122 1 BYTOVÉ JEDNOTKY		
č. práva ze zákona zákon č. 297/1992	POLVZ: 73/1994	Z-1000073/1994-101

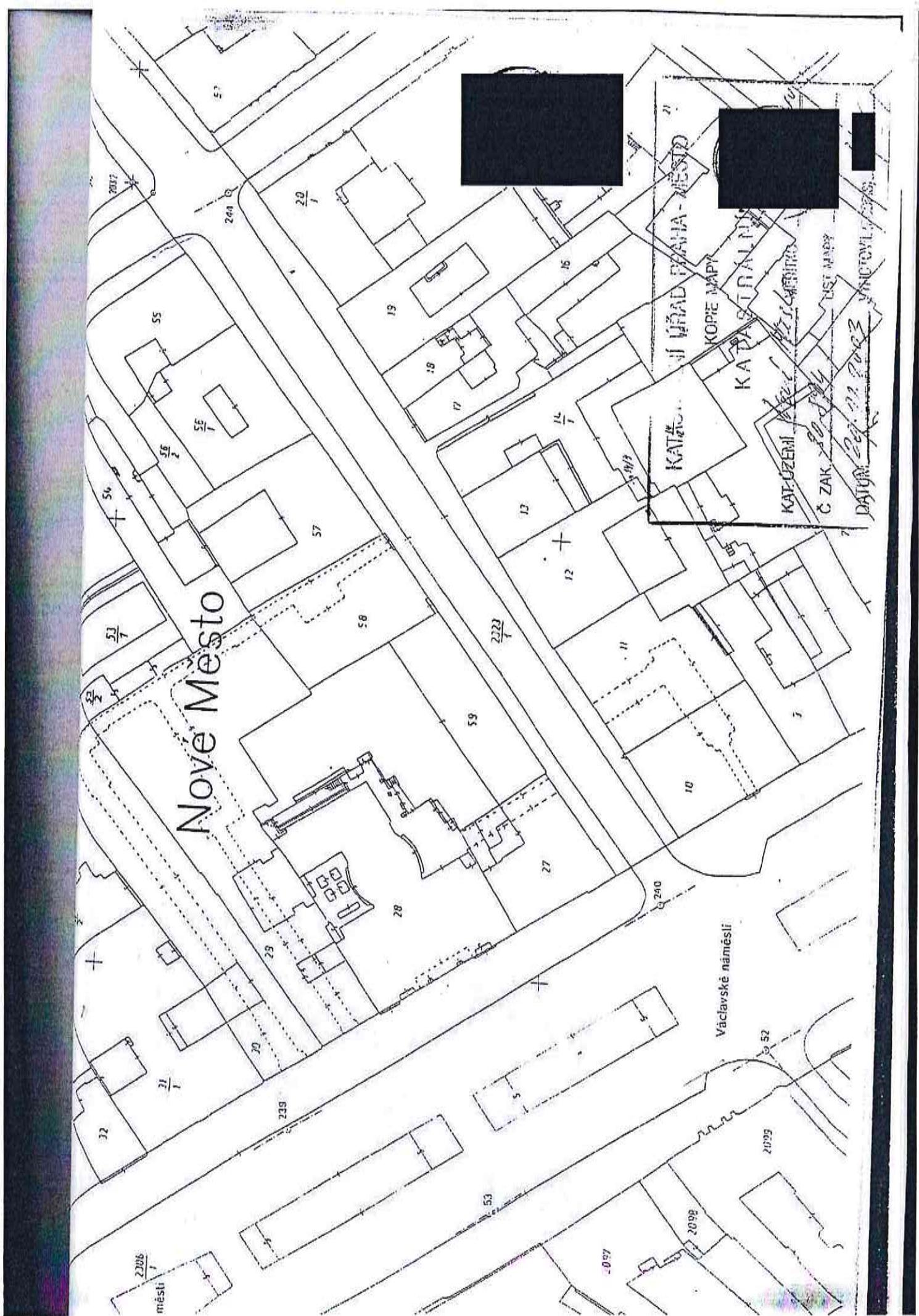
zapisy - Bez zápisu
doklady a jiné podklady zápisu - Bez zápisu
uvedených půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

úřad Praha-město Vyhodoven: 20.11.2003 11:46:21

Vyhodobil:

Podpis, razítka:

10/06/03



[REDAKTOVANÉ MÍSTO] V Praze dne 18. září 2003

z: Žádost o vypracování znaleckého posudku

žený pane inženýre,

dovoluji si Vás, jakožto starosta Městské části Praha 1, požádat o vypracování znaleckého posudku týkajícího se objektu na adrese Praha 1, Václavské náměstí 43, opisné 819, nacházejícího se na pozemku parcelní č. 29, to vše zapsáno na listu vlastnictví 271 vedeném Katastrálním úřadem Praha – město pro katastrální území Nové město, obec [REDAKTOVANÉ MÍSTO] (dále jen „objekt“).

Požadovaný znalecký posudek by měl zodpovědět otázku, jaká byla obvyklá výše ceny za provádění správy objektu a za provádění dalších činností týkajících se objektu v období od 1. července 1993 do dnešního dne, přičemž prosím uveděte celkovou částku této období. Rozsah činností zahrnujících tuto správu zminěné další činnosti byl vymezen souvou o správě uzavřenou mezi Městskou částí Praha 1 a společností ACCT-iaousko-česká poradní a obchodní spol. s r. o., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 43/819, [REDAKTOVANÉ MÍSTO] 00550426 ze dne 28. června 1993 ve znění dodatků č. 1 až 5. Pakliže byste nebyl schopen odpovědět ke konkrétní částce, prosím, Vás o to, aby Váš znalecký posudek obsahoval alespoň nad případného rozmezí předpokládané částky.

