

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
**č. 2793-14/16/11**  
**O TRŽNÍ HODNOTĚ (OBVYKLÉ CENĚ)**

**Dům č.p. 1826 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3246 a 3247**  
**v k. ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV**  
**č. 2446**



Objednatel: Městská část Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji.

V Praze dne 15.3.2011

## 1. **NÁLEZ**

### 1.1 **Znalecký úkol:**

Stanovit tržní hodnotu (obvyklou cenu) domu č.p. 1826 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3246 a 3247, k.ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV č. 2446.

### 1.2 **Informace o nemovitosti:**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Název nemovitosti:  | Bytový dům                    |
| Adresa nemovitosti: | Hradešinská 1826/38, Praha 10 |
| Okres:              | Hlavní město Praha            |
| Obec:               | Praha                         |
| Katastrální území:  | Vinohrady                     |

### 1.3 **Prohlídka a zaměření nemovitostí:**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 28.2.2011.

### 1.4 **Podklady pro vypracování posudku:**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2446
- Kopie katastrální mapy
- Výsledky místního šetření
- Evidenční listy platné od 01.01.2011
- Pasport domu a jednotlivých bytových jednotek
- Částečná stavební dokumentace

### 1.5 **Seznam použité literatury:**

- Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
- Česká komora odhadců majetku - Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s.
- Mezinárodní standardy pro ocenění majetku
- Výnosové ocenění domů s byty s regulovaným nájemným – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc – časopis Soudní inženýrství 2/2008
- Zákon č. 107/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

### 1.6 **Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle LV č. 2446 pro katastrální území Vinohrady, je vlastníkem oceňovaných nemovitostí Hlavní město Praha, Mariánské nám.2/2, Praha 1 – Staré Město, 110 01 Hlavní město Praha, IČ: 00064581, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice, 101 38, IČ: 00063941. Práva věcných břemen nejsou v Katastru nemovitostí evidována.

### 1.7 **Dokumentace a skutečnost:**

Objednatel předložil aktuální výpis z KN, snímek z katastrální mapy, evidenční listy, pasport domu a jednotlivých bytových jednotek a jen minimální stavební dokumentaci. Vzhledem k tomu, že nebylo možné veškeré prostory užívané nájemníky zpřístupnit a zaměřit, byly jako výchozí údaje převzaty výměry uvedené ve stavební dokumentaci uložené v archivu Stavebního úřadu, které byly následně ověřeny při provedeném místním šetření. Zjištěné zjevné nesrovnalosti a odchylky pak byly na místě doměřeny.

### 1.8 **Obsah posudku:**

- Bytový dům č.p. 1826 na pozemku p.č. 3246
- Venkovní úpravy
- Pozemky p.č. 3246 a 3247

## 2. POSUDEK

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění předmětných nemovitostí je provedeno v ceně obvyklé v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a to nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem za použití metodiky vyhl. Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl. 456/2008 Sb. a vyhl. 460/2009 Sb., mezinárodních oceňovacích standardů a metodiky České komory odhadců majetku.

### 2.1 Nákladový způsob ocenění

Tento způsob je založen na principu pojetí náhrady. Při výpočtu se vychází z reprodukční ceny, tj. ceny, za kterou by bylo možné srovnatelné stavby v současné době postavit po odpočtu přiměřeného opotřebení.

Výchozí cena staveb je vypočtena jako součin počtu měrných jednotek ( $m^3$ ,  $m^2$ ,  $bm$ ) a základní ceny za měrnou jednotku. Základní cena za měrnou jednotku je stanovena včetně vedlejších rozpočtových nákladů v závislosti na způsobu provedení a účelu užívání staveb, a to s použitím „Ukazatelů průměrných orientačních cen na měrnou a účelovou jednotku“ ÚRS Praha, a.s.

U opotřebení staveb je zohledněno jejich stáří, předpokládaná další životnost a zjištěný celkový technický stav.

#### 2.1.1 Bytový dům č.p. 1826 na pozemku p.č. 3246

##### Stručný popis

Volně stojící dvoupodlažní podsklepená stavba zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s protilehlými vikýři, krytou taškovou krytinou a částečně stavebně využitým půdním prostorem. Nachází se v ulici Hradešínská, v zástavbě obdobných vilových objektů, postavených v 30. letech minulého století. Z hlediska bydlení se jedná o lokalitu s dobrou infrastrukturou a dopravní dostupností prostředky MHD. Vodorovné konstrukce jsou dřevěné v převážné míře trámkové s rovným omítnutým podhledem, vnitřní omítky vápenné štukové s keramickým obkladem soc. zařízení. Výplně otvorů tvoří okna dřevěná dvojitá, dveře převážně náplňové a hladké do dřevěných zárubní, povlaky podlah vlýskové, s povrchem PVC a keramické dlažby. Zařizovací předměty zdravotnické standardní. Vytápění etážové plynovým kotlem a lokální plynové, ohřev TUV kombinovaným kotlem a plynovými ohřívači. V domě se nachází 4 bytové jednotky s příslušenstvím o celkové užitné ploše 318,01  $m^2$ , z nichž jedna je ke dni ocenění volná (101,70  $m^2$ ).

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|                              |                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JKSO:                        | 803.10<br>Domy bytové volně stojící, dvoupodlažní, podsklepené,<br>se šikmou střechou s podkrovím do 1/3 plochy |
| SKP:                         | 46.21.12.00                                                                                                     |
| Materiálová charakteristika: | Zděné z cihel, tvárnic, bloků                                                                                   |

##### Zastavěná plocha

Výkaz výměr:

| Text | Aritmetický výraz / komentář                                                                                 | Výsledek |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1.PP | $(14,66 \times 5,83) + (3,93 \times 13,66) + (4,85 \times 0,57) + (3,45 \times 0,57) + (1,90^2 \times 3,14)$ | 155,21   |
| 1.NP | $(14,66 \times 5,83) + (3,93 \times 13,66) + (4,85 \times 0,57) + (3,45 \times 0,57) + (1,90^2 \times 3,14)$ | 155,21   |
| 2.NP | $(14,66 \times 5,83) + (3,93 \times 13,66) + (4,85 \times 0,57) + (3,45 \times 0,57) + (1,90^2 \times 3,14)$ | 155,21   |

