

Rada MČ Praha 10

8. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne

Návrh

na zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 4/11/2023 ze dne 26. 6. 2023 k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha a schválení návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění
Usnesení ZMČ Praha 10 č. 4/11/2023 ze dne 26. 6. 2023
Usnesení RMČ Praha 10 č. 0141/RMČ/2024 ze dne 7. 3. 2024

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1 - Zveřejnění záměru

č. 2 - Informace z KN k jednotce

č. 3 - Usnesení ZMČ Praha 10 č. 4/11/2023 ze dne 26. 6. 2023

č. 4 - Znalecký posudek

č. 5 - Dodatek ke znaleckému posudku

č. 6 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 0141/RMČ/2024 ze dne 7. 3. 2024

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

Zpracovala:

Blanka Březinová, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 4/11/2023 ze dne 26. 6. 2023 k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha a schválení návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. zrušuje

usnesení ZMČ Praha 10 č. 4/11/2023 ze dne 26. 6. 2023 k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, v plném rozsahu

II. schvaluje

- a) prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha, Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10, IČO 031 39 514, sídlem V Olšínách 878/8, 100 00, Praha 10, za cenu ve výši 902 400 Kč
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha, Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10, IČO 031 39 514, sídlem V Olšínách 878/8, 100 00, Praha 10, za cenu ve výši 902 400 Kč

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. zajistit vyhotovení a podepsání kupní smlouvy na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878

a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha, dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31. 8. 2024

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-073007/2024

Důvodová zpráva

Při zpracování materiálu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha, Společenství vlastníků V Olšínách 878, Praha 10, IČO 031 39 514, se sídlem V Olšínách 878/8, Praha 10, za cenu 902 400 Kč, došlo k administrativní chybě. Ve zveřejnění záměru a následném materiálu na prodej bylo chybně uváděno k. ú. Vršovice, a to namísto k. ú. Strašnice.

Vzhledem k výše uvedenému předkládáme návrh na zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 4/11/2023 ze dne 26. 6. 2023 k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha a schválení návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha.

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 0141/RMČ/2024 ze dne 7. 3. 2024.

vyvěšeno: 1. 12. 2023
Sejmuto: 18. 12. 2023

1649

Městská část Praha 10

zveřejňuje

18. 12.

**záměr prodeje nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878,
v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2,
se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech
budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice,
obec Praha**

V Praze dne 1. 12. 2023

ve veřejnosti



Bc. Jakub Brzoň
vedoucí odboru majetkoprávního

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 1. 12. 2023 do 18. 12. 2023

MC Praha 10
Doručeno: 01.12.2023
P10 – 494049/2023

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh:

Úřad městské části Praha 10
odbor kontroly a komunikace
Vinohradská 3218/109, 100 00 Praha 10



mp10es8c13b3b0

Příloha č. 2

04.01.24 10:53

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	878/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 878
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16852
Podíl na společných částech:	376/8004

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vínohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.01.2024 10:00.

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~ao3MxE-jsL8SyVCa2PGY...> 1/2

04.01.24 10:53

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

© 2004 - 2024 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#) 

Verze 6.4.0 b2 [WWW6]

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~ao3MxE-jsL8SyVCa2PGY...> 2/2

P10-283896/2023



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 4/11/2023

ze dne 26. 6. 2023

k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10, IČO 031 39 514, se sídlem V Olšínách 878/8, 101 00, Praha 10, za cenu ve výši 902 400 Kč
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10, IČO 031 39 514, se sídlem V Olšínách 878/8, 101 00, Praha 10, za cenu ve výši 902 400 Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

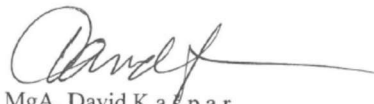
- 1.1. zajistit vyhotovení a podepsání kupní smlouvy na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 11. 2023

- 2 -



Ing. arch. Martin Valovič
starosta



MgA. David Kašpar
místostarosta

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-225109/2023

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. vidimace **2A/2123/2023**
tato **úplná kopie** obsahující **2 strany**
souhlasí doslovně s předloženou listinou,
z níž byla pořízena,
a tato listina je **prvopisem** obsahujícím **2 strany**.
Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena,
neobsahuje viditelný zajišťovací prvek.



Osvobozeno od poplatku dle §8 zák. 634/2004 Sb., odst. 2, písm. c
V Praze 10 dne 11.7.2023 Vidimaci provedl/a
Dana Hanzlíková

TITULNÍ STRANA

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 2541/12/2022.

ZNALEC: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34
IČO: 10 18 43 92

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: Ekonomika /odvětví ceny a odhady nemovitostí; ekonomika / účetní evidence / finanční účetnictví; Stavebnictví/stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské.

ZADAVATEL: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941**, se sídlem Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38

ČÍSLO JEDNACÍ: OMP/0658/2022

PŘEDMĚT: **Určit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878 se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, k datu 31.5.2022.**

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 3/3

DATUM: 31.5.2022.

POČET STRAN: 18.

SEZNAM KAPITOL:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

SEZNAM PŘÍLOH:

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcele.
- C. Geometrický plán.
- D. Ortofotomapa.
- E. Část cenové mapy pozemků.
- F. Část územního plánu.

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Objednatelem jsem byl vyzván, abych určil obvyklou cenu jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022.

Obvyklá cena je stanovena podle zákona o cenách, to je zákona č. 526/1990 Sb. v platném znění. Vlastní metody ocenění jsou převzaty ze zákona o oceňování majetku a služeb, to je zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, včetně „**Komentáře k určování obvyklé ceny**“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 16851 a 16852 vyhotovený KÚ dne 19.1.2022,
- b) geometrický plán pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice,
- c) zachovalá částečná projektová dokumentace; půdorys 1.PP a 1.NP,
- d) prohlášení vlastníka o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) v budově – domě č.p. 878 ze dne 19.4.2013,
- e) pasport nebytového prostoru 878/15 vydaný MČ P10 dne 26.10.2021,
- f) ortofotomapa dané lokality,
- g) část cenové mapy pozemků,
- h) část územního plánu městské části Strašnice,
- i) fotografická dokumentace současného stavu pozemku,
- j) realitní časopisy z roku 2022,
- k) cenové údaje zjištěné na Katastrálním úřadu hlavního města Prahy,
- l) současné nabídkové ceny nebytových prostor v dané lokalitě od realitních kanceláří,
- m) osobní prohlídka současného stavu nemovitostí konaná dne 9.5.2022 za přítomnosti zástupců objednatele,
- n) konzultace se zástupci Městské části Praha 10.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona o oceňování majetku č. 175/1997 Sb., v platném znění roku 2022.

