



15

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1414 - 58 – 2010 A**

**o ceně nebytové jednotky č. 1939/13 v Průběžné ulici č. 58, k.ú. Strašnice,  
hlavní město Praha**

**Objednatel posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny jednotky - nebytového  
prostoru v souvislosti s jeho privatizací.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 28.04.2010 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 30.09.2010

## Obsah posudku

1. Nález .....	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti .....	3
1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	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.....	4
2.3. Stanovení ceny srovnávací metodou.....	5
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	6
2.5. Cena podle vyhlášky .....	8
3. Závěr .....	11
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny .....	11
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	11
4. Znalecká doložka .....	12
5. Seznam příloh .....	12

## **1. Nález**

### ***1.1. Znalecký úkol***

Ocenění nemovitosti, nebytového prostoru - jednotky č. 1939/13, v ulici Průběžná č.58 v Praze 10 cenou obvyklou a posouzení stávajícího nájemného a to ve stavu k datu 28.04.2010.

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

Název nemovitosti: nebytová jednotka č. 1939/13  
Adresa nemovitosti: Průběžná 1939/58  
10000 Praha  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Praha 10  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 233 211  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m<sup>2</sup>

### ***1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti***

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.04.2010 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. 1939/13 v ulici Průběžná č. 58 v katastrálním území Strašnice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2.

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

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je podle vyhlášky podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Metoda srovnávací** 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. Určitou komplikací v současné době způsobuje značná volativita nemovitostního trhu související s finanční krizí.

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

Při stanovení ceny nemovitosti výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 7%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky 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 Průběžné ulici v místě tramvajové zastávky, blízko křižovatky s Radošovickou. Dům je řadovým bytovým domem s podloubím. Vlastní lokalita je komerčně dobrá, zejména s ohledem na blízkost stanice tramvají. Vstup do jednotky je přímo z ulice.

### **Popis jednotky**

Nebytová jednotka č. 1939/13 – způsob využití - prodejna v 1. N.P a 1. PP.

<b>název místnosti</b>	<b>plocha</b>
prodejna	76,20 m <sup>2</sup>
prodejna	41,90 m <sup>2</sup>
prodejna	43,70 m <sup>2</sup>
sklady	75,30 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>
šatna	7,90 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>246,00 m<sup>2</sup></b>

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 246,00 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích o velikosti **2460/31521**.

### **Popis pozemku**

Údaje o pozemku převzaty z prohlášení vlastníka budovy.

Pozemek tvoří parc.č. 3153, 3155/1, 3155/2 a 3161, vše v katastrálním území Strašnice o celkové výměře 879 m<sup>2</sup>.

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2010.

### **2.3. Stanovení ceny srovnávací metodou**

Srovnatelné nebytové prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené výhradně na srovnatelné lokality v Praze mimo centrum. V vlastní Praze10 byla zjištěna minimální nabídka. Údaje byly čerpány z internetu, z realitních časopisů a dále z vlastní databáze znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětného nebytového prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Nalezeno bylo 9 částečně srovnatelné nebytové jednotky v aktuální nabídce. Přímou srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti bytu a pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy obdobných nebytových prostorů v přízemí byla ve výši 43.303 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 67.140 Kč a minimální pak 28.700 Kč, pro suterén pak že průměrná nabídková cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy obdobných nebytových prostorů v přízemí byla ve výši 19.413 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 28.410 Kč a minimální pak 11.830 Kč. V posledním roce je trh nemovitostmi značně rozkolísaný a se značným převisem nabídky nad poptávkou.

