



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1918 - 08 - 2017 A

o ceně nebytové jednotky č. 1418/32 v Turkmenské ulici č. 6, k.ú. Vršovice,
hlavní město Praha



Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.2.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 24.2.2017

Obsah posudku

Obsah posudku	2
1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	3
2. Posudek	4
2.1. Popis metod.....	4
2.2. Popis nemovitosti.....	5
2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou	6
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	6
2.5. Cena podle vyhlášky	7
3. Závěr	11
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny	11
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	11
4. Znalecká doložka	12
5. Seznam příloh	12

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky č. 1418/32, k.ú. Vršovice, v ulici Turkmenská č. 6 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 22.2.2017.

Znalecký posudek je dle požadavku objednatele proveden jako aktualizace vlastního znaleckého posudku č. 1404 - 48 - 2010 E ze dne 30.6.2010

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1418/32 - kancelář
Adresa předmětu ocenění:	Turkmenská 1418/6 10000 Praha
Kraj a okres:	Hl. m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 18.06.2010 a následně 22.2.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření

1.6. Dokumentace a skutečnost

Poskytnuté podklady byly pro zpracování tohoto posudku dostatečné, některé další údaje pro vypracování tohoto posudku byly dále čerpány při místním šetření, z cenové mapy a z výpisu z KN.

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty jednotky č. 1418/32 v Turkmenské ulici č. 6 v katastrálním území Vršovice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Stanovení obvyklé ceny věci nemovité je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda porovnávací, výnosová metoda a dle cenových předpisů byla stanovena cena administrativní). Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu věci nemovité, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena věci nemovité. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je provedena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost podle odborného odhadu bude generovat.

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6,5%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky podle vyhlášky jsou uvažovány celkové náklady, které jsou stanoveny ve výši 40% ročního nájemného.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován v ulici Turkmenská. Tvoří jej 4 samostatné č.p a to 1417, 1418, 1419 a 1420, což jsou jednotlivé sekce deskového panelového domu. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, dům je umístěn v druhém pořadí od Vršovické ulice, dobrý je vizuální kontakt z terasy objektu Městského úřadu. Umístění vstupu do oceňované jednotky je přes domovní halu.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 1418/32, způsob využití – kancelář v 1. N.P. Celková výměra jednotky je 63,80 m² a obsahuje celkem 6 místností.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemcích o velikosti 638/78847.

Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení jednotky je patrné též z tabulek, které jsou uvedeny v kapitole „Cena podle vyhlášky“.

Popis pozemku

Dle Informace z katastru nemovitostí náleží k nemovitosti pozemky v katastrálním území Vršovice, parc.č. 1873/40, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 333 m², parc.č. 1873/41, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 362 m², parc.č. 1873/42, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 367 m² a parc.č. 1873/43, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 340 m². Celková výměra činí 1.402 m².

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto jednotek. Nalezeno bylo 5 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši 24.482 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 26.816 Kč a minimální pak 21.757 Kč. V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou klesající ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny ateliérů.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny. Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 1418/32 k.ú. Vršovice, Turkmenská 6</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	24 482,19	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	17 137,53	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	63,80	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	1 093 375	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek,

který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Nalezeno bylo 15 nabídek. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu kancelářských prostorů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 131,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 188 Kč a minimální pak 107 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) měsíční nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1418/32 k.ú. Vršovice, Turkmenská 6</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	130,96	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	91,67	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1100,05	Kč
Užitková plocha celkem	63,80	m ²
Roční nájemné celkem	70 183	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	28 073	Kč
Čistý výnos	42 110	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	647 845	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

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

provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Příslušenství stavby a pozemky

Pozemek

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	soubor pozemků		1 402,00	3 420,00	4 794 840,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 402,00		4 794 840,-

Pozemek - zjištěná cena = 4 794 840,- Kč

Ocenění nebytové jednotky

Nebytová jednotka č. 1418/32

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1121

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

Nebytový prostor - kanceláře:

63,8 * 1,00 = 63,80 m²

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

63,80 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy a patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové zateplené	N	100
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře a prosklené	S	100
12. Vrata:		X	100

13. Okna:	dřevohliníková	N	100
14. Povrchy podlah:	koberec, PVC	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace:	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	chybí	C	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	mříže	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	N	18,20	100	1,54	28,03
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,99
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9299

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9299
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1660
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	16 800,88
Plná cena: 63,80 m ² * 16 800,88 Kč/m ²	=	1 071 896,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 130 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

Nákladová cena C_{J_N}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,600
=	643 137,68 Kč
*	1,050
=	675 294,56 Kč

Nebytová jednotka č. 1418/32 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 675 294,56 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 794 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 638 / 78 847

Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 794 840,- Kč * 638 / 78 847

+	38 798,03
---	-----------

Nebytová jednotka č. 1418/32 - zjištěná cena = 714 092,59Kč

Nebytová jednotka č. 1418/32 - zjištěná cena (po zaokrouhlení) 714 090 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1418/32, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	714 090
Porovnávací cena	1 093 375
Výnosová cena	647 845

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. **Cena podle vyhlášky (cena administrativní)** je použita jako cena kontrolní.

Výnosová cena vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Nájemní vztah je preferována zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je uplatněno celé jako náklad v příslušném roce na rozdíl od nemovitosti ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou zpravidla 3 x nižší než nájemné. **Cena porovnávací** vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nikoli pro podnikání.

Z intervalu zjištěných cen věci nemovité, zejména s přihlédnutím k jejímu aktuálnímu stavu a umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny porovnávací pak 30%.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 22.2.2017 ve výši

781 500 Kč

V Černošicích, 24.2.2017

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779, 252 28 Černošice



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "V. Soukeník".

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1918 - 8 - 2017 - A znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 1918817.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí	1 x A4
Příloha č. 3. - Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. – Ilustrativní fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1418/32, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky	
číslo jednotky dle KN	1418/32
číslo jednotky dle OÚ	502
podíl na společných částech domu a pozemku	638/78847
katastrální území	Vršovice
adresa	
ulice	Turkmenská
č.p. / č.o.	1418/6
podklady	
nájemní smlouva s	volná
nájemní smlouva ze dne/do	XXX
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX
informace z KN	ano
základní popis	
lokalizace	1. NP
charakter objektu	bytový
dopravní dostupnost	dobrá
účel nájmu (funkce prostoru)	kanceláře
dispozice (počet místností bez chodeb)	6
výměry m ²	63,8
základní popis prostor	kancelář, vstup z chodby dveře hladké, dvoukřídlé, v kovové zárubni s vnější mříží, vnitřní dveře hladké, ze 2/3 prosklené v ocelové zárubni, okna dřevo/hliník, vytápění ústřední, žebrové radiátory, podlaha koberec, příčky z dřevotřískových desek, omítky vápenné, bez hygienického vybavení, osvětlení zářivkové zavěšené
provedené úpravy	ne
roční nájemné Kč	
obvyklé	1 100
komentář	70 183
ocenění Kč za jednotku	
obvyklá cena	781 500
podle cenových předpisů	714 090
náklady rekonstrukce	
datum rekonstrukce	XXX
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX
pořizovací cena podle smlouvy Kč	0
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	0
přílohy	
informace z KN	ano
cenová mapa stavebních pozemků	ano
fotodokumentace	ano

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1418/32
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1417, 1418, 1419, 1420
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9322
Podíl na společných částech:	638/78847