##### Počet měrných jednotek ( $m^3$ obestavěného prostoru)

Výkaz výměr:

| Text                 | Aritmetický výraz / komentář                                                                                                                        | Výsledek         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1.PP                 | $155,21 \times 3,05$                                                                                                                                | 473,39           |
| 1.NP                 | $155,21 \times 3,65$                                                                                                                                | 566,52           |
| 2.NP +<br>zastřešení | $155,21 \times 3,65$<br>$(155,21 \times 6,40)/2 - (9,76 \times 4 \times 6,40)/6 - (10,90 \times 4 \times 6,40)/6 + 2 (5,83 \times 4,20 \times 4)/6$ | 566,52<br>441,18 |
| Mezisoučet           |                                                                                                                                                     | 2 047,61         |

|                                           |                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Celkem:</b>                            | <b>2 047,61 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru</b> |
| <u>Výpočet reprodukční ceny:</u>          |                                                     |
| Základní hodnota:                         | 3 586,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru     |
| Hodnota po mat. charakteristice:          | 3 582,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru     |
| Koeficient úpravy základní hodnoty:       | 1,1715                                              |
| Výpočet:                                  | $3\,582 \times 1,1715 = 4\,196$                     |
| Výchozí hodnota jednotková:               | 4 196,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru     |
| Úprava výchozí hodnoty:                   | Neprovedena                                         |
| Výchozí hodnota jednotková upravená:      | 4 196,- Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru     |
| Výpočet:                                  | $4\,196 \times 2\,047,61 = 8\,591\,772$             |
| <b>Výchozí hodnota celková:</b>           | <b>8 591 772,- Kč</b>                               |
| <br>Opotřebení:                           | <br>lineární                                        |
| Stáří :                                   | 88 roků                                             |
| Celková životnost:                        | 140 roků                                            |
| Výpočet:                                  | $100 \times 88 / 140 = 62,857$                      |
| Míra opotřebení:                          | 62,86 %                                             |
| Výpočet:                                  | $8\,591\,772 \times (1 - 0,6286) = 3\,190\,984$     |
| <b>Cena zjištěná nákladovým způsobem:</b> | <b>3 190 894,- Kč</b>                               |

### 2.1.2 Venkovní úpravy

Jedná se o přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, opěrné zdi, venkovní schody a oplocení. Vzhledem k tomu, že tyto provedené venkovní úpravy s ohledem na jejich rozsah a stáří nemají ve vztahu k celkové hodnotě oceňovaného majetku zásadní význam a navíc není k dispozici potřebná prováděcí dokumentace, byla stanovena jejich výchozí hodnota odborným odhadem, a to jako 8 % podíl z ceny hlavního stavebního objektu. Jejich výsledná hodnota pak byla vypočtena v návaznosti na jejich zjištěný technický stav, stáří, způsob provedení a uvažovanou další životností.

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Výchozí hodnota:                          | 687 342,- Kč        |
| Opotřebení:                               | 533 758,- Kč        |
| <b>Cena zjištěná nákladovým způsobem:</b> | <b>153 584,- Kč</b> |

### 2.1.3 Rekapitulace

|                                           |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| Bytový dům č.p. 1826 na pozemku p.č. 3246 | 3 190 984,- Kč        |
| <u>Venkovní úpravy</u>                    | <u>153 584,- Kč</u>   |
| <b>Celkem</b>                             | <b>3 344 568,- Kč</b> |

**Cena staveb zjištěná nákladovým způsobem: 3 344 568,- Kč**

## 2.2 Výnosový způsob ocenění

Tento způsob je založen na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok.

Současná hodnota majetku je určena následovně:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvalitativní úroveň a stanovení správné adekvátní kapitalizační míry

### Výnosové ocenění domů s byty s regulovaným nájemným:

Při výnosovém ocenění domů, kde v některých nebo ve všech bytech je uplatňováno regulované nájemné, se postupuje v následujících krocích:

- zjistí se roční nájemné (bez služeb) v jednotlivých bytech jako součet nájemného v jednotlivých měsících, s přihlédnutím ke sjednanému nájemnému v jednotlivých smlouvách (může být pro jednotlivé byty odlišná výše nájemného i období, pro které je nájemné sjednáno)
- toto nájemné se zjistí jednotlivě pro rok, ve kterém je prováděno ocenění
- pro následující roky do roku 2010 včetně se vypočte podle předpisu MMR platného v roce ocenění (pokud již byl vydán předpis pro rok následující, vypočte se podle tohoto nového předpisu)
- od roku 2013 by měl dle současných legislativních záměrů přestat platit zákon č.107/2006 Sb., nelze však nyní stanovit, jak se bude nájemné nadále vyvíjet. Pro následující roky se proto doporučuje uvažovat nájemné označené v posledním znění příslušného předpisu MMR platném ke dni ocenění jako cílové.

Pro vlastní výpočet se pak použijí vztahy (pokud je od roku 2013 předpoklad konstantních výnosů):

$$C_v = z_{2010} / q^1 + z_{2011} / q^2 + z_{2012} / q^3 + (z_{2013} / i \times 1 / q^3)$$

|            |                                                                                                                                             |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $C_v$      | cena stanovená výnosovým způsobem (Kč)                                                                                                      |
| $z_{2010}$ | čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2010 (Kč/rok)                                                                         |
| $z_{2011}$ | čisté výnosy z nájemného v roce 2011 (Kč/rok) (při ocenění v roce 2011 čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2011 (Kč/rok)) |
| $z_{2012}$ | čisté výnosy z nájemného v roce 2012 (Kč/rok) (při ocenění v roce 2012 čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2012 (Kč/rok)) |
| $z_{2013}$ | čisté výnosy z nájemného v roce 2013 a dalších (Kč/rok)                                                                                     |
| $i$        | setinná míra kapitalizace ( $i = u/100$ )                                                                                                   |
| $u$        | míra kapitalizace (%/rok)                                                                                                                   |
| $q$        | úročitel ( $q = 1 + i = 1 + u/100$ )                                                                                                        |

### Výnosové ocenění bytových a nebytových prostor užívaných za smluvní nájemné:

Pro výnosové ocenění bytových a nebytových prostor (části) domů, které jsou užívány za smluvní nájemné, které lze považovat co do výše nájemného za poměrně stabilizované, lze použít metodu kapitalizace zisku

Exaktně vyjádřeno se dle výnosové metody tržní hodnota majetku ( $V$ ) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu ( $Z$ ) dělenému odpovídající kapitalizační mírou  $r$ .

$$V = (Z / r) \times 100$$

Celková kapitalizační míra  $r$  je dána součtem dvou členů:

$$r = r_1 + r_2$$

$r_1$  – skutečná míra výnosnosti  
 $r_2$  – riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti.