Vlastník nemovitosti: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 16851 a 16852 pro kat. území Strašnice, ke dni 29.5.2022:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Strašnice, 10100

Předmětem ocenění jsou:

- hlavní stavby: nebytový prostor č. 878/15,
- venkovní úpravy: nejsou,
- pozemek: viz LV č. 16851 pro kat. území Strašnice, **pouze část 376/8004:**

Poř.č.	Parc.č.	Kultura	Výměra v m ²	Poznámka
1.	709/2	Zastavěná plocha a nádvoří	344,00	Dům č.p. 878
Celkem			344,00	

- trvalé porosty: nejsou.

Pozemky jsou situovány v památkově chráněném území hlavního města Prahy.

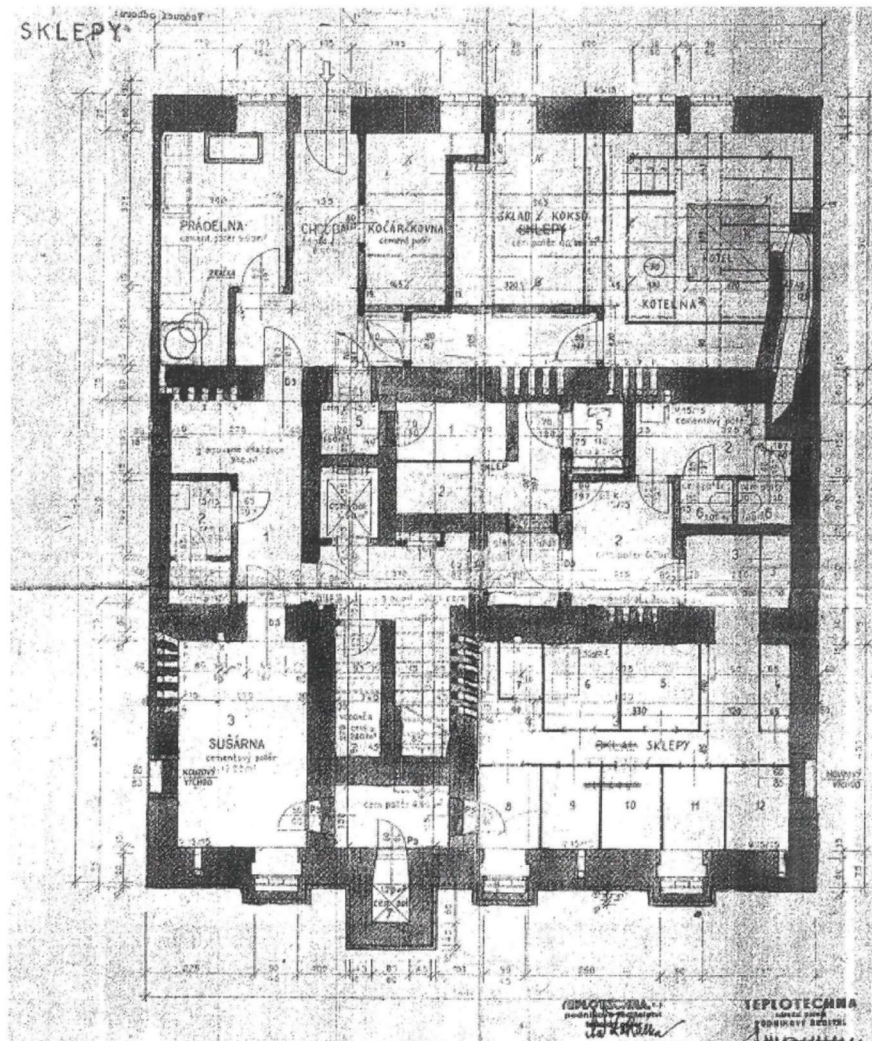
3.2. POPIS

Obytný dům č.p. 878 stojí na parc.č. 709/2 v ulici V Olšínách v kat. území Strašnice, obec Praha. Okolní zástavbu tvoří bytové objekty a objekty veřejné vybavenosti. Průměrná dopravní obslužnost prostředky MHD; zastávky autobusu a tramvaje je v pěší docházkové vzdálenosti, stanice metra A Strašnická je vzdálena cca 650 m. V okolí jsou dostatečné nákupní možnosti a občanská vybavenost. Parkování s nedostatečnou kapacitou na veřejných komunikacích, vymezené parkovací zóny pro rezidenty. Budova je situována ve stabilizovaném území OV – všeobecně obytné území.

Budova č.p. 878 je vnitřní řadová, situovaná v uliční čáře ulice V Olšínách. Objekt má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží, částečně zapuštěné. 5.NP je ustupující. Jedná se o klasický zděný objekt s konstrukčním trojtraktem, s plochou střechou a výtahem. Objekt byl postaven a dán do užívání po poslední přestavbě v roce 1928. Je v průměrném technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy, průběžně prováděná údržba a opravy. Zjevné statické poruchy nebyly zjištěny. Objekt je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je ze zdroje mimo budovu.

