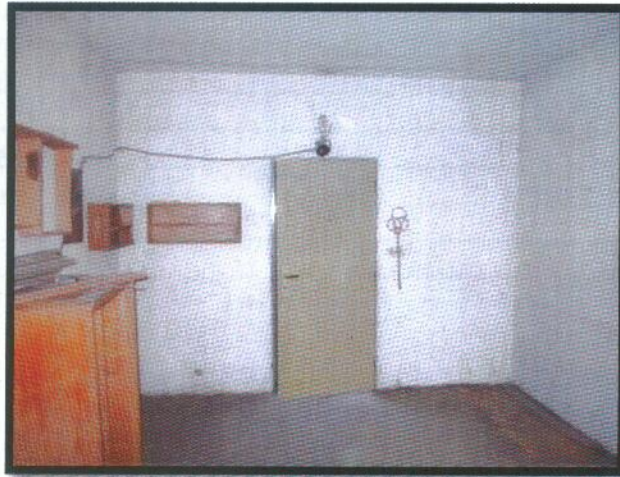




## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1934 - 24 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 504/58 v ulice Útulná č. 21, katastrální území  
Malešice, hlavní město Praha



**Objednatel posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pro účel privatizace věci  
nemovité.

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 3.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice

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

V Černošicích 4.3.2017

## Obsah posudku

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 .....	8
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 (NJ) č. 504/58, katastrální území Malešice, v ulici Útulná č. 21 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 3.3.2017.

### **1.2. Informace o nemovitosti**

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 504/58
Adresa předmětu ocenění:	Útulná 21 10000 Praha
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
Počet obyvatel:	1 259 079

### **1.3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 3.3.2017 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 nebytové jednotky 504/58 v ulici Útulná 17 v katastrálním území Malešice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny nemovitosti 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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*

*Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti 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 nemovitosti, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena nemovitosti. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu 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.

**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 prodejů, 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 nemovitosti výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6%, 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 Útulná. Tvoří jej 4 samostatné č.p. a to 504, 505, 506 a 507, což jsou jednotlivé sekce deskového panelového domu. Vlastní lokalita je komerčně podprůměrná, dům je umístěn v sídlišti Malešice. Umístění vstupu do oceňované jednotky je přes domovní schodiště.

### Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 504/58, způsob využití – sklad (1 místnost) umístěný v 1. PP. Celková výměra jednotky je 17,3 m<sup>2</sup>.

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 1730/309 830.

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

### Popis pozemku

Údaje o pozemcích převzaty z katastru nemovitostí, celková výměra činí 835 m<sup>2</sup>.

obec:	Praha			
název katastrálního území:	Malešice	Malešice	Strašnice	Strašnice
parcelní číslo pozemků, na nichž budova stojí:	806/261	806/260	2244/72	2244/71
výměra stavební parcely:	209 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017 cenou 3.000 Kč/m<sup>2</sup>.



### 2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky či prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v celé Praze. 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 prostorů. Nalezeno bylo 6 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímou srovnatelnou jednotku (stejně stáří, stavebně technického stavu a velikosti) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy skladů byla ve výši cca 14.238 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 18.000 Kč a minimální pak 10.417 Kč. V nabídkách se objevují skladové prostory v suterénu panelových domů jen výjimečně.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky 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 prostorů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny nájmu.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové prostory v suterénech panelových domů jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 60 % ceny nabídkové. Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) prodejní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 504/58, k.ú. Malešice, Útulná 21</i>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	14 238,01	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	8 542,80	
<b>Výpočet ceny</b>		
užitková plocha celkem	17,30	m <sup>2</sup>
<b>Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)</b>	<b>147 791</b>	<b>Kč</b>

### 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. Přímou srovnatelnou pronájmou (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 m<sup>2</sup> celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu skladů a to ne jen v suterénech domů. Průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy byla ve výši 72,04 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 100 Kč a minimální pak 53,29 Kč. Tak jako v případě prodeje se i z hlediska nabídky nájmu objevují skladové prostory v suterénu panelových domů jen výjimečně.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky 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 objektů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny nájmu.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové prostory v suterénech panelových domů jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 60 % ceny nabídkové.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) měsíční nájemní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

Pro výpočet hodnoty nemovitosti metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

$$PH = \frac{ZP * 100}{i_k}$$

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

ZP..... čistý výnos (tržby po odečtení všech nákladů nutných k jejich dosažení a udržení stavu včetně daní)

i<sub>k</sub>..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

V tomto konkrétním případě byly vstupními parametry propočtu:

- náklady stanoveny ve výši 40% nájemného
- čistý výnos stanoven ve výši 60% nájemného
- míra kapitalizace 6 %

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 504/58, k.ú. Malešice, Útulná 21</i>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	72,04	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m <sup>2</sup>	43,23	
<b>Výpočet ceny</b>		
Nájemní cena 1 m <sup>2</sup> plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	518,71	Kč
Užitková plocha celkem	17,30	m <sup>2</sup>
Roční nájemné celkem	8 974	Kč



Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	3 589	Kč
Čistý výnos	5 384	Kč
Kapitalizační míra	6	%
<b>Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)</b>	<b>89 737</b>	<b>Kč</b>

## 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.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	soubor pozemků		835,00	3 000,00	2 505 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			835,00		<b>2 505 000,-</b>
<b>Pozemek - zjištěná cena</b>				<b>=</b>	<b>2 505 000,- Kč</b>

#### Nebytová jednotka č. 504/58

##### 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 - sklad:

17,3 \* 1,00 = 17,30 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

17,30 m<sup>2</sup>

##### 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 izolované	S	100



2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100
3. Stropy:	železobetonové panelové	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:	chybí jen nátěr betonu	C	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	plastová	S	100
14. Povrchy podlah:	cementový potěr	P	100
15. Vytápění:	chybí	C	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:	chybí	C	100
25. Ostatní:	chybí	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		C	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

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:	S	18,20	100	1,00	18,20
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:	C	5,70	100	0,00	0,00
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:	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění:	C	4,80	100	0,00	0,00
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:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů					61,18
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,6118</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,6118
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1660
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	10 611,49
Plná cena: $17,30 \text{ m}^2 * 10 611,49 \text{ Kč/m}^2$	=	183 578,78 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 65 / 125 = 52,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 52,0 \% / 100)$	*	0,480
Nákladová cena $C_{J_N}$	=	88 117,81 Kč
Koeficient pp	*	1,000
Cena CJ	=	88 117,81 Kč

Nebytová jednotka č. 504/58 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 88 117,81 Kč

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 505 000,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 1 300 / 309 830		
Hodnota spoluvlastnického podílu: $2 505 000,- \text{ Kč} * 1 300 / 309 830$	+	10 510,60

Nebytová jednotka č. 504/58 - zjištěná cena = 98 628,41Kč

**Výsledná cena věci nemovité podle vyhlášky (po zaokrouhlení) 98 630 Kč**



### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – nebytové jednotky č. 504/58 v ulici Útulná č. 21, katastrální území Malešice, 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	98 630
Porovnávací cena	147 791
Výnosová cena	89 737

#### 3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné nemovitosti 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 uplatněno 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 nemovitosti, zejména s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu charakteru a umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny porovnávací pak 30%.

**Cena nemovitosti byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 3.3.2017 ve výši**

**107 150 Kč**

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

V Černošicích, 4.3.2017



## 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. 1934 - 24 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19342417.

## 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. 504/58, k.ú. Malešice, Útulná 21

<b>identifikace jednotky</b>		
číslo jednotky dle KN	504/58	
číslo jednotky dle OÚ	101	
podíl na společných částech domu a pozemku	1730/309830	
katastrální území	Malešice	
<b>adresa</b>		
ulice	Útulná	
č.p. / č.o.	506/17	
<b>podklady</b>		
nájemní smlouva s	volná NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	není k dispozici	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není k dispozici	
informace z KN	ano	
<b>základní popis</b>		
lokalizace	1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	sklad	
dispozice (počet místností bez chodeb)	1	
výměry m2	17,3	
základní popis prostor	sklad, vstup z chodby, vstupní dveře dřevěné plné, zárubeň ocelová, bez vytápění, podlaha betonová mazanina, omítky chybí - jen nátěr hrubých betonových stěn, okno nové plastové s vnější mříží, osvětlení žárovkové nástěnné původní, dům je bez výtahu	
provedené úpravy	XXX	
<b>roční nájemné Kč</b>	<b>m2</b>	<b>celkem</b>
stávající ze smlouvy	0	0
obvyklé	519	8 974
komentář	XXX	
<b>ocenění Kč za jednotku</b>		
obvyklá cena	107 150	
podle cenových předpisů	98 630	
<b>náklady rekonstrukce</b>		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	0	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	0	
<b>přílohy</b>		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	504/58
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	<a href="#">č. p. 504, 505, 506, 507</a>
Katastrální území:	<a href="#">Malešice [732451]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3110</a>
Podíl na společných částech:	1730/309830

## 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 16:00:03.





<b>Katastrální území</b>	
Název:	Malešice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	806/261
<b>Cena 2017</b>	
Mapový list:	61
Cena:	3000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4195

brázené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat  
vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena  
stuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:  
00: 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 |  
06: 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 |  
12: 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 |  
17: od 1.1.17

Vytištěno dne: 23.2.2017



Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 504/58, Útulná 21, Malešice