Náklady související s vlastnictvím a provozováním nemovitostí (daň z nemovitostí, pojistné odpisy, údržba, správa) byly stanoveny v souladu se zákonem č 151/1997 Sb. v platném znění ve výši 50 % z celkových výnosů z pronájmu kapitalizační míra ( $r$ ) je uvažována ve výši 5%.

Výpočet výnosové hodnoty:

### 2.2.1 – Bytová část užívaná za regulovaný nájem (3 bytové jednotky o cel. ploše 216,31 m<sup>2</sup>)

Při stanovení výnosové hodnoty se v tomto případě vychází z nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou s užívacím právem nájemců za regulovaný nájem. Pro rok 2010 a první polovinu roku 2011 vychází výše nájemného z předložených evidenčních listů, pro další období z uvažovaného nárůstu nájemného Městské části Praha 10.

| Rok                                      |   |       | 2010   | 2011    |         | 2012    | 2013      |
|------------------------------------------|---|-------|--------|---------|---------|---------|-----------|
| Koeficient deregulace-regulované nájemné |   |       | 1,00   | 1,00    | 1,10    | 1,10    | 1,20      |
| Regulované nájemné/měsíčně Kč/měs        |   |       | 17 138 | 17 138  | 18 852  | 20 737  | 24 884    |
| Počet měsíců do konce roku               |   |       | 0      | 6       | 6       | 12      | 12        |
| Roční příjmy z nájemného celkem          |   |       | 0      | 102 828 | 113 112 | 248 844 | 146 928   |
| Roční náklady                            |   |       | 0      | 51 414  | 56 556  | 124 422 | 149 304   |
| Roční výnos                              |   |       | 0      | 51 414  | 56 556  | 124 422 | 149 304   |
| Výpočet diskont.výnosů                   |   |       |        | 107 970 |         |         |           |
| Míra kapitalizace                        | u | %/rok | 5,00   | 5,00    |         | 5,00    | 5,00      |
| Míra kapitalizace setinná                | i | u/100 | 0,05   | 0,05    |         | 0,05    | 0,05      |
| Úročitel                                 | q | 1+i   | 1,05   | 1,05    |         | 1,05    | 1,05      |
| Diskontované výnosy                      |   |       | 0      | 102 829 |         | 112 854 | 2 708 463 |
| Výnosová hodnota                         |   |       |        |         |         |         | 2 924 146 |

**Výnosová hodnota bytové část (regulovaný nájem): 2 924 146,- Kč**

### 2.2.2 – Bytová část neregulovaný nájem (1 bytová jednotka o ploše 101,70 m<sup>2</sup>)

V daném případě se jedná o jednu bytovou jednotku 3+1. Simulovaný nájem vychází z ceny obvyklé v dané lokalitě, která je uvažována ve výši 210,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (viz bod 2.6 – ztráta nájemného).

|                                       |                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Roční příjem z nájemného              | 256 284,- Kč                            |
| Náklady (50 % z příjmů)               | 128 142,- Kč                            |
| Roční výnos (Z)                       | 128 142,- Kč                            |
| Výnosová hodnota $V = Z \times 100/r$ | $128 142 \times 100/5 = 2 562 840,- Kč$ |

**Výnosová hodnota bytové části (smluvní nájemné) 2 562 840,- Kč**

**Výnosová hodnota staveb celkem 5 486 986,- Kč**

## **2.3 Cena staveb stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu**

Cena staveb zjištěná nákladovým způsobem: 3 344 568,- Kč  
Cena staveb zjištěná výnosovým způsobem: 5 486 986,- Kč  
Cena staveb zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:  
Zatřídění – skupina C, stabilizovaná oblast s rozvojovými možnostmi  
Výpočet –  $CV - 0,05 R = 5\,486\,986 - 0,05 \times (5\,486\,986 - 3\,344\,568) = 5\,379\,865$   
Kde CV – cena zjištěná výnosovým způsobem  
CN – cena zjištěná nákladovým způsobem  
 $R = (CV - CN)$  při  $CV \geq CN$

**Cena staveb stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu – 5 379 865,- Kč**

## **2.4 Pozemky**

Jedná se o pozemek zastavěný domem a pozemek, který tvoří zahradu. Pozemky jsou napojeny na úplné městské inženýrské sítě a přístupné z ulice Hradešinská.

| Parcelní číslo | Druh pozemku - způsob využití | Způsob ochrany           | Výměra (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3246           | Zastavěná plocha a nádvoří    | Památkové chráněné území | 160                      |
| 3247           | Zahrada                       | Památkové chráněné území | 600                      |
| <b>Celkem</b>  |                               |                          | <b>760</b>               |

Dle schválené cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2010 jsou předmětné pozemky součástí skupiny pozemků se stanovenou cenou 7 840,- Kč/m<sup>2</sup>, pozemky spolu s oceňovaným domem tvoří jeden funkční celek.

Celková výměra: 760 m<sup>2</sup> x 7 840,- Kč/m<sup>2</sup> = 5 958 400,- Kč  
**Cena zjištěná: 5 958 400,- Kč**

## **2.5 Cena nemovitostí stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu**

Stavby 5 379 865,- Kč  
Pozemky 5 958 400,- Kč  
Celkem 11 338 265,- Kč  
**Celkem (po zaokrouhlení) 11 338 000,- Kč**

## 2.6 Porovnávací způsob ocenění

Pro porovnávací metodu byla provedena rozsáhlá analýza příslušného segmentu trhu, zaměřená na realizované prodeje srovnatelných nemovitostí tohoto charakteru a jejich současnou nabídku, a to prostřednictvím regionálních realitních kanceláří, odborných inzertních tiskovin a sítě internetu. Vzhledem k tomu, že údaje o uskutečněných prodejích ve sledovaném období nebyly nalezeny, vychází porovnávací hodnota pouze z jejich současné nabídky. Z hlediska užitečných parametrů se nejvíce oceňovaným nemovitostem přibližují:

### 1. Prvorepubliková vila Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní plně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce se stanovou střechou s vikýři krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. V domě se nacházejí 4 bytové jednotky (1 x 2+kk, 2 x 3+1 a 1 x 4+1 s příslušenstvím). Součástí je garáž pro 2 osobní automobily. Velmi dobrý stavebně-technický stav, v roce 1998 proběhla celková rekonstrukce. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, každý byt má vlastní plynový kotel. Celková užitná plocha 500 m<sup>2</sup>, pozemek 680 m<sup>2</sup>.