V případě potřeby poskytnutí jakýchkoliv dalších podkladů či informací, prosím, kontaktujte Ing. Vladimíra Koláře, vedoucího finančního odboru Městské části Praha 1.

Pokud jde o zpracování výše uvedeného znaleckého posudku, vezměte, prosím, vahu jako nejpozdější možný termín jeho odevzdání den 20. listopadu 2003. Vypracovaný znalecký posudek, prosím, doručte k mým rukám.

Dovoluji si Vás tímto zdvořile požádat o potvrzení přijetí této objednávky a o navržení Vaší odměny za zpracování požadovaného znaleckého posudku.

pozdravem

[REDAKTOVANÉ MÍSTO]
Vladimír Vihan

žený pan
arch. Vítězslav Bernas
Znalecká kancelář

EUREX Zert
Gesellschaft zur Zertifizierung
von Personal gem. EN 45013

EUREX Zert
Společnost pro certifikaci
pracovníků dle EN 45013

EN
45013

CERTIFIKÁT

Certifikace pracovníků EN 45013

Certifikační orgán pro znalece
EUREX Zert potvrzuje, že

Ing. Arch. Vítězslav Bernas

prokázal(a) kvalifikaci
jako certifikovaný

znalec
pro oceňování staveb a pozemků

&

znalec
pro vady a poruchy staveb

kační orgán pracovníků
N 45013

ky profesními sdruženími
ovým svazem certifikovaných a
kvalifikovaných znalců B.Z.S.e.V.

ou soudních znalců ČR

registrace 01/2001/D/CZ/A

Prověřeno podle normativních podkladů
certifikačního systému
Spolkového svazu certifikovaných a
kvalifikovaných znalců B.Z.S. e.V.
a

Komory soudních znalců ČR
jakož i podle EN 45013

Číslo certifikátu:

CZ 20021805/0013

Certifikát platí do:

18.05.2007

zok 18.05.2002

Lah
elka

R
odk

EUREX Zert
Gesellschaft zur Zertifizierung
von Personal gem. EN 45013

EN
45013

ertragte
Qualifizierungsstelle
EN 45013

die Berufsverbände
Bundesverband der Zertifizierten und
Qualifizierten Sachverständigen
S.e.V.
Kammer der Gerichtssachverständigen
Komora soudnich znalcu CR

Registrierungsnummer 01/2001/15/CZ/A

ZERTIFIKAT

Personalzertifizierung EN 45013

Die Zertifizierungsstelle der
EUREX Zert für Sachverständige bescheinigt

Herrn
Ing. Arch. Vitezslav Bernas

den Nachweis der Qualifikation
als zertifizierter

Sachverständiger der Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
&
Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen des
Zertifizierungssystems des
Bundesverbandes der Zertifizierten und
Qualifizierten Sachverständigen B.Z.S. e.V.
und der
Kammer der Gerichtssachverständigen Komora
soudnich znalcu CR
sowie der EN 45013

Zertifikats-Nr.:

CZ 20021805/0013

Das Zertifikat ist gültig bis:

18.05.2007

Brno, den 18.05.2002

Edith L
schäftsführerin

Rolf Lahniver
Fachliche Leitung

j. č. : 412/00/OkŽÚ/S/18482
č. : 320400-21292-00

V Kolíně dne 11. 9. 2000

Koncesní listina

vydaná fyzické osobě

§ 54 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů

mo, příjmení : Jan Hrbek

mé číslo :

listě :

zadní jméno :

stifikační číslo : 409 40 527

mět podnikání : Ocenování majetku pro věci nemovité

o podnikání : Lipanská 369, 280 02 Kolín

esní listina se vydává na dobu: neurčitou

u vzniku práva provozovat živnost: 11.9.2000

vedoucí okruhu živnostenského úřadu

.č.: 320401-10606-00

.č.j.: 0215/01/01

Obecní živnostenský úřad Městského úřadu Kolín

Živnostenský list

vydaný fyzické osobě

ustanovení § 47 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb.,
živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, na
základě ohlášení ze dne 26. 2. 2001

meno a příjmení : Jan Hrbek

město číslo :

adresat :

identifikační číslo : 409 40 527

místo podnikání : Lipanská 369, 280 02 Kolín

jméno podnikání : Činnost podnikatelských, finančních,
organizačních a ekonomických poradců

živnostenský list se vydává na dobu neurčitou

termín vzniku živnostenského oprávnění: 26. 2. 2001

Kolíně dne 27. 2. 2001

vedoucí obecního živnostenského úřadu

vědomi: OkzÚ, ČSÚ, FÚ, OSSZ, ÚP

v.č.: 320401-5658-00

č.j.: 0186/96/01

Obecní živnostenský úřad - Městského úřadu Kolín

Živnostenský list

vydaný fyzické osobě

z ustanovení § 47 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb.,
živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, na
kladě ohlášení ze dne 27. 2. 1996.

meno a příjmení: Jan Hrbek

má číslo:

adresa bydliště:

modní jméno: Jan Hrbek

číslo: 409 40-527

sídlo podnikání: Provádění tržních ocenění

adresa podnikání: Lipanská 369, 280 92 Kolín

živnostenský list se vydává na dobu neurčitou

zahájení podnikání: 27. 2. 1996

Kolíně dne 29. 2. 1996

vedoucí obecního živnostenského úřadu

vedomi: MH ČR, OkŽÚ, ČSÚ, FÚ, OSSZ, ÚP