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

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

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky v přízemí ve výši **30.312 Kč/m<sup>2</sup>**. a v suterénu ve výši **13.589 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### *Výpočet ceny nebytového prostoru*

##### **Ocenění:**

Základní cena 1 m <sup>2</sup> užitkové plochy (přízemí)	30.312,- Kč
Užitková plocha celkem	155,00 m <sup>2</sup>
Základní cena 1 m <sup>2</sup> užitkové plochy (suterén)	13.589,- Kč
Užitková plocha celkem	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou (zaokrouhleno)</b>	<b>5.934.959 Kč</b>

#### **2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou**

V případě předmětného nebytového prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Přímou 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 m<sup>2</sup> celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy v přízemí byla ve výši 259,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 323,- Kč a minimální pak 206,- Kč a průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy v suterénu byla ve výši 99,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 147,- Kč a minimální pak 75,- Kč.

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

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

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) nájemní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky v přízemí ve výši **181,37 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** a v suterénu ve výši **69,28 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**.

Nájemní cena 1 m <sup>2</sup> plochy jednotky za rok - přízemí	2.176,- Kč
- suterén	831,- Kč
Užitková plocha v přízemí celkem	155,00 m <sup>2</sup>
Užitková plocha v suterénu celkem	91,00 m <sup>2</sup>
Roční nájemné celkem	412.901 Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	165160 Kč

Při stanovení ceny nemovitosti metodou věčné renty má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 7%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Stejně tak jsou uvažovány náklady ve výši 40% ročního nájemného.

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

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

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

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

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

V tomto konkrétním případě byly vstupními parametry propočtu:

- čistý výnos ..... 247.741 Kč
- míra kapitalizace..... 7 %

S využitím uvedeného vzorce byla výnosová cena nemovitosti stanovena metodou věčné renty ve výši **3.539.151 Kč**.

## 2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### *Příslušenství stavby a pozemky*

**Pozemek - § 27 - § 32**

**Pozemek oceněný dle cenové mapy.**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
soubor pozemků		879,00	3 420,00	3 006 180,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				3 006 180,-

**Pozemek - zjištěná cena** **3 006 180,- Kč**

### *Ocenění bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem*

**Nebytový prostor č. 1939/13 - § 13**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Bytový či nebytový prostor v budově

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód CZ - CC: 1122

**Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:**

Nebytový prostor - obchodní:	=	246,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru:	=	246,00 m <sup>2</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,



A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné cihly CDM	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	pálená taška	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	hladké plně dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná okna, ocelové výkladce	P	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC, keramická dlažba, cementový potěr	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	mřížce, EZS, nákladní výtah	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		C	100,00

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	P	5,30	100,00	0,46	2,44
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100,00	0,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 91,14

Hodnota koeficientu vybavení  $K_4$ : 0,9114

#### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 1,6890

Úprava koeficientu prodejnosti o: 5,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 1,7735

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	6 630,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9114
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změn cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1620
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,7735
Základní cena upravená	=	26 106,96 Kč/m <sup>2</sup>
Plná cena: 246,00 m <sup>2</sup> * 26 106,96 Kč/m <sup>2</sup>	=	6 422 312,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,000 \%$  - 3 211 156,08 Kč

**Nebytový prostor č. 1939/13 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství 3 211 156,08 Kč**

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

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 006 180,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 460 / 31 521

Hodnota spoluvlast. podílu:  $3 006 180,- Kč * 2 460 / 31 521 =$  + 234 611,93 Kč

**Nebytový prostor č. 1939/13 - cena včetně podílu na příslušenství 3 445 768,01 Kč**

**Nebytový prostor č. 1939/13 - cena po zaokrouhlení 3.445.770 Kč**

### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – jednotky č 1939/13, katastrální území Strašnice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Metoda propočtu	Zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	3.445.770
Srovnávací cena	5.934.959
Výnosová cena	3.539.151

#### 3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné nemovitosti byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. **Cena podle vyhlášky (cena administrativní)** je použita jako cena kontrolní, v tomto případě nereflakuje správně cenu nemovitosti v místě a čase.

**Výnosová cena** vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Nájemní vztah je preferována zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je uplatněno celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od nemovitosti ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou zpravidla 3 x nižší než nájemné.

**Cena srovnávací** vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nikoli pro podnikání.

Z intervalu zjištěných cen nemovitosti, zejména s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny srovnávací pak 30% a to s ohledem na možnost alternativního využívání.

**Cena nemovitosti byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 28.04.2010 ve výši**

**4.257.890 Kč**

V Černošicích, 30.09.2010

Ing. Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice



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

## 4. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1414 - 58 – 2010 A znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/5810.

## 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. 1939/13, k.ú. Strašnice

<b>identifikace jednotky</b>		
číslo jednotky dle KN	1939/13	
číslo jednotky dle OÚ	501	
podíl na společných částech domu a pozemku	2460/31521	
katastrální území	Strašnice	
<b>adresa</b>		
ulice	Průběžná	
č.p. / č.o.	1939/58, 1940/60	
<b>podklady</b>		
nájemní smlouva s	Jiří Kaňák	
nájemní smlouva ze dne/do	3.12.2003/neurčito	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	nebyla k dispozici	
informace z KN	ano	
<b>základní popis</b>		
lokalizace	1. NP, 1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	obchod	
dispozice (počet místností bez chodeb)	7	
výměry m2 - 1. NP	155	
výměry m2 - 1. PP	91	
základní popis prostor	obchod, vstup z ulice, vstupní dveře a výkladce kovové s rolovací mříží, vnitřní dveře hladké v ocelové zárubni, okna do dvora dřevěná, vnější mříže, vytápění ústřední, žebrové radiátory, podlaha dlažba, omítky vápenné, WC, obklad dlažba sprchový kout, podhled, osvětlení zářivkové stropní zapuštěné, EZS, nákladní výtah do 1. PP nosnost 100kg, v zadních místnostech 2x vestavba patra, konstrukce ocelová, podlaha PVC, v 1. PP podlaha betonová mazanina, pouze osvětlení, výška částečně snížena vodorovnými rovody,	
provedené úpravy	vestavba patra, podhledy, menší dispoziční úpravy	
<b>roční nájemné Kč</b>	<b>m2</b>	<b>celkem</b>
stávající ze smlouvy	1040	255 724
obvyklé 1. NP	2176	337 280
obvyklé 1. PP	831	75 621
komentář	obvyklé nájemné s přihlédnutím k současnému stavu	
<b>ocenění Kč za jednotku</b>		
obvyklá cena	4 257 890	
podle cenových předpisů	3 445 770	
desetinásobek celkového ročního nájmu	2 557 244	
<b>náklady rekonstrukce</b>		
datum rekonstrukce	1995	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	zhodnocující	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	nezjištěno	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	1 000 000	
<b>přílohy</b>		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

## Informace o jednotce

**Číslo jednotky** 1939/13  
V budově č.p. 1941  
**Číslo LV:** 15178  
**Typ jednotky:** byt nebo nebytový prostor  
**Způsob využití:** jiný nebytový prostor  
**Podíl jednotky na společných částech domu:** 2460/31521  
**Katastrální území:** Strašnice 731943

## Vlastník, jiný oprávněný

### Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Hlavní město Praha	Mariánské nám. 2/2, Praha, Staré Město, 110 01	

### Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

## Způsob ochrany nemovitosti

### Název

památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

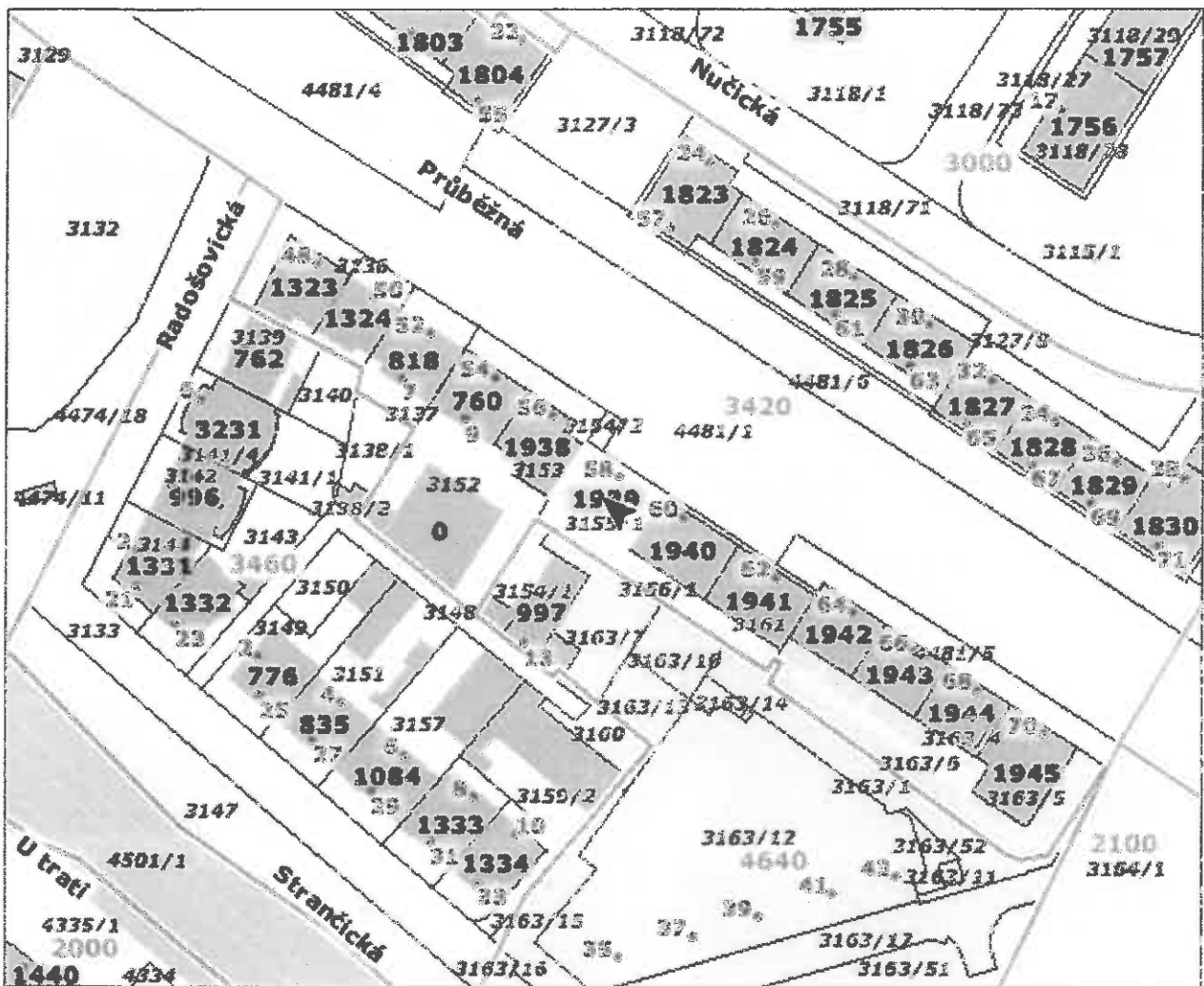
## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

Platnost k 04.08.2010 10:31:04



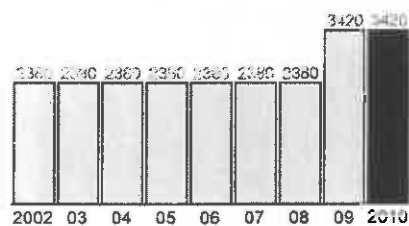
**Katastrální území**  
 Název Strašnice

**Parcela**  
 Číslo parcely 3155/1

**Cena 2010**  
 Mapový list 74  
 Cena 3420 Kč  
 Skupina 5296

**Adresa**  
 Průběžná 58 (č.p. 1939), Strašnice,  
 Praha 10

**Vývoj ceny**



Platnost mapového podkladu pro rok

2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: od 1.1.10