**Cena : 21 000 000,-Kč ( tj. 42 000,- Kč/m<sup>2</sup>)**

### 2. Vilový objekt Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní částečně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovými střechami krytými taškovou krytinou a stavebně nevyužitým půdním prostorem, postavenou v roce 1907. V domě se nacházejí dvě velké bytové jednotky (3+1 s terasou a 2+1 s terasou), v 1.PP je umístěno technické zázemí, skladové prostory, dílna a garáž. Součástí je dále samostatně stojící garáž. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Zhoršený stavebně-technický stav vyžadující kompletní rekonstrukci. Celková užitná plocha 320 m<sup>2</sup>, pozemek 1.169 m<sup>2</sup>.

**Cena : 22 000 000,-Kč ( tj. 68 750,- Kč/m<sup>2</sup>)**

### 3. Vilový objekt Praha 10 - Vršovice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní z větší části podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s vikýři a částečně stavebně využitým půdním prostorem, postavenou v roce 1941. Ve zvýšeném 1.PP se nachází bytová jednotka 2+kk a technické zázemí, v 1.NP bytová jednotka 2+kk, garsoniéra a bývalý obchod s výlohou. V 2.NP je umístěna bytová jednotka 3+1 s halou a v části půdního prostoru garsoniéra. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Dobrý stavebně-technický stav. Celková užitná plocha 520 m<sup>2</sup>, pozemek 712 m<sup>2</sup>.

**Cena : 23 500 000,-Kč ( tj. 45 192,- Kč/m<sup>2</sup>)**

### 4. Vilový objekt Praha 10 - Strašnice

Jedná se o dvoupodlažní plně podsklepenou řadovou koncovou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s vikýři krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem, postavenou v roce 1947. V 1.NP a 2.NP se nacházejí dvě bytové jednotky 4+1 s příslušenstvím, v podkroví 3+kk s příslušenstvím a v 1.PP garsoniéra, kancelář a technické zázemí. Součástí jsou dvě garáže. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Stavebně-technický stav zhoršený, odpovídající stáří objektu při jen běžně prováděné údržbě. Celková užitná plocha 400 m<sup>2</sup>, pozemek 377 m<sup>2</sup>.

**Cena : 13 300 000,-Kč ( tj. 33 250,- Kč/m<sup>2</sup>)**

### 5. Prvorepubliková vila Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní plně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. V 1.PP, které je i samostatně přístupné ze zahrady, se nachází technické zázemí a kanceláře. V nadzemních podlažích je pak umístěna reprezentativní bytová jednotka 5+1 s rozsáhlým příslušenstvím a velkou vstupní halou s otevřeným dřevěným schodištěm s galerií a terasou. Součástí je venkovní krytý vyhřívaný bazén, jezírko a samostatná dvougaráž. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Objekt je po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu. Celková užitná plocha 600 m<sup>2</sup>, pozemek 1 980 m<sup>2</sup>.

**Cena : 37 900 000,-Kč ( tj. 63 167,- Kč/m<sup>2</sup>)**

#### 6. Prvorepubliková vila Praha 10 – Strašnice

Jedná se o samostatně stojící třípodlažní částečně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s průnikem polovalbových střech o nestejně výšce hřebene krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. V 1.PP je umístěno technické a skladové zázemí, v 1.NP a 2.NP obchodní a kancelářské plochy. V 3.NP a podkroví se pak nacházejí 3 bytové jednotky s příslušenstvím. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění etážové s plynovými kotli. Dobrý stavebně-technický stav, rozsáhlá rekonstrukce proběhla v roce 2000. Celková užitná plocha 490 m<sup>2</sup>, pozemek 1 050 m<sup>2</sup>. Velmi dobrá dopravní dostupnost prostředky MHD (metro Strašnická v bezprostřední blízkosti).

**Cena : 29 999 000,-Kč ( tj. 61 222,- Kč/m<sup>2</sup>)**

#### 7. Prvorepubliková vila Praha 4 – Spořilov

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní plně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s vikýři krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. 1.PP je užíváno jako technické se skladovým zázemím, v nadzemních podlažích je pak umístěna reprezentativní bytová jednotka 5+1 s rozsáhlým příslušenstvím s velkou vstupní halou s otevřeným schodištěm a galerií. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Stavebně-technický stav zhoršený vyžadující rekonstrukci. Celková užitná plocha 400 m<sup>2</sup>, pozemek 602 m<sup>2</sup>.

**Cena : 12 900 000,-Kč ( tj. 32 250,- Kč/m<sup>2</sup>)**

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených objektů se ve všech sledovaných parametrech (lokalita, konstrukční provedení, stáří, technický stav, vybavenost, infrastruktura, dopravní dostupnost, velikost souvisejících pozemků) zcela nepodobá oceňovaným nemovitostem, byla v tomto případě pro stanovení porovnávací hodnoty vypočtena jejich průměrná cena za 1m<sup>2</sup> užitných ploch, která byla následně s ohledem na skutečnost, že se jedná o ceny nabídkové a ne skutečně realizované, upravena korekčním koeficientem Kk ve výši 0,80 a dále s přihlédnutím k tomu, že oceňovaný objekt má na rozdíl od vybraných reprezentantů nižší užitné parametry a vybavenost, koeficientem Kv ve výši 0,90, které tyto skutečnosti odpovídajícím způsobem zohledňují.

$(42\,000 + 68\,750 + 45\,192 + 33\,250 + 63\,167 + 61\,222 + 32\,250) / 7 \times 0,80 \times 0,90 = 35\,571,- \text{ Kč} / \text{m}^2$   
užitné plochy

Celková užitná plocha oceňovaného objektu  $318,01 \text{ m}^2 \times 35\,571,- \text{ Kč} / \text{m}^2 = 11\,311\,934,- \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota nemovitostí**

**11 311 934,- Kč**

Takto stanovená porovnávací hodnota by platila za předpokladu, že objekt bude v případě jeho prodeje zcela uvolněný a bez jakýchkoli závazků vůči třetím osobám. V daném případě je však objekt z větší části užíván k nájemnímu bydlení s užívacím právem nájemců za regulovaný nájem. Z tohoto důvodu byla provedena příslušná korekce ceny, a to ve výši ztráty, o kterou vlastník přichází z důvodu, že objekt je pronajímán nikoli za obvyklé (tržní) nájemné, ale za nájemné regulované, a to za období od 01.01.2011 do 31.12.2012, kdy dojde ke zrušení regulace nájemného, resp. pro rok 2013, kdy uvažujeme s max. nárůstem nájemného ve výši 20%. Pro stanovení výše obvyklého (tržního) nájemného bylo ze současné databáze realitních kanceláří vybráno 10 nabídek na pronájem obdobných bytů ve srovnatelných lokalitách. Měsíční nájemné dle těchto nabídek se pohybuje v rozmezí od 150 do 280 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc s tím, že vypočtený průměr činí 200 Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na kvalitu a umístění oceňovaného objektu byla tato průměrná výše nájemného upravena na částku 210 Kč/m<sup>2</sup>, kterou považujeme za stabilizovanou i po celé další uvažované období.

Výpočet:  $216,31 \text{ m}^2 \times 210,- \text{ Kč} / \text{m}^2 / \text{měsíc} \times 36 \text{ měsíců} = 1\,635\,304,- \text{ Kč}$

|                                                                         |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Příjmy z obvyklého tržního nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2013: | 1 635 304,- Kč                                        |
| Příjmy z regulovaného nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2012:      | 464 784,- Kč                                          |
| Příjmy ze smluvního nájemného za období 01.01.2013 – 31.12.2013:        | 298 608,- Kč                                          |
| Celková ztráta nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2013:             | 871 912,- Kč                                          |
| Porovnávací hodnota nemovitostí:                                        | $11\,311\,934 - 871\,912 = 10\,440\,022,- \text{ Kč}$ |

Vzhledem k tomu, že po roce 2013 nelze za současné ekonomické situace reálně uvažovat se skokovým nárůstem nájemného na úroveň současného tržního nájemného, ale spíše s jejich postupným přibližováním v souvislosti s nalezením určité rovnováhy v tomto segmentu trhu, resp. vytvořením cenové mapy obvyklého nájemného, která by měla v budoucnosti sloužit i jako vodítko při případných soudních sporech, nelze objektivně stanovit výši ztráty nájemného v tomto následujícím období. Z tohoto důvodu byla vypočtená porovnávací hodnota upravena korekčním koeficientem Kk ve výši 0,90, který tuto skutečnost odpovídajícím způsobem zohledňuje.

Porovnávací hodnota nemovitosti upravená:

$10\,440\,022 \times 0,90 = 9\,396\,020,- \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota nemovitosti (po zaokrouhlení):**

**9 396 000,- Kč**

### **3. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY – OBVYKLÉ CENY**

Odhad tržní hodnoty – obvyklé ceny vychází z ceny nemovitostí stanovené kombinací nákladového a výnosového způsobu a dále z ceny nemovitostí stanovené porovnávacím způsobem:

Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu:

11 338 000,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem:

9 396 000,- Kč

S přihlédnutím k výše uvedenému a po zvážení všech rozhodujících faktorů ovlivňujících hodnotu předmětných nemovitostí byla stanovena jejich tržní hodnota - obvyklá cena jako aritmetický průměr výsledků zjištěných výše uvedenými metodami dále upravený koeficientem prodejnosti Kp, ve kterém jsou zohledněny jejich celkové užitné parametry, lokalita, ve které se nacházejí, možnosti stavebního využití půdního prostoru, velikost souvisejících pozemků a samozřejmě i jejich současné postavení na příslušném segmentu trhu. V daném případě byl tento koeficient stanoven ve výši 1,00.

$$(11\,338\,000 + 9\,396\,000) / 2 \times 1,00 = 10\,367\,000$$

**Tržní hodnota (obvyklá cena) po zaokrouhlení:**

**10 367 000,- Kč**

#### 4. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo stanovení hodnoty bytového domu čp. 1826 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3246 a 3247 v k.ú. Vinohrady, Městská část Praha 10 Hl. města Prahy dle LV č. 2446 ke dni 31.12.2010.

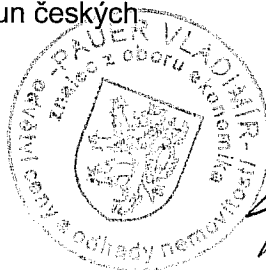
Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění je stanovena tržní hodnota - obvyklá cena předmětných nemovitostí k uvedenému datu, ve výši:

**Tržní hodnota (obvyklá cena)**

**10 367 000,- Kč**

Slovy: Desetmilionůtřistašedesátsedmtisíc Korun českých.

Praha dne 15.3.2011



#### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 2793-14/16/11 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.  
Znalecká kancelář  
Ústavní 181  
180 00 Praha 8

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
OBEC: 554782 Praha  
KAT.ÚZEMÍ: 727164 Vinohrady

Data ke dni: 1.02.2011

**INFORMACE O BUDOVĚ**

ČÁST OBCE,BUDOVA: Vinohrady,Vinohrady, č.p.1826  
TYP BUDOVY: budova s číslem popisným  
VYUŽITÍ BUDOVY: objekt k bydlení  
OCHRANA: památkově chráněné území  
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1500923/1996-101  
NA PARCELE: KN 3246,Vinohrady LV 2446

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2446

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA

IDENTIFIKÁTOR, PODÍL

Vlastnické právo

Hlavní město Praha  
Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha  
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

IČ:00064581

Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha

IČ:00063941

Vyhотовeno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.02.2011 11:34:41.

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
OBEC: 554782 Praha  
KAT.ÚZEMÍ: 727164 Vinohrady

Data ke dni: 1.02.2011

**INFORMACE O PARCELE**

ČÍSLO PARCELY: KN 3246  
VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 160  
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vinohrady 727164  
PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
LIST MAPY: DKM  
URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě  
DRUH POZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří  
BUDOVA NA PARCELE: Vinohrady,Vinohrady, č.p.1826 na LV 2446  
ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území  
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-23432/2003-101  
SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2446

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA

IDENTIFIKÁTOR, PODÍL

Vlastnické právo

Hlavní město Praha

IČ:00064581

Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10

IČ:00063941

Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha

Vyhотовeno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.02.2011 11:34:21.

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
OBEC: 554782 Praha  
KAT.ÚZEMÍ: 727164 Vinohrady

Data ke dni: 1.02.2011

### INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 3247  
VÝMĚRA [m<sup>2</sup>]: 600  
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vinohrady 727164  
PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)  
LIST MAPY: DKM  
URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě  
DRUH POZEMKU: zahrada  
ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území,  
zemědělský půdní fond  
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-23432/2003-101

|               |          |                         |
|---------------|----------|-------------------------|
| BONITNÍ DÍLY: | Kód BPEJ | Výměra[m <sup>2</sup> ] |
|               | 22611    | 600                     |

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2446

| OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA | IDENTIFIKÁTOR, PODÍL |
|---------------------------|----------------------|
|---------------------------|----------------------|

## Vlastnické právo

Hlavní město Praha  
Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha  
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

IČ:00064581

Městská část Praha 10

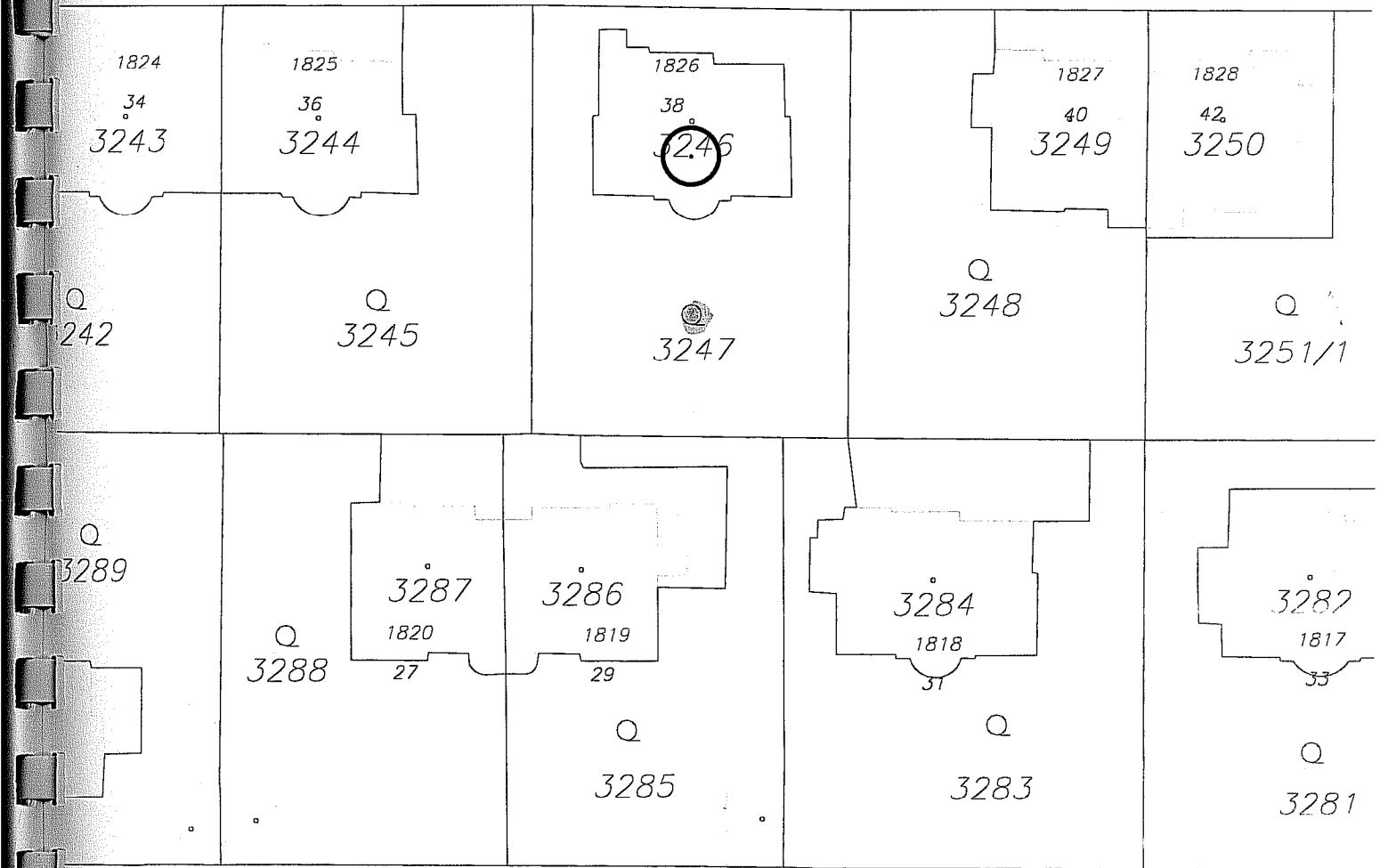
Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha

IČ:00063941

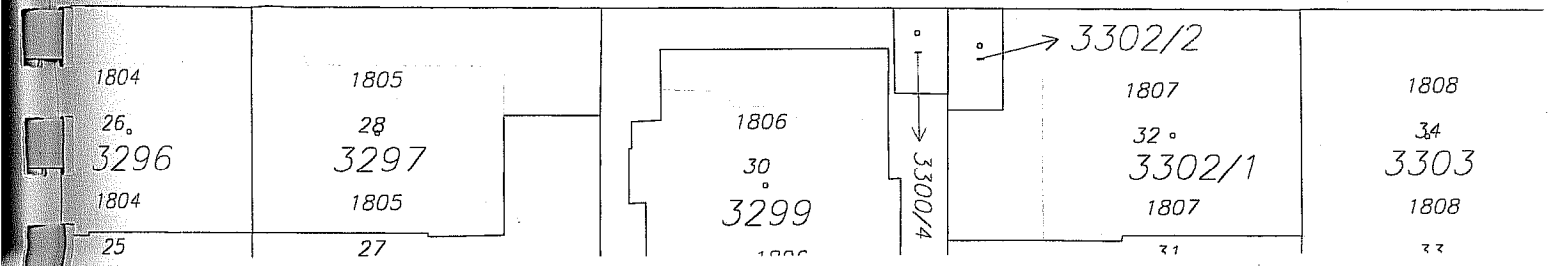
Vyhotoveno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.02.2011 11:34:53.



hradešinská



4249 Na Šafrance



Tematické mapy Prahy



Identifikační mapa...

Cenová mapa

Územní plán - Plán využití ploch...

Letecké snímky

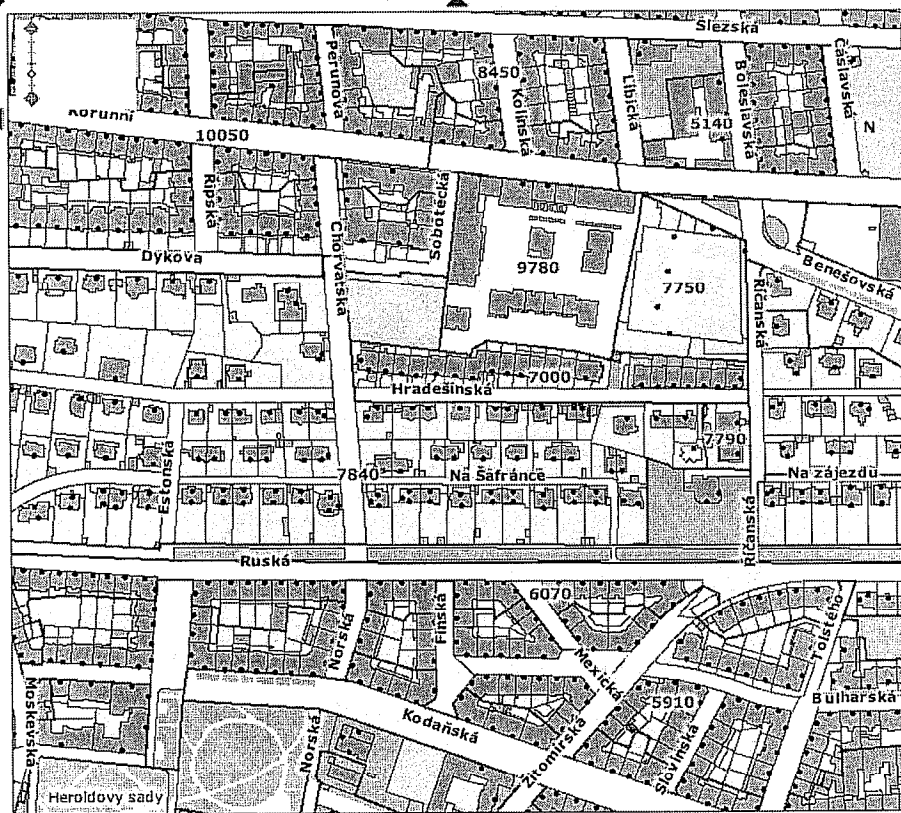
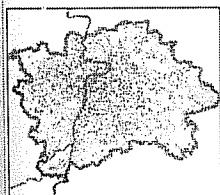
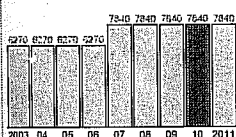
Nastavení mapy

Rok cen. mapy: 2010

☐ Letecké snímky

☐ Územní plán hl. m. Prahy

☐ - Plán využití ploch...



Vyhledávání

Parcela Adresa  
 Kat.Úz.: Vinohrady  
 Č.parc.: 3246 Vyhli

Nové vyhledávání

Informace

Katastrální území

Název Vinohrady

Parcela  
 Číslo parcely 3246

Cena 2010

Mapový list 60

Cena 7840 Kč

Skupina 41B1

Adresa

Hradešinská 38 (č.p. 1826), Vinohrady  
 Praha 10

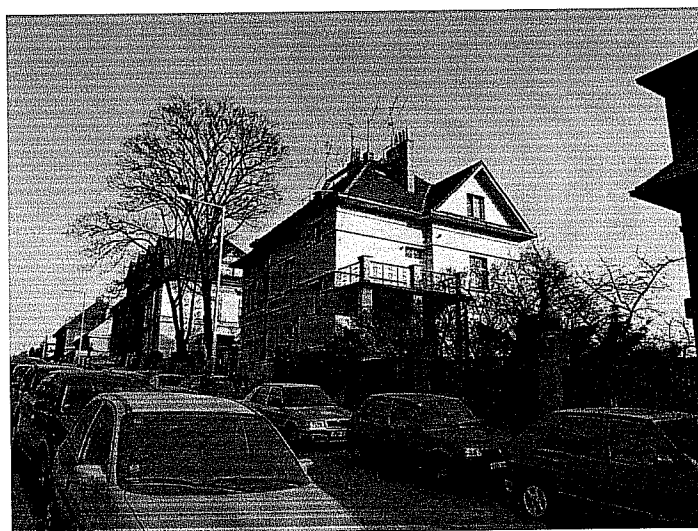
N - cena nastavena

Kontakt

Správce mapy: Ing. Ivana Fousková

Powered by T-MAP

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: 1.1.02-31.3.02 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 31.1.05 | 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: od 1.2.11



## **DODATEK KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 2793-14/16/11 ZE DNE 15.3.2011**

o ceně věcného břemene - práva užívání bytové jednotky, vestavěné do půdního prostoru domu č.p.1826 umístěného na pozemku parc.č.3246 v k. ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha

### **1. Znalecký úkol:**

Vypracovat dodatek ke znaleckému posudku č. 2793-14/16/11 ze dne 15.3.2011 o ceně věcného břemene - práva užívání bytové jednotky vestavěné do půdního prostoru domu č.p.1826 umístěného na pozemku parc.č.3246 v k.ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha, které vzniklo ze zákona a které omezuje vlastníky výše uvedeného domu č.p. 1826 tak jak je stanoveno v § 28d zákonného opatření č.297/92 Sb ve prospěch Bytového družstva občanů Vršovíc, nám. Svatopluka Čecha 1365/14, Praha 10, Vršovice, 101 00 Praha 101, IČ: 00034746. Věcné břemeno je evidováno v KN na LV 2446, oddíl C Omezení vlastnického práva.

### **2. Podklady pro vypracování dodatku k posudku:**

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha
- LV č.2446
- Kopie katastrální mapy
- Výsledky místního šetření
- Evidenční list jednotky platný od 01.01.2011
- Pasport domu a bytové jednotky
- Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu věcného břemene ze dne 25.10.1999
- Částečná stavební dokumentace
- Zákonné opatření č. 297/1992 Sb ze dne 20. 5.1992
- Zákon č.42/1992 Sb o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
- Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozd. předpisů
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Sdělení Ministerstva financí č.j. 162/38 024/1999 k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům
- Informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

### **3. Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle LV č. 2446 pro katastrální území Vinohrady, je vlastníkem oceňovaných nemovitostí Hlavní město Praha, Mariánské nám.2/2, Praha 1 – Staré Město, 110 01 Hlavní město Praha, IČ: 00064581, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice, 101 38, IČ: 00063941. V oddíle C je evidováno omezení vlastnického práva a to věcné břemeno užívání půdní vestavby 1 bytové jednotky v domě č.p.1826 ve prospěch Bytového družstva občanů Vršovic, nám. Svatopluka Čecha 1365/14, Praha 10, Vršovice, 101 00 Praha 101, IČ: 00034746.

### **4. Obsah dodatku k posudku:**

#### **a) Stanovení hodnoty věcného břemene**

Ocenění věcného břemene je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům upravuje zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 18 hlavy třetí, takto:

"Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Obvyklá cena je v zákoně č.151/1997 Sb., definována v §2 jako 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Patří li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku."

"Měsíční užitek-nájemné je násobkem započitatelné podlahové plochy a ceny za 1 m<sup>2</sup> plochy v daném místě ke dni ocenění pro příslušnou kategorii bytu. Přepočte se na roční užitek - nájemné."

" Cena věcného břemene užívání bytu je násobkem ročního užitku a příslušného počtu let podle § 18 odst.3 nebo 4."

Patří li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku podle § 18 odst. 4."

## **b) Vymezení rozsahu věcného břemene :**

Věcné břemeno užívání předmětné bytové jednotky v domě č.p.1826 ve prospěch Bytového družstva občanů Vršovic, vzniklo ze zákona a omezuje vlastníky výše uvedeného domu č.p. 1826 v rozsahu stanoveném v §28d zákonného opatření č.297/92 Sb. Ustanovení §28d vymezuje vztahy mezi vlastníkem budovy a družstvem, které postavilo byty v budově tohoto vlastníka formou družstevní bytové výstavbě následovně:

" Pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věcné břemeno podle § 151n a násl. občanského zákoníku, které dále omezuje vlastníka budovy tak, že

a) pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu;

b) družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není-li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak;

c) pro stanovení nájemného z těchto bytů platí předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev;

d) nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci; úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu platí nájemce vlastníkovu budovy, popřípadě jiné osobě.

Zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby je pro účely tohoto zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene."

**c) Výpočet ceny věcného břemene :**

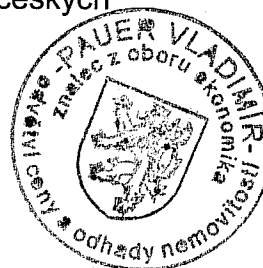
|                                                                                                                                             |                       |           |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|---------------------|
| <b>Druh břemene :</b>                                                                                                                       |                       |           |                     |
| právo užívání bytové jednotky vestavěné do půdního prostoru domu č.p.1826                                                                   |                       |           |                     |
| <b>a) výpočet užítku oprávněné osoby</b>                                                                                                    |                       |           |                     |
| obvyklé nájemné dosažitelné za uvedenou BJ v dané lokalitě, t.j. $210 \text{ Kč/m}^2/\text{měs} * 44,70 \text{ m}^2 = 9\,387,00 \text{ Kč}$ | měsíčně               | Kč        | 9387,00             |
| počet měsíců                                                                                                                                |                       |           | 12                  |
| obvyklé nájemné dosažitelné                                                                                                                 | ročně                 | Kč        | 112 644,00          |
| <b>Roční užitek pro oprávněného</b>                                                                                                         |                       |           |                     |
|                                                                                                                                             | ročně                 | Kč        | 112 644,00          |
| <b>b) výpočet ceny běžného břemene podle zákona č.151/1997 Sb., § 18</b>                                                                    |                       |           |                     |
| Lze zjistit roční užitek ze smlouvy                                                                                                         |                       |           | Ne                  |
| Výše ročního užítku ze smlouvy                                                                                                              |                       | Kč        | 0,00                |
| Je roční užitek dle smlouvy o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá ?                                                               |                       |           | Ne                  |
| Uvažovaná výše ročního užítku                                                                                                               |                       | Kč        | 112 644,00          |
| Počet let užívání práva dle smlouvy                                                                                                         |                       | Roků      | Navždy              |
| Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet                                                                                               | § 18, odst.4          | Roků      | 10                  |
| <b>Cena věcného břemene dle zák.č.151/1997 Sb.</b>                                                                                          | <b>C<sub>VB</sub></b> | <b>Kč</b> | <b>1 126 440,00</b> |

**5. Rekapitulace ceny věcného břemene:**

**Cena věcného břemene užívání bytové jednotky v domě č.p.1826 ve prospěch Bytového družstva občanů Vršovic, ke dni 31.12.2010 činí celkem 1 126 440,00- Kč**

Slovy : Jedenmilionstodvacetšesttisícčtyřistačtyřicet korunčeských

V Praze, 15.06.2011



*[Handwritten signature]*

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2011 11:45:41

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 2446

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                          | Identifikátor | P |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|
| Vlastnické právo                                                                    |               |   |
| Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1,<br>Staré Město, 110 01 Praha 01 | 00064581      |   |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce                                      |               |   |
| Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10,<br>Vršovice, 101 38             | 00063941      |   |

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

|                      |            |                               |                          |                             |
|----------------------|------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| B Nemovitosti        |            |                               |                          |                             |
| Pozemky              |            |                               |                          |                             |
| Parcela              | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití           | Způsob ochrany              |
| 3246                 | 160        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                          | památkově chráněné<br>území |
| Stavby               |            |                               |                          |                             |
| Typ stavby           |            |                               |                          |                             |
| Část obce, č. budovy |            | Způsob využití                | Způsob ochrany           | Na parcele                  |
| Vinohrady, č.p. 1826 |            | bydlení                       | památkově chráněné území | 3246                        |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno užívání

půdní vestavby 1 bytové jednotky v domě čp. 1826

Bytové družstvo občanů Vršovic,  
náměstí Svatopluka Čecha 1365/14,  
Praha 10, Vršovice, 101 00 Praha  
101, RČ/IČO: 00034746

Parcela: 3246

Stavba: Vinohrady, č.p. 1826

Z-1500602/1999-10

Z-1500602/1999-10

Listina Vznik práva ze zákona zákon č. 42/1992

POLVZ:602/1999

Z-1500602/1999-10

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991

POLVZ:923/1996

Z-1500923/1996-10

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, Staré  
Město, 110 01 Praha 01

RČ/IČO: 00064581

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

00063941

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2011 11:45:41

kres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 727164 Vinohrady

List vlastnictví: 2446

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.06.2011 11:45:43

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Lupač Felix

Řízení PÚ: ..... 1377/1/2011 .....

Podpis, razítko:

