

ZNALECKÝ POSUDEK č. 064144/2023

o výši obvyklého nájemného nebytové jednotky č. 118/101, umístěné
v budově čp. 118, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha,
okres Hlavní město Praha



Zadavatel znaleckého posudku: Městská část Praha 1
Úřad městské části Praha 1
Odbor technické a majetkové správy
IČ: 00063410
Vodičkova 681/18, 115 68 Praha 1

Číslo jednací zadavatele: O2/00032/OSN/23

Obor / odvětví: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Oceněno ke dni: 11. října 2023

Znalecký posudek vypracoval: Ing. Jan Fujáček
IČ: 10219331
Dolínek 216, 250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 3 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 4 vyhotoveních

V Praze, dne 24.10.2023

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení výše obvyklého nájemného – nebytové jednotky č. 118/101, umístěné v budově čp. 118, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha

2. Účel znaleckého posudku

Určení výše obvyklého nájemného nebytové jednotky pro smluvní účely.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.10.2023 za přítomnosti nájemce – uživatele nebytové jednotky a zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru podkladů

Pro zpracování znaleckého posudku byla zástupcem zadavatele znaleckého posudku předána objednávka znaleckého posudku a dokumentace vztahující se k rekonstrukci nebytové jednotky v roce 2015.

Zpracovatelem znaleckého posudku byly vybrány relevantní podklady pro zpracování znaleckého posudku, týkající se oceňované jednotky a lokality, ve které se jednotka nachází.

Jedná se zejména o veřejně dostupné informace z náhledu do katastru nemovitostí, výpis z katastru nemovitostí, nabídku realitních kanceláří a informace z veřejně dostupných zdrojů (mkcr.cz, ippraha.cz apod.)

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka MČ Praha 1 č. O2/00032/OSN/23
- Dokumentace vztahující se k rekonstrukci nebytové jednotky v roce 2015

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 2594, k.ú. Staré Město
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Informace o jednotce z náhledu do KN
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy
- Nabídka realitních kanceláří
- Skutečnosti zjištěné na místě při prohlídce nemovité věci dne 11.10.2023
- Fotodokumentace

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon o hlavním městě Praze č. 131/2000 Sb., v platném znění
- Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v platném znění
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.

- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1.1.2021 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D., Ing. Albert Bradáč, Ph.D., Brno 2021, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání 1., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 2594, k.ú. Staré Město
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Fotodokumentace
- Mapa okolí

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č. 118/101
Adresa předmětu ocenění:	Široká 118/20, 110 00 Praha 1
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Staré Město
Počet obyvatel:	1 275 406

2. Základní pojmy

Způsoby oceňování majetku a služeb - § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

1. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. 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 vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
3. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
4. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou

nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

5. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
6. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
7. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
8. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
9. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Nájemné:

Peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovité věci za přenechání práva nemovitou věc užívat. Z nájemného musí vlastník mj. hradit údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovité věci.

Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci:

- daň z nemovité věci
- pojištění (živelné a odpovědnostní)
- náklady na opravy a údržbu
- správa nemovité věci

Ekonomické nájemné:

Nájemné, které pokryje vlastníkovi veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovité věci vložen.

Nákladové nájemné:

Nájemné, které pokryje vlastníkovi pouze veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovité věci vložen.

Obvyklé nájemné:

Nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů:

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 vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Líst vlastnictví LV č. 2594 k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 110 00 Praha 1

Část B LV – Nemovitosti

Jednotka č. 118/101 – jednotka vymezená dle zák. č. 72/1994 Sb. – jiný nebytový prostor

podíl na spol. částech domu a pozemku 2252/11384

Vymezeno v:

Budova Staré Město, čp. 118, byt. dům, na pozemku p.č. 787, LV 2583

Pozemek p.č. 787 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 359 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B, včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

Část D LV – Jiné zápisy

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha (CZ0100)
Obec:	Praha (554782)
Katastrální území:	Staré Město (727024)

4. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku č. 118/101, umístěnou v budově čp. 118, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Budova čp. 118 se nachází na území městské části Praha 1, v ulici Široká. Nebytová jednotka č. 118/101 je užívána a provozována jako prodejna luxusního, nepotravinářského zboží (oděvy, obuv).

Budova čp. 118 se nachází v katastrálním území Staré Město, v historickém centru hlavního města Prahy. Lokalita Starého Města má veškerou občanskou vybavenost. Je dobře dopravně dostupná. Převažuje zástavba historickými domy. Objekt čp. 118 je řadový objekt, postavený v blízkosti Staroměstského náměstí.

Ortofotomapa



Nebytová jednotka č. 118/101 se nachází v přízemí a I. podzemním podlaží domu čp. 118. Vstup je přímo z ulice Široká, která kříží ulici Pařížskou. Dům čp. 118 se nachází prakticky na nároží těchto ulic. Z hlediska obchodního se jedná o prestižní lokalitu. Nebytový prostor je provozován jako prodejna luxusního nepotravinářského sortimentu (oděvy, obuv) a je členěn na:

I.NP: prodejnu, skladové zázemí – 143,00 m²

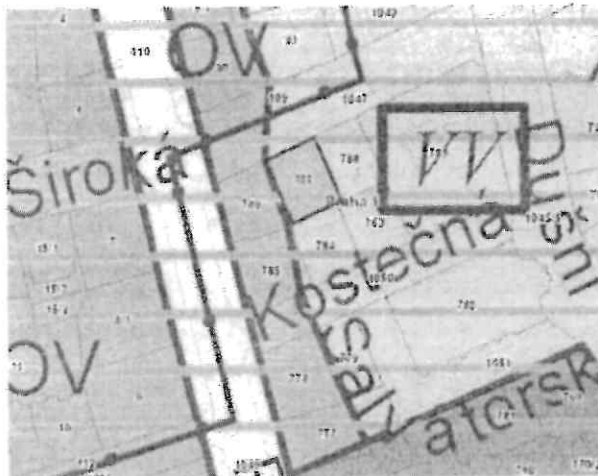
I.PP: prodejna, skladové zázemí, sociální zařízení – 82,20 m²

Původní prostor byl rekonstruován v roce 2015 pro využití na restauraci. Při této rekonstrukci, byla částečně změněna dispozice prostor, a to zřízením SDK příček. Z SDK byly provedeny i stropní podhledy. V části byla odstraněna klenba (1 pole) a zřízeno železobetonové schodiště. Pro současné využití byla pouze částečně změněna dispozice a využití jednotlivých prostor. Obklady stěn jsou částečně provedeny jako dřevěné, v sociálním zařízení je keramický obklad. Nášlapná vrstva podlah je provedena z marmolea. Výplně otvorů tvoří výkladce s izolačními skly. Vytápění je zajištěno vzduchotechnikou, osvětlení je ze zavěšených ramp. Ohřev TUV je z elektrického bojleru.

Vzhledem k provedené rekonstrukci na přelomu tisíciletí, charakteru provozu a průběžně prováděné údržbě, je prostor v dobrém technickém stavu.

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je budova čp. 118 umístěná v ploše pro bydlení (OB – čistě obytné).

Územní plán

**Územní plán:****OB – čistě obytné***Hlavní využití:***Plochy pro bydlení.***Přípustné využití:*

Byty v nebytových domech.

Mímoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Podle geoportálu IPR Praha se budova čp. 118 nachází v zastavěném území, v památkové rezervaci v hl. m. Praze (Městské památkové rezervaci), v území se zákazem výškových staveb a v záplavovém území.

5. Obsah znaleckého posudku

OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

Nebytová jednotka č. 118/101, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha

D. POSUDEK

Obvyklé nájemné

Nebytová jednotka č. 118/101, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha

Porovnávací metoda

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny jsou realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

Analýza trhu

Trh s nemovitými věcmi přinesl v posledních letech nárůst, ale i pokles cen všech typů nemovitých věcí. Stejně tak došlo i pohybu cen pronájmu nemovitých věcí. Zde došlo nejen k nárůstu, ale i poklesu cen pronájmu nemovitých věcí. Tyto cenové pohyby jsou odvislé od ekonomické situace a druhu pronájemné nemovité věci. V tomto případě se jedná o pronájem nebytového prostoru v centrální části Prahy. Lukrativnost místa se odráží na výši nájmu.

V rámci provedení analýzy trhu bylo zjištěno, že v lokalitě jsou pronajímány obchodní a kancelářské nebytové prostory. Výše obvyklého nájemného bude odvozena z nájmu obchodních prostor.

Nebytová jednotka č. 118/101, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha

Jedná se o nebytovou jednotku č. 118/101, umístěnou v budově čp. 118, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Nebytová jednotka č. 118/101 se nachází v přízemí a 1. podzemním podlaží domu čp. 118. Vstup je přímo z ulice Široká, která kříží ulici Pařížskou. Dům čp. 118 se nachází prakticky na nároží těchto ulic. Předmět nájmu je specifikován jako obchodní prostor o celkové ploše 225,20 m².

Charakteristika

Lokalita:	ul. Široká
Funkční využití	obchodní prostor – prodejna
Výměra:	225,20 m ²

Porovnatelné nemovité věci**1. Obchodní prostory – obec Praha – k.ú. Josefov**

Jedná se o obchodní prostory umístěné v přízemí budovy čp. 64 v ulici Široká. Plocha 17,20 m².

Charakteristika

Lokalita:	ul. Široká
Funkční využití:	prodejna
Výměra:	17,20 m ²
Nájemné:	1 802,- Kč/m ² /měs.

2. Obchodní prostory – obec Praha – k.ú. Josefov

Jedná se o obchodní prostory v Praze v ulici Široká. Přímý vstup z ulice. Plocha 95,20 m².

Charakteristika

Lokalita:	ul. Široká
Funkční využití:	prodejna
Výměra:	95,20 m ²
Nájemné:	2 132,- Kč/m ² /měs.

3. Obchodní prostory – obec Praha – k.ú. Josefov

Jedná se o obchodní prostory umístěné ve I.NP objektu čp. 64. Plocha 111,90 m².

Charakteristika

Lokalita:	ul. Široká
Funkční využití:	prodejna
Výměra:	111,90 m ²
Nájemné:	1 546,- Kč/m ² /měs.

Na základě koeficientů $k_1 - k_6$ bude pro každý nebytový prostor vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaného nebytového prostoru. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny nájemného.

Použité koeficienty:

- k_1 -- koeficient pramene ceny
- k_2 -- koeficient lokality
- k_3 -- koeficient plochy
- k_4 -- koeficient využití

k_5 -- koeficient dalších vlivů, vybavení, technický stav, přístup

k_6 -- koeficient úvahy zpracovatele

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ² /měs.]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ² /měs.]
1	17,20	1 802	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1 532
2	95,20	2 132	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	2 025
3	111,90	1 546	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1 469

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ² /měs.]	1 469
Průměrná jednotková cena [Kč/m ² /měs.]	1 675
Maximální jednotková cena [Kč/m ² /měs.]	2 025
Stanovená jednotková cena [Kč/m ² /měs.]	1 675
Plocha [m ²]	225,20
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/měs.]	377 210

Porovnávací hodnota

377 210,- Kč/měs.

E. Odůvodnění

1. Souhrnná rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit výši obvyklého nájemného nebytové jednotky č. 118/101, umístěné v budově čp. 118, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

V rámci provedení analýzy trhu bylo zjištěno, že v lokalitě jsou pronajímány obchodní a kancelářské nebytové prostory. Výše obvyklého nájemného byla odvozena z nájmu obchodních prostor.

Název	Obvyklé nájemné [Kč/měs.]
Nebytová jednotka č. 118/101, umístěná v budově čp. 118, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha	377 210

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo určit výši obvyklého nájemného – nebytové jednotky č. 118/101, umístěné v budově čp. 118, Široká 20, k.ú. Staré Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji obvyklé nájemné výše uvedené nemovité věci ve výši

377 210,- Kč/měs.

slovy: Třístasedmdesátsedmtisícdvěstědeset Kč

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček
Dolíněk 216, 250 70 Odolena Voda

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

Znalecký posudek č. 064144/2023 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec Ing. Jan Fujáček prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 064144/2023.

V Praze, dne 24.10.2023

Ing. Jan Fujáček



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 2584

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	00063410	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

3 Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
118/101	jiný nebytový prostor	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci	byt.z.	2252/11384

Vymezeno v:

Budova Staré Město, č.p. 118, byt.dům, LV 2583
na parcele 787, LV 2583

Parcela 787 zastavěná plocha a nádvoří 359m²

31 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

32 Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

33 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Lístina

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 07.02.2006.
Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2006.

V-24024/2006-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1
Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

00063410

o Smlouva o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 07.02.2006. Právní účinky vkladu
práva ke dni 25.05.2006.

V-24024/2006-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1
Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 00064581

00063410

o Smlouva o výstavbě změna ze dne 30.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni
28.06.2013.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