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

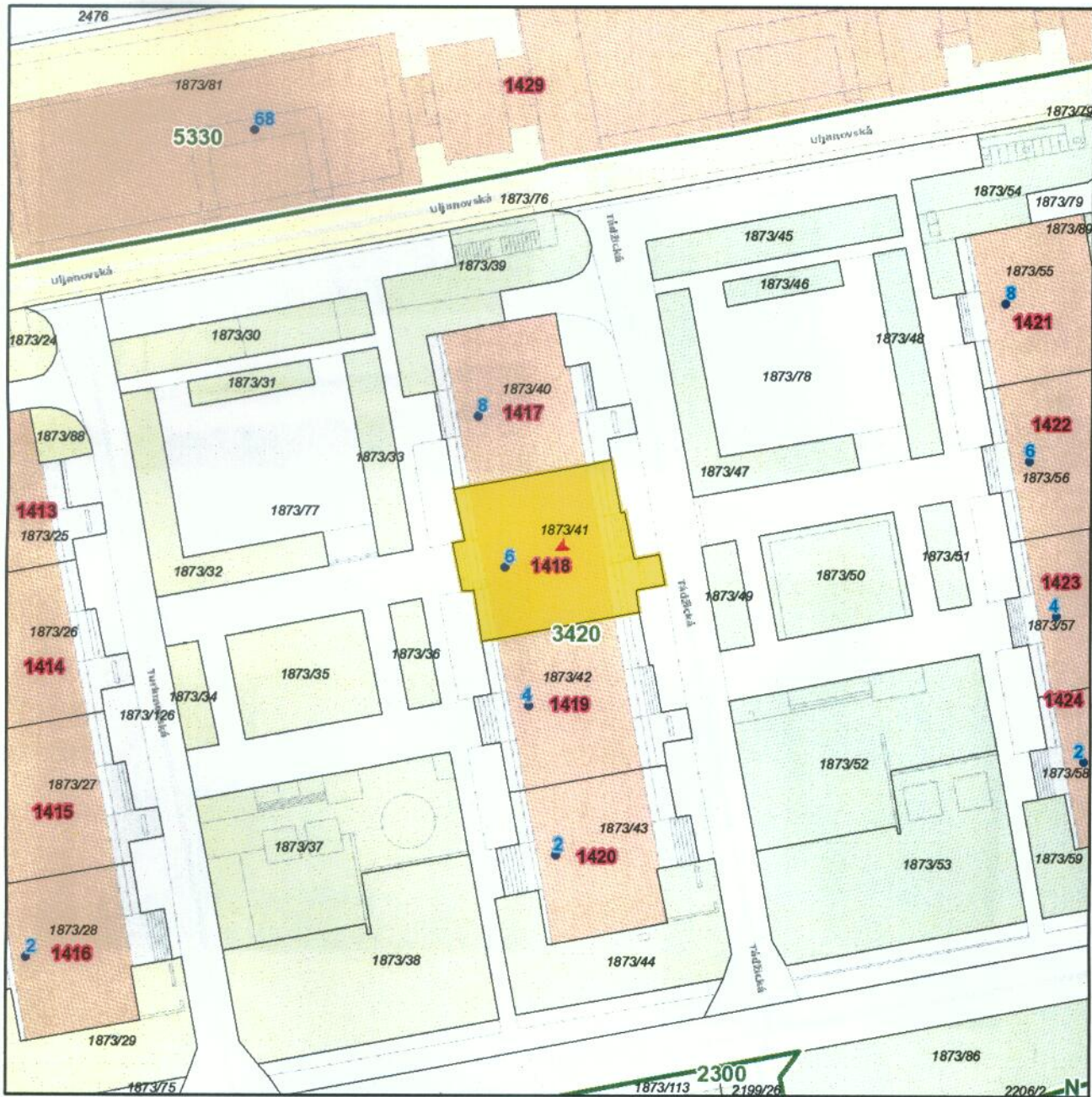
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.02.2017 14:00:01.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/41
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m²
Skupina:	4166

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. 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: 1.2.05-31.1.06 |
 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: 1.2.11-31.12.11 |
 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
 2017: od 1.1.17

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 1418/32 Turkmenská 6

