



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1919 - 09 - 2017 - C

o ceně nebytové jednotky č. 1462/327 ve Vršovické ulici č. 66, katastrální území 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 17.5.2017 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 22.5.2017

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.....	7
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. 1462/327, v ulici Vršovická č. 66 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 17.5.2017.

Znalecký posudek je dle požadavku objednatele proveden jako aktualizace vlastního znaleckého posudku č. 1386 - 30 - 2010 - O ze dne 22.10.2010.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1462/327
Adresa předmětu ocenění:	Vršovická 1462/66 10000 Praha
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 6.10.2010 a následně 17.5.2017 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. 1462/327 ve Vršovické ulici č. 66 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 přikládána 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. Pro původní funkci ateliéru existují na trhu informace jen sporadické a to jak o prodeji, tak o pronájmech. Pro obě metody jsou proto užita nejméně podobná data pro kanceláře.

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 na křižovatce ulic Moskevská a Vršovická. Tvoří jej 4 samostatné č.p. a to 1461, 1462, 1463 a 1464. Domy jsou propojeny jednak podzemními garážemi a dále terasami v úrovni 2. NP.

Vlastní širší lokalita je komerčně dobrá, ovšem umístění vstupu do oceňované jednotky v 9. NP přes domovní schodiště je pro ateliér méně atraktivní. Poloha by byla výhodná pro bydlení včetně rozsáhlého balkonu.

Popis jednotky

9.NP - 8.PATRO - nebytová jednotka č.1462/327		
Způsob využití -ATELIER		
ozn.	název místnosti	plocha [m ²]
327.1	ATELIER	41,6
327.2	KUCHYŇ	12,0
327.3	CHODBA	2,5
327.4	KOUPELNA	2,9
327.5	WC	1,0
327.6	KOMORA	5,5
CELKEM		65,5
327.7	BALKON	7,0
327.8	BAĽKON	3,4

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 22900/2835840.

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.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m²
1873/95	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 64	642
1873/96	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 66	643
1873/99	zastavěná plocha a nádvoří	budova Moskevská č. 61	1 028
1873/100	zastavěná plocha a nádvoří	garáže	2 269
1873/101	zastavěná plocha a nádvoří	budova Uzbecká č. 1	991
Celkem			5 573

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

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebylo problémem nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeju obdobných prostorů. Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality na Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

Nalezeno bylo 6 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímou srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikostí 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 cca 47.251 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 73.333 Kč a minimální pak 30.392 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 jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 85 % 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. 1462/327 k.ú. Vršovice, Vršovická č. 66</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	47 250,72	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	40 163,11	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	65,50	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	2 630 684	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

Problémem nebylo nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Nalezeno bylo 8 nabídek. Přímé 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 194,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 269 Kč a minimální pak 150 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 kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné nájemní ceny dosahovány ve výši cca 85 % 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. 1462/327 k.ú. Vršovice, Vršovická č. 66</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	194,08	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	164,97	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1979,58	Kč
Užitková plocha celkem	65,50	m ²

Roční nájemné celkem	129 663	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	51 865	Kč
Čistý výnos	77 798	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhlena)	1 196 885	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. 443/2016 Sb., 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 5 pozemků		5 573,00	3 420,00	19 059 660,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			5 573,00		19 059 660,-

Pozemek - zjištěná cena = 19 059 660,- Kč

Ocenění nebytové jednotky

Nebytová jednotka č. 1462/327

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

Nebytová jednotka - ateliér:

65,5 * 1,00 = 65,50 m²

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

65,50 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 patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	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:	běžné obklady	S	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:	plovoucí plastová, lepený koberec a PVC	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	N	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo, vana	N	100
24. Výtahy:	osobonákladní	N	100
25. Ostatní:	standardní a samostatná komora na patře	N	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, střechá:	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:	S	1,30	100	1,00	1,30
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:	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:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	N	1,90	100	1,54	2,93
23. Vnitřní hygienické vybavení:	N	3,90	100	1,54	6,01
24. Výtahy:	N	1,30	100	1,54	2,00
25. Ostatní:	N	5,70	100	1,54	8,78
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,82
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0282

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):	*	1,0282
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²)	=	17 619,76
Plná cena: 65,50 m ² * 17 619,76 Kč/m ²	=	1 154 094,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 122 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 122 = 42,6 %		
Koeficient opotřebení: (1- 42,6 % / 100)	*	0,574
Nákladová cena C _{JN}	=	662 450,12 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena CJ	=	695 572,63 Kč
Nebytová jednotka č. 1462/327 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	695 572,63 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 19 059 660,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 6 550 / 2 835 840		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 19 059 660,- Kč * 6 550 / 2 835 840	+	44 022,50
Nebytová jednotka č. 1462/327 - zjištěná cena	=	739 595,13Kč
Nebytová jednotka č. 1462/327 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)		739 600 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovitě – nebytové jednotky č 1462/327, 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	739 600
Porovnávací cena	2 630 684
Výnosová cena	1 196 885

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovitě byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. **Cena podle vyhlášky (cena administrativní)** bývá použita jako cena kontrolní, jejíž výše je ale v tomto případě zcela nesprávná.

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 nemovitě, zejména s přihlédnutím k jejímu aktuálnímu stavu a umístění v lokalitě a potenciálnímu využití pro bydlení, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 50% a ceny porovnávací pak 50%.

Cena věci nemovitě byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 17.5.2017 ve výši

1 913 780 Kč

V Černošicích, 22.5.2017

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



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. 1919 - 09 – 2017 - C znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19190917.

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. 1462/327, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1462/327	
číslo jednotky dle OÚ	513	
podíl na společných částech domu a pozemku	6650/2835840	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Vršovická	
č.p. / č.o.	1462/66	
podklady		
nájemní smlouva s	XXX	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není k dispozici	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	9. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	kancelář (ateliér)	
dispozice (počet místností bez chodeb)	5	
výměry m ²	65,5	
základní popis prostor	ateliér, kancelář, vchod z chodby, vstupní dveře hladké v ocelové zárubni, vnitřní dveře hladké v ocelové zárubni, okna dřevěná, zdvojená, 2x balkonové dveře, lodgie, vytápění ústřední žebrové radiátory, podlaha koberce, omítky vápenné, osvětlení žárovkové stropní, WC, koupelna umakart, součástí jednotky je komora přístupná pouze ze společné chodby z druhé strany výtahu, objekt je vybaven výtahem	
provedené úpravy	XXX	
roční nájemné Kč	m²	celkem
obvyklé	1 980	129 662
komentář	XXX	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	1 913 780	
podle cenových předpisů	739 600	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnucující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1462/327
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	<u>č. p. 1461, 1462, 1463, 1464</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>7580</u>
Podíl na společných částech:	6550/2835840

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.

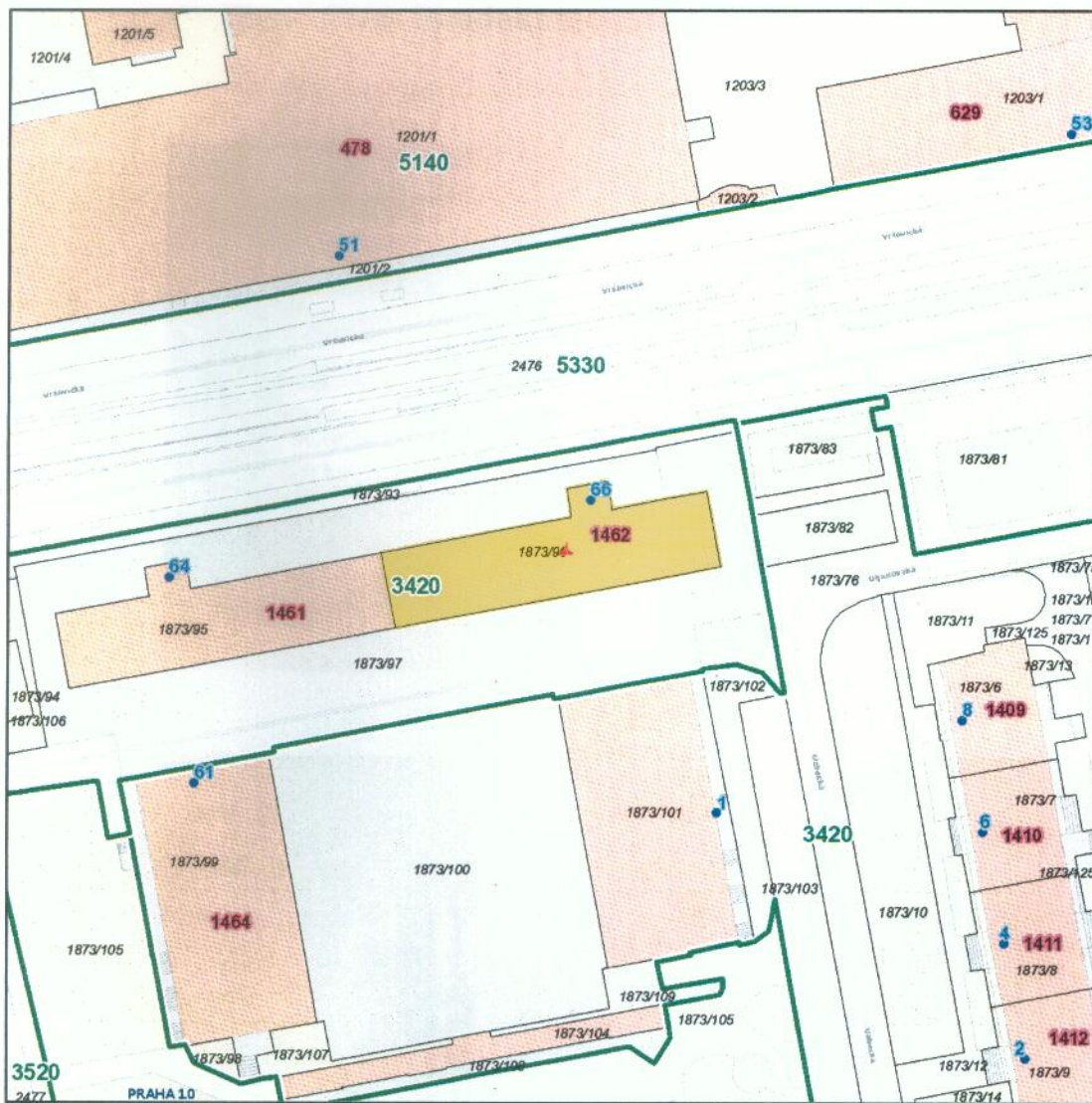
Jiné zápisy

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 28.02.2017 16:00:02.



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/96
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m²
Skupina:	14707

Prázené 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 řuže. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 0: 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 |
 6: 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 |
 2: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16
 Vytisřeno dne: 23.5.2017

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 1462/327, Vršovická č. 66