Nebytová jednotka je umístěná v 1.PP a užívána jako jiný nebytový prostor (sklad). V rámci původního užívání byla projektována jako sklep s kotelnou, následně prostor sklepů stavebně upravován, užíváno jako kočárkárna. Naposledy byla využívána jako dílna s kanceláří, a zákaznické centrum. Situování je do dvorku na jih a vnitrobloku, podlaha v úrovni terénu. Celková užitná plocha je 37,60 m². Přístup je možný hlavním vstupem do domu vnitřním schodištěm domu a chodbou, nebo přímo chodbou z vnitrobloku. Vstupní dveře do prostoru jsou dřevěné plně do ocelové zárubně, okenní otvor do vnitrobloku osazen mříží, další okna situovaná pod stropem rovněž opatřena mříží. Okna jednoduchá ocelová, s nedostatečnou tepelnou izolací. Podlaha je betonová PVC a keramická dlažba. Podhled tvoří trámový železobetonový strop, je instalováno stropní osvětlení, zásuvky, el. přímotopy, malý el. ohřivač TUV, krb. Připojení na rozvod SV a kanalizaci je v domě. Část plochy se sníženou výškou a situováním topných rozvodů pod stropem způsobuje omezené využití této části prostoru. Údržba je zanedbaná, jsou nutné opravy. Půdorys nebytové jednotky je na následující skice:

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy
č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.



Poř.č.	Místnost	Výměra m ²
1.	Sklad	29,30
2.	Sklad	5,30
3.	WC	1,40
4.	Komora	1,60
	Celkem	37,60

Strana 4 z celkového počtu 18 stran.

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. 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 o velikosti **376/8004**. Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje, lodžie, terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli těchto prostor jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkony přináležejí
- e) okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
- f) výtah včetně výtahové šachty a strojovny
- g) kočárkárna, sušárna, prádelna
- h) rozvody tepla a teplé, studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

4. POSUDEK

Pojmem „obvyklá cena“ je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro určení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle § 1a odst. 1) vyhl.č. 488/2020 Sb., cituji: *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:*

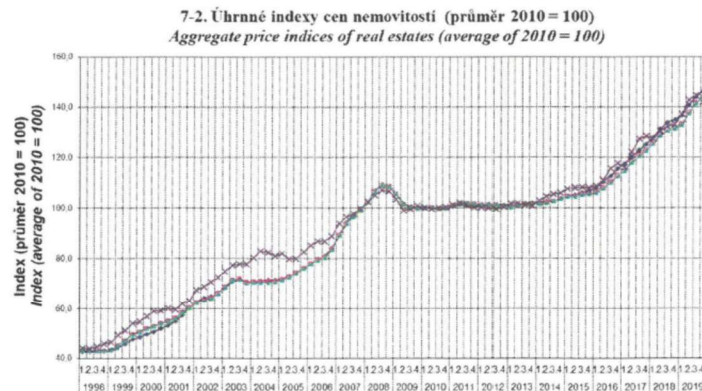
Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. "

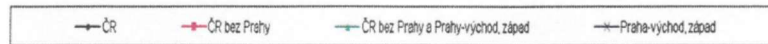
Pokud nelze učít obvyklou cenu, určuje se **tržní hodnota**. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

4.1 Analýza trhu

Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale u kancelářských, obchodních a průmyslových nemovitostí také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>:

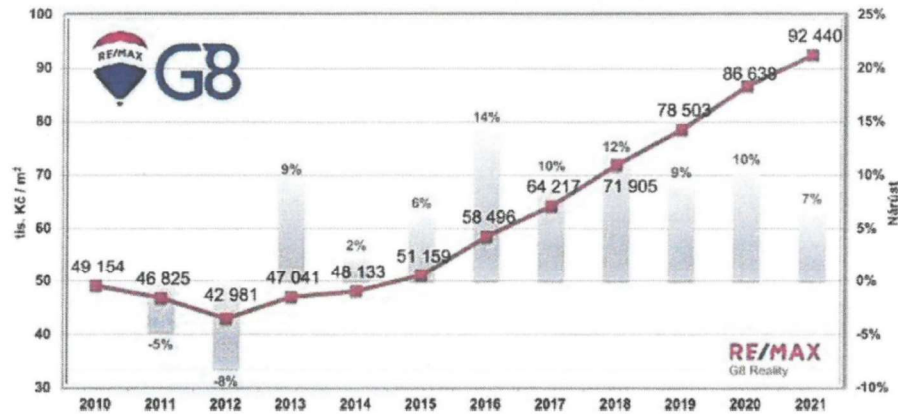


Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

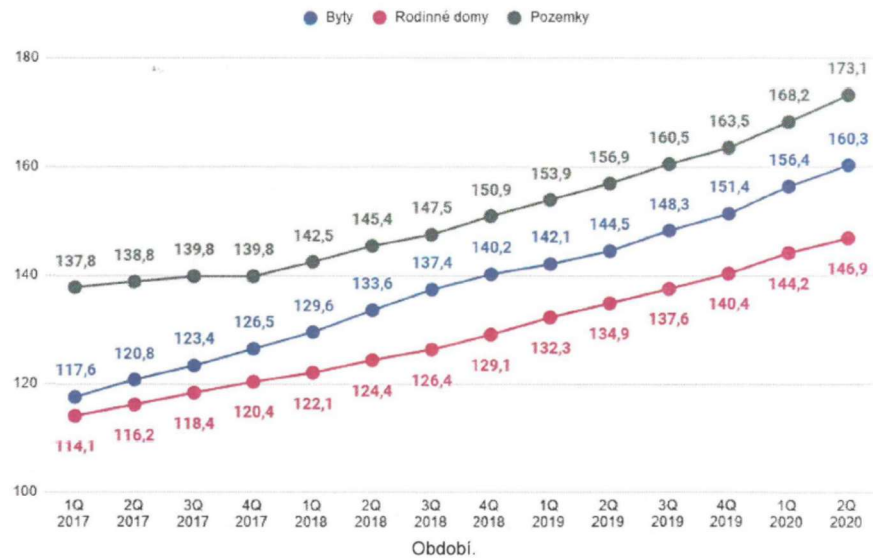


Z uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007. Od roku 2013 začaly opět ceny stoupat a jejich nárůst je výrazný od roku 2017, a pokračuje dosud. Ceny vzrůstají nejen u domů a bytů, kancelářských a skladových objektů, ale podstatnou měrou i u pozemků.

Realizované ceny bytů v Praze

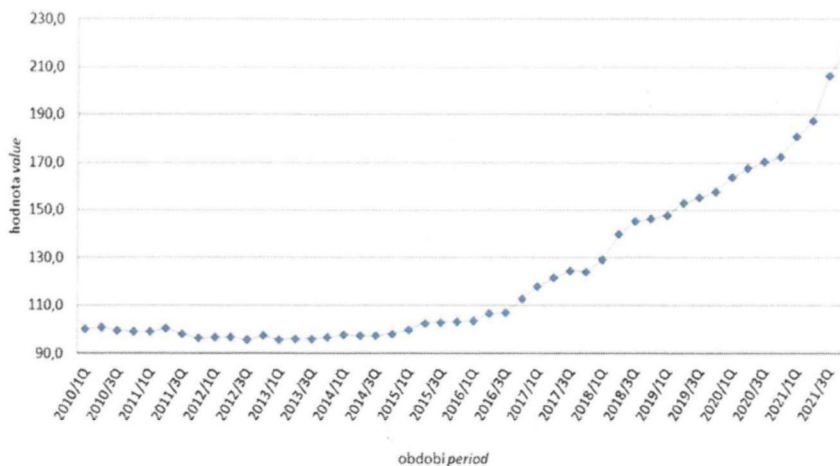


Růst cen nemovitostí potvrzuje i hypoindex Hypoteční banky:



Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

Index cen nových bytů (2010=100)
Price Index of New Flats (2010=100)



Všechny výše uvedené údaje a grafy se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost. Podobně Asociace realitních kanceláří publikuje na svých webových stránkách aktualizované ceny tržního nájemného a průměrné ceny obytných domů a stavebních pozemků. Výsledky z těchto podkladů jsou publikovány na zdroji: <http://cenovamapa.gekonsro.cz>. Jejich využití jako agregovaných veličin je však pro ocenění konkrétních nemovitostí pouze informativní.

4. 2 Komparace provedená dle současného realitního trhu

V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů, tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trhem menších nebytových prostor se nezabývá ani Magistrát hlavního města v Institutu plánování a rozvoje. Z veřejně dostupných zdrojů lze pouze zdokumentovat vývoj cen bytových prostor, a to jak nových, tak starších bytů, v hlavním městě Praze. Žádné srovnatelné údaje pro vývoj cen nebytových prostor na veřejně dostupných informačních zdrojích nejsou. V současné době ani pražské realitní kanceláře nemají v nabídce nebytové prostory, které by odpovídaly a byly srovnatelné s oceňovaným nebytovým prostorem.

Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, je možné získat realizované prodejní ceny, ale pouze pro bytové prostory, nikoli pro nebytové prostory, viz následující schéma:

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.



Modrá barva označuje obytný dům č.p. 878, červená čerchovaná barva označuje realizované prodeje bytových jednotek, zelená barva prodeje domů včetně pozemků.

Neexistuje statistický soubor realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které by mohly být použity pro vlastní komparaci. Pro ocenění nebytového prostoru č. 878/15 však lze určit tržní hodnotu. Tržní hodnotou se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím trhu, na kterém bude oceňovaný nebytový prostor obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Tržní hodnotu nebytového prostoru č. 878/15 lze určit na základě vyhodnocení již realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které byly prodány v roce 2020 až 2021 Městskou částí Praha 10. Tyto realizované ceny je nutné upravit vzhledem ke skutečnému stavebně technickému stavu oceňovaného nebytového prostoru a nárůstu cen nemovitostí. Tento postup je z metodického pohledu správný, navíc byly pro komparaci využity i nabídky realitních kanceláří na prodeje skladových prostor v oblasti hlavního města Prahy, viz následující tabulka:

Realizované ceny nebytových prostor obdobného využití jako nebytový prostor č. 878/15:

Poř. č.	Lokalita – ulice na Praze 10	Č.nebyt. jednotky	Výměra m ²	Prodejní cena v Kč	Poloha v domě	Technický stav	Cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,3	320 440,00	1.PP	dobry	28 357,52
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,3	295 440,00	1.PP	dobry	26 145,13
3.	Holandská 359/34	359/08	77,3	3 396 920,00	1.NP	mír.zhor.	43 944,63
4.	Kazašská 1428/2	142888	11,7	293 415,00	1.PP	mír.zhor.	25 078,21
5.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,3	2 925 000,00	1.PP	mír.zhor.	66 027,09
6.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,9	267 360,00	1.PP	dobry	20 725,58
7.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,1	56 950,00	1.PP	dobry	51 772,73
Průměr			24,27	1 079 360,71			37 435,84

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

Současné nabízené nebytové prostory realitními kanceláři v Praze:

Poř.č.	Lokalita	Výměra m ²	Cena v Kč	Poloha	Stav	Cena Kč/m ²
A.	Praha 6	430,00	9 999 999,00	1.PP	dobrý	23 255,79
B.	Praha 6	558,00	12 250 000,00	1.PP	dobrý	22 272,73
C.	Praha 4	944,00	60 000 000,00	1.NP	dobrý	63 559,32
Průměr		644,00	27 416 666,33			36 362,61

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných nabídkových cen od pražských renomovaných realitních kanceláří.

Pro porovnání byly evaluovány realizované ceny a nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis nabídek realitních kanceláří je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v hlavním městě Praze.
- Parkování možné před domem pouze na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je zhoršený.
- Přístup k nebytovému prostoru je složitý.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, se provádí po úpravě nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe u nebytových prostorů ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K₁	Koeficient technického stavu a dostupnosti prostoru
2.	K₂	Koeficient polohy nebytového prostoru
3.	K₃	Koeficient změny obvyklé ceny v čase

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil všechny objekty uvedené v předchozích tabulkách. Porovnání je provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty **K₁** až **K₃**. Koeficienty **K₁** až **K₃** je přepočítána zjištěná cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Poř. č.	Lokalita	Číslo jednotky	Výměra m ²	Cena Kč/m ²	K ₁	K ₂	K ₃	Výsledná cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,30	28 357,52	0,90	1,00	1,00	25 521,77
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,30	26 145,13	0,90	1,00	1,00	23 530,62
3.	Holandská 359/34	359/08	77,30	43 944,63	0,70	0,90	1,00	27 685,12
4.	Kazašská 1428/2	142888	11,70	25 078,21	1,00	1,00	1,00	25 078,21
5.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,30	66 027,09	0,60	0,60	1,00	23 769,75
6.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,90	20 725,58	1,00	1,00	1,00	20 725,58
7.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,10	51 772,73	0,70	0,70	1,00	25 368,64
A.	Praha 6		430,00	23 255,79	1,20	0,90	1,00	25 116,25

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

B.	Praha 6		558,00	22 272,73	1,20	0,90	1,00	24 054,55
C.	Praha 4		944,00	63 559,32	0,60	0,50	1,00	19 067,80
Průměr			210,19	37113,873	0,88	0,85	1,00	23 991,83

Výsledná tržní hodnota za 1,00 m² podlahové plochy nebytového prostoru činí: 23 991,83 Kč,

Zaokrouhleno: 24 000,00 Kč/m².

Určenou tržní hodnotu lze ztotožnit s obvyklou cenou nebytové jednotky č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022. Ta činí částku:

$$OC = 37,60 \text{ m}^2 \times 24 000,00 \text{ Kč/m}^2 = 902 400,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 902 400,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 31.5.2022.

Z této částky připadá na podíl 376/8004 pozemku parc.č. 709/2 k nebytové jednotce č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022 částka:

$$OC_{\text{Poz}} = 344 \text{ m}^2 \times 8 470,00 \text{ Kč/m}^2 \times 376/8004 = 136 874,52 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 136 870,00 Kč

4.3 Zjištěná cena podle vyhl.č. 424/2021 Sb.

Platná oceňovací vyhláška MF ČR č. 424/2021 Sb. požaduje, aby v tržních oceněních byla společně s obvyklou cenou určena také cena zjištěná, viz § 1 vyhlášky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové) - sklepy
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
nebytová jednotka:	37,60 ×	1,00 = 37,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		37,60 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy
č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	klasické masivní kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihly tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovová	P	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	pod omítkou	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10

Strana 12 z celkového počtu 18 stran.

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,18
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8718

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,8718
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	9 306,14
Plná cena: 37,60 m ² × 9 306,14 Kč/m ²	=	349 910,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 94 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 94 / 150 = 62,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,7 \% / 100)$	×	0,373
Nákladová cena CJ_N	=	130 516,75 Kč
Koeficient pp	×	1,536
Cena CJ	=	200 473,73 Kč
- zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	200 473,73 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Spoluvlastnický podíl na pozemku:	376/8004	
Hodnota spoluvlastnického podílu na pozemku	+	136 874,52 Kč
- zjištěná cena	=	337 348,25 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Pro určení obvyklé ceny nemovitosti je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

obvyklé ceny". V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Tento způsob ocenění byl použit i v předloženém znaleckém posudku.

6. ZÁVĚR

6.1 Souhrn a závěr

Cílem znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022.

Na podkladě provedené analýzy činí obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022 částku:

902 400,00 Kč.

Slovy: devět set dva tisíc čtyři sta korun českých.

Z této částky připadá na podíl 376/8004 pozemku parc.č. 709/2 k nebytové jednotce č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022 částka:

136 870,00 Kč.

Posudek vypracován dne 31.5.2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, /odvětví ceny a odhady nemovitostí; stavebnictví, /stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské; a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2541/12/2022 původního znaleckého posudku ve znaleckém deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:
Datum a podpis:
Posudek byl podán dne 31.5.2022.



J. Ryska

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

SEZNAM PŘÍLOH

Ke znaleckému posudku č. 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022: „Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022.“

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcele.
- C. Geometrický plán.
- D. Ortofotomapa.
- E. Část územního plánu.
- F. Část cenové mapy pozemků.
- G. Pasport jednotky.

Fotografická dokumentace:



Strana 15 z celkového počtu 18 stran.

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

Informace o nebytové jednotce:

Číslo jednotky	878/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 878
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16852
Podíl na společných částech:	376/8004

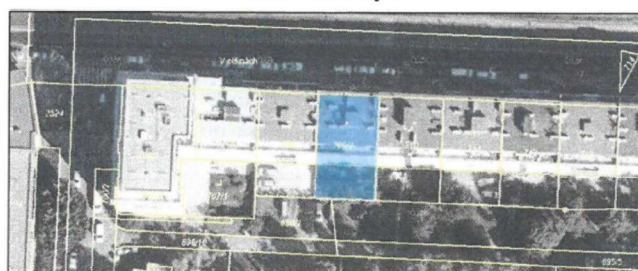
Informace o parcele:

Parcelní číslo:	709/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16851
Výměra [m ²]:	344
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 878

Geometrický plán:



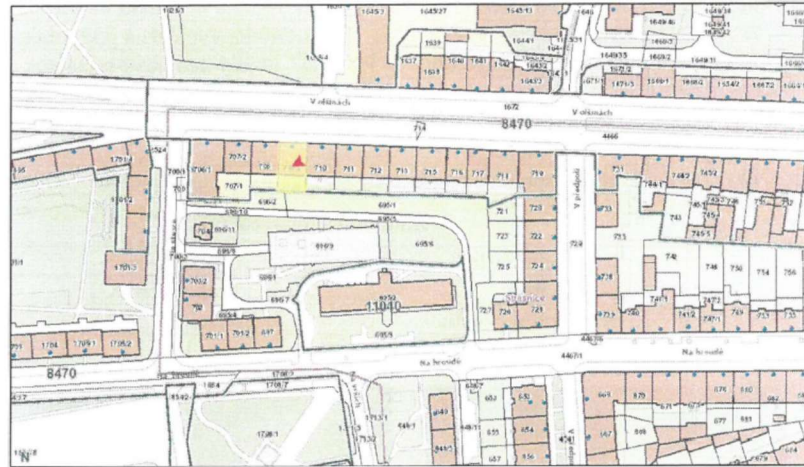
Ortofotomapa:



Strana 16 z celkového počtu 18 stran.

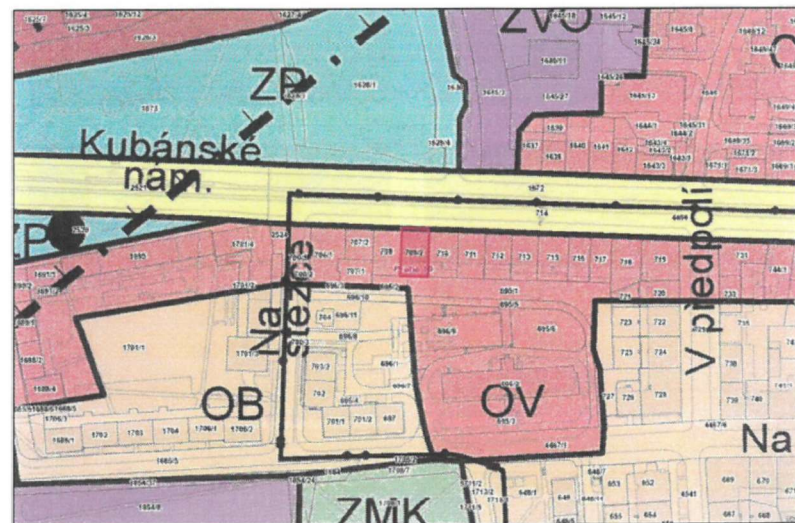
Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy
č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

Část cenové mapy pozemků:



Parc.č. 709/2: 8 470,00 Kč/m².

Část územního plánu:



OV – všeobecně obytné území.

Strana 17 z celkového počtu 18 stran.

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy
č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 iDES 12.05.2022 12:43:29

Pasport prostoru

Adresa	V OLŠINÁCH 878/8 Praha 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0878		Vršovická 1429/68
Katastr	STRAŠNICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	AUSTIS správa s.r.o
Č. prostoru	501		K Austisu 680
Podlaží	-1		154 00 Praha 5 - Sliveneč
Kategorie	II. Kategorie		Provozovna správce
Prislušenství	Základní		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	878/15	Počet místností	1+0
		Počet komínů	1
		Plyn	Z
		Sm. č. pro vodné	WC, umyvadlo a tekoucí teplá voda - 250 pracovních dní
		Kanalizace	A
		Elektrína	230 Jistič
		Vytápění	lokální elektrické
		Počet STA	0
		Počet tel. linek	0
		Počet park. míst	0
		Vstup z domu	A
		Vstup z ulice	N
		Vstup dvůr (zahr.)	A
		Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
kancelář	lokální elektrické	29,30	29,30	0,00	29,30
Sklad	žádné topení	5,30	5,30	0,00	5,30
WC	žádné topení	1,40	1,40	0,00	1,40
komora	žádné topení	1,60	1,60	0,00	1,60
		37,60	37,60	0,00	37,60

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
KOMÍN TYP 2	23150	01.01.1994	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1994	0,00
								0,00



Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.
160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34
znalec z oborů ekonomika a stavebnictví

DODATEK

ke znaleckému posudku č. 2541/12/2022: „Určit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878 se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, k datu 31.5.2022“, ze dne 31.5.2022.

ZNALEC: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34
IČO: 10 18 43 92

ZADAVATEL: Úřad Městské části Praha 10, IČ:
00 06 39 41, se sídlem Praha10,
Vinohradská 3218/169, Strašnice,
PSČ: 100 00.

ČÍSLO JEDNACÍ: OMP/0658/2022.

PŘEDMĚT: dodatek ke znaleckému posudku č.
2541/12/2022 podle požadavku
Úřadu Městské části Praha 10, ze
dne 8. ledna 2024.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1. ze dvou.

DATUM: 19.1.2024.

POČET STRAN: celkem 8.

SEZNAM KAPITOL:

1. Zadání Dodatku k posudku.
2. Důvod vypracování Dodatku.
3. Určení tržní hodnoty.
4. Odůvodnění.
5. Závěr.
6. Přílohy.

Dodatek ke znaleckému posudku č. zn. den.: 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022.

1. ZADÁNÍ DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Cílem původního znaleckého posudku ze dne 31.5.2022 bylo „určit obvyklou cenu jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022.“. **Předmětem Dodatku k původnímu znaleckému posudku je:**

„Určit aktuální obvyklou cenu jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, ke dni 19.1.2024.“

2. DŮVOD VYPRACOVÁNÍ DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU

Pražský realitní trh nemovitostí je v současném období velice turbulentní. Ceny nebytových prostor se mění v závislosti na současné ekonomické situaci státu. Proto mě Úřad Městské části Praha 10 požádal dne 8.1.2024, abych doplnil původní znalecký posudek o aktuální obvyklou cenu oceňovaného nebytového prostoru.

3. URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Jak jsem konstatoval již v původním posudku, je současný trh s nebytovými prostory v Praze velice turbulentní. Realizované ceny nebytových prostor jsou evidovány příslušným Katastrálním úřadem. Zápisy skutečně realizovaných prodejů nebytových prostor, jsou však v Katastru nemovitostí zapsány s několika měsíčním zpožděním. Během této prodlevy se však skutečný trh nebytových prostor v hlavním městě Praze mění. Z toho vyplývá, že v tomto konkrétním případě **není možné určit aktuální obvyklou cenu**, podle její definice uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb., zákoně o oceňování majetku.

Znalec však může určit tržní hodnotu oceňovaného majetku. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. Tržní hodnota je založena na vyhodnocení **aktuálního** stavu trhu nebytových prostor v Praze. Tento postup byl použit již také v původním znaleckém posudku Tržní hodnota byla stanovena na základě vyhodnocení realizovaných cen a aktuální nabídky srovnatelných nebytových prostor v Praze.

Dodatek ke znaleckému posudku č. zn. den.: 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022.

Vlastní vyhodnocení srovnatelných nebytových prostor je provedeno stejným postupem jako v původním znaleckém posudku, viz strany 9 až 11 posudku.

Oceňovaný nebytový prostor byl znalcem prohlédnut dne 10.1.2024. Nebytový prostor je již více než 3 roky prázdný, bez využití, ze stavebně-technického pohledu je jeho stav zhoršený, vyžadující generální opravu. Obvyklá cena po zaokrouhlení: **24 000,00 Kč/m²**.

Aktuální obvyklá cena celkem činí částku:
 $OC = 37,60 \text{ m}^2 \times 24\,000,00 \text{ Kč/m}^2 = 902\,400,00 \text{ Kč}$
zaokrouhleno: 902 400,00 Kč

Toto je aktuální obvyklá cena jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 19.1.2024.

4. ODŮVODNĚNÍ

Současný pražský realitní trh s nebytovými prostory je velice turbulentní, ceny nemovitostí v Praze se velice rychle vyvíjejí a mění. Proto byly pro určení aktuální současné obvyklé ceny využity jak realizované ceny v minulém období, tak také současné nabídky realitních kanceláří. Takto určenou tržní hodnotu lze v daném místě a čase považovat za cenu obvyklou.

5. ZÁVĚR

Cílem původního znaleckého posudku bylo „určit obvyklou cenu jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022.“.

Úřad Městské části Praha 10 mě požádal dne 8.1.2024 o doplnění tohoto znaleckého posudku. **Předmětem Dodatku původního znaleckého posudku bylo:**

„určit aktuální obvyklou cenu jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha“. To je ke dni 19.1.2024.

Na základě provedené analýzy dostupných podkladů konstatuji:

obvyklá aktuální cena jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a

Dodatek ke znaleckému posudku č. zn. den.: 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022.

na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha“, ke dni 19.1.2024 činila částku:

902 400,00 Kč.

Slovy: devět set dva tisíc čtyři sta korun českých.

Z této částky připadá na podíl 376/8004 pozemku parc.č. 709/2 k nebytové jednotce č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 19.1.2024 částka:

229 790,00 Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, /odvětví ceny a odhady nemovitostí; stavebnictví, /stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské; a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 2541/12/2022 původního znaleckého posudku ve znaleckém deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkreseného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:

Dodatek k posudku byl podán dne 19.1.2024.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

SEZNAM PŘÍLOH

K Dodatku znaleckého posudku č. 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022: „Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022.“

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcele.
- C. Informace o nebytové jednotce.
- D. Geometrický plán.
- E. Ortofotomapa.
- F. Část územního plánu.
- G. Část cenové mapy pozemků.
- H. Pasport jednotky.

A. Fotografická dokumentace:

Dodatek ke znaleckému posudku č. zn. den.: 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022.



B. Informace o nebytové jednotce:

Číslo jednotky	878/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 878
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16852
Podíl na společných částech:	376/8004

Strana 5 z celkového počtu 8 stran.

Dodatek ke znaleckému posudku č. zn. den.: 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022.

C. Informace o parcele:

Parcelní číslo:	709/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16851
Výměra [m ²]:	344
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 878

D. Geometrický plán:

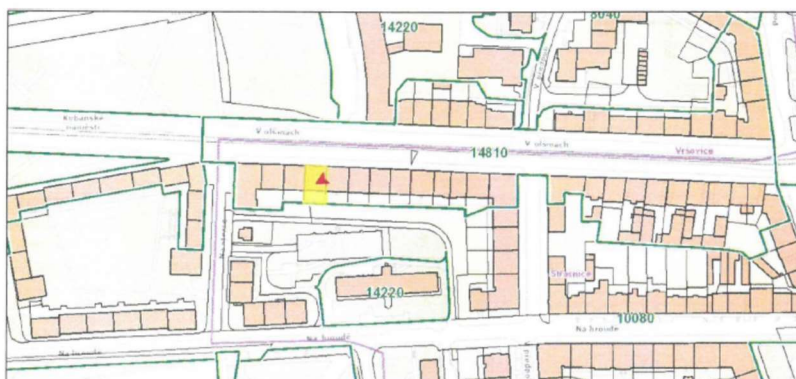


E. Ortofotomapa:



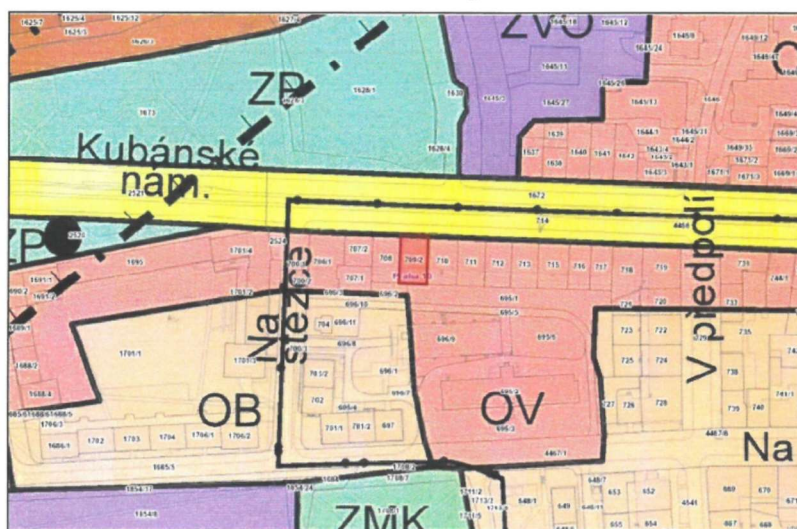
F. Část cenové mapy pozemků:

Dodatek ke znaleckému posudku č. zn. den.: 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022.



Cena v cenové mapě parc.č. 709/2: 14 220,00 Kč/m².

G. Část územního plánu:



OV – všeobecně obytné území.

Strana 7 z celkového počtu 8 stran.

Dodatek ke znaleckému posudku č. zn. den.: 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022.

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 iDES 12.05.2022 12:43:29

Pasport prostoru

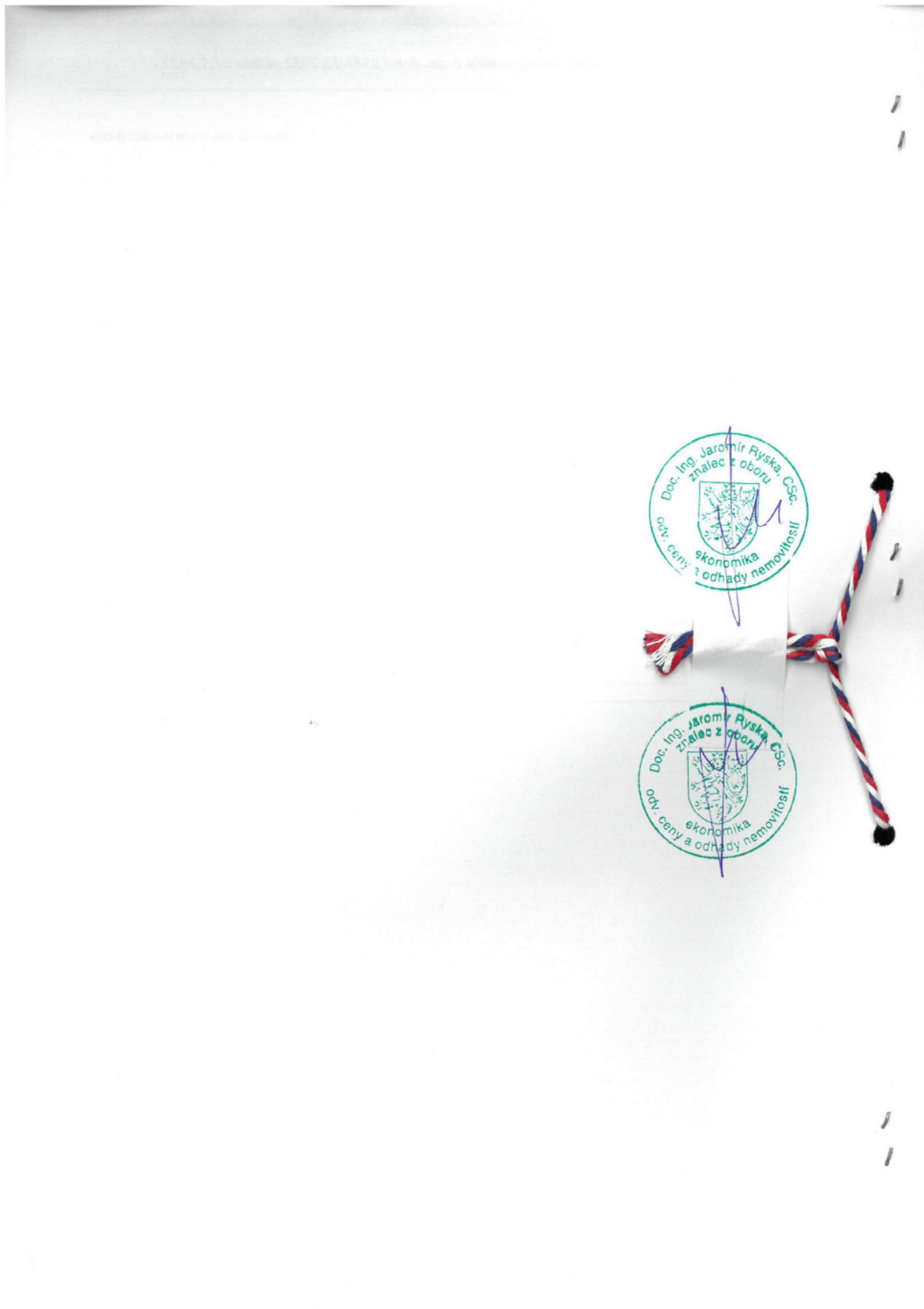
Adresa	V OLŠINÁCH 878/8 Praha 10 0878	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 Vršovická 1429/68 101 38 PRAHA 10
Blok (objekt)	0878	Správce	AUSTIS správa s.r.o K Austisu 680 154 00 Praha 5 - Slivence
Katastr	STRAŠNICE	Provozovna správce	Vršovická 1429/68
Okres			
Č. prostoru	501		
Podlaží	-1		
Kategorie	II. Kategorie		
Prislušenství	Základní		
Č. prostoru KU	878/15		
Počet místnosti	1+0	Počet STA	0
Počet kominů	1	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	WC, umyvadlo a tekoucí teplá voda - 250 pracovních dní	Vstup z domu	A
Kanalizace	A	Vstup z ulice	N
Elektrifika	230 Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	A
Vytápění	lokální elektrické	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pi. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
kancelář	lokální elektrické	29,30	29,30	0,00	29,30
Sklad	žádné topení	5,30	5,30	0,00	5,30
WC	žádné topení	1,40	1,40	0,00	1,40
komora	žádné topení	1,60	1,60	0,00	1,60
		37,60	37,60	0,00	37,60

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
KOMIN TYP 2	23150	01.01.1994	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1994	0,00
								0,00





Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0141/RMČ/2024
ze dne 07.03.2024

k návrhu na zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 4/11/2023 ze dne 26. 6. 2023 k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha a schválení návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

1. se zrušením usnesení ZMČ Praha 10 č. 4/11/2023 ze dne 26. 6. 2023 k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, dle přílohy č. 3 předloženého materiálu, v plném rozsahu
2. se schválením návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha
3. s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle přílohy č. 6 předloženého materiálu

II. pověřuje

1. Ing. Peka, S.E., 1. místostarostu, předložit na nejbližším zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10 návrh na zrušení usnesení ZMČ Praha 10 č. 4/11/2023 ze dne 26. 6. 2023 k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha a schválení návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Strašnice, obec Praha



Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Ing. Tomáš Pek, S.E.
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Anotace: privatizace obecního majetku; samospráva
Na vědomí: -
Garant: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního