

Rada MČ Praha 10

P10-121628/2023
3. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne

Návrh
na prodej nebytových jednotek č. 773/24 a 773/26 v budově č. p. 773,
v domě Minská 8, postavené na pozemku parc. č. 1181, se
spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy č. p. 773 a na
pozemku parc. č. 1181, kat. území Vršovice, obec Praha

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. ze dne 23. 3. 2023

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Odpověď na nabídku
 - č. 2 - Hlasovací listina
 - č. 3 - ZP Minská 773/24
 - č. 4 - ZP Minská 773/26
 - č. 5 - Zápis z KMN ze dne 26. 1. 2022
 - č. 6 - Usnesení RMČ Praha 10 č. ze dne 23. 3. 2023

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 prodej nebytových jednotek č. 773/24 a 773/26 v budově č. p. 773, v domě Minská 8, postavené na pozemku parc. č. 1181, se spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy č. p. 773 a na pozemku parc. č. 1181, kat. území Vršovice, obec Praha

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) prodej nebytových jednotek č. 773/24 a 773/26 v budově č. p. 773, v domě Minská 8, postavené na pozemku parc. č. 1181, se spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy č. p. 773 a na pozemku parc. č. 1181, kat. území Vršovice, obec Praha, Společenství vlastníků jednotek Minská 773/8, Praha 10, IČO: 02637316, sídlem Minská 773/8, 101 00, Praha 10, za cenu ve výši 760.000,- Kč a 740.000,-
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej nebytových jednotek č. 773/24 a 773/26 v budově č. p. 773, v domě Minská 8 včetně podílů na společných částech budovy č. p. 773 a na pozemku parc. č. 1181 v k. ú. Vršovice, obec Praha

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

zajistit vyhotovení a podepsání kupní smlouvy na prodej nebytových jednotek č. 773/24 a 773/26 v budově č. p. 773, v domě Minská 8, postavené na pozemku parc. č. 1181, se spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy č. p. 773 a na pozemku parc. č. 1181, kat. území Vršovice, obec Praha, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2023

Předkladatel: Ing. Pek, S. E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-121628/2023

Důvodová zpráva

Nebytové prostory 773/24 a 773/26 jsou umístěny ve 2. PP, způsob využití dle prohlášení vlastníka je jiný nebytový prostor (sklad). Jedná se o prostory, které vyžadují vysoké náklady na opravu. Je zde poškozená podlaha, vlhké zdivo, poškozené omítky. Není zde vytápění. Pod stropem je vedena kanalizace s čistícími kusy a ZTI s uzavíracími a výpustnými ventily stoupaček, vodoměrem pro jiný prostor, vše s nutností zabezpečit přístup k těmto rozvodům.

Dne 8. 3. 2022 byl SVJ Minská 773/8, IČO: 02637316 zaslán dopis, zda by měli jako SVJ zájem o odkup nebytových jednotek 773/24 a 773/26 za cenu stanovenou znaleckým posudkem.

SVJ Minská 773/8 projevilo zájem o odkup prostorů za cenu znaleckých posudků - viz příloha č. 1. Hlasovací listina členů SVJ je uvedena v příloze 2. Znalecké posudky k jednotlivým nebytovým jednotkám jsou uvedeny v přílohách 3 a 4.

Stanovisko OMP: OMP doporučuje prodej nebytových jednotek č. 773/24 a 773/26 v domě Minská 773/8, k. ú. Vršovice, Praha 10 SVJ za cenu znaleckých posudků.

Záměr prodeje výše uvedených nebytových jednotek byl zveřejněn dne 15. 3. 2023.

Stanovisko KMN: Komise KMN na svém jednání dne 26. 1. 2022 schválila záměr prodeje volných nebytových jednotek - viz příloha č. 5.

Předmětný materiál byl projednán RMČ Praha 10 dne 23. 3. 2023.

Příloha č. 1

Výbor SVJ Minská 773/8
101 00 Praha 10

ÚMČ Praha 10
Odbor majetkoprávní
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Značka: oMP/PRoDEJ/BB
P10_105202 12022
K rukám: p.Březinové

V Praze 9.6.2022

Vážení,

v reakci na Vaši nabídku, zaslou dne 8.3.2022, vyjadřujeme, že máme zájem o přímý odkup nebytových jednotek č.773/24 a 773/26 za ceny stanovené znaleckým posudkem:

NJ č.773/24 _ 760.000 Kč,
NJ č.773126 - 740.000 Kč.

Předem děkuji za informace k dalšímu postupu.
S pozdravem

Alžběta Schmidová
Předsedkyně SVJ Minská 773/8

Kontakt:



Společenství
vlastníků jednotek Minská 773/8
Minská 773/8
101 00 Praha 10
IČ: 02637316



13.6.
PE



MC Praha 10
Doručeno: 10.06.2022
P10-249645/2022

lisy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 0

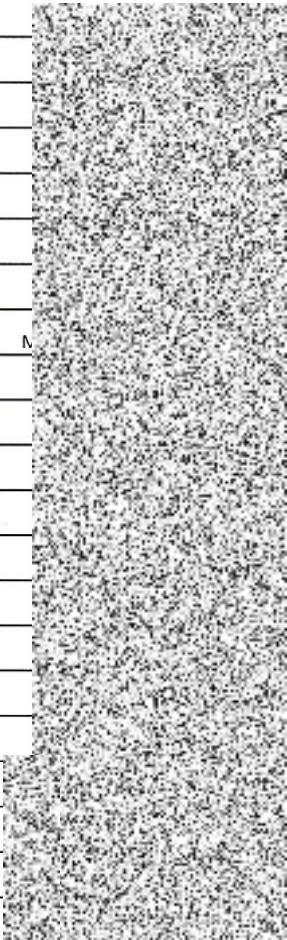


mp10es861d23dd

Příloha č. 2

HLASOVACÍ LISTINA SVJ MINSKÁ 773/8 - výsledky hlasování per rollam

téma hlasování:

| jednotka č. | podíl | jméno: | Souhlasíte s přímým odkupem nebytových jednotek č.24 a 26 od Městské části Praha 10 za ceny stanovené znaleckými posudky z 9.1.2022? | | |
|--------------------|---------------|--|--|-------|-----------|
| | | | pro | proti | zdržel se |
| 22, 26, 23, 24, 25 | 17,19% | MČ Praha 10 | | | x |
| 1 | 3,20% |  | x | | |
| 2 | 3,25% | | x | | |
| 3 | 3,00% | | | | x |
| 4 | 4,00% | | x | | |
| 5 | 4,20% | | x | | |
| 6 | 3,25% | | x | | |
| 7 | 3,24% | | x | | |
| 8 | 2,80% a 2,80% | | x | | |
| 9 | 4,00% | | x | | |
| 10 | 3,30% | | x | | |
| 11 | 3,20% | | x | | |
| 12 | 5,70% | | x | | |
| 13 | 4,02% | | x | | |
| 14 | 3,30% | | x | | |
| 15 | 1,64+1,64% | | | | x |
| 16 | 5,70% | | x | | |
| 17 | 4,00% | | x | | |
| 18 | 3,30% | | x | | |
| 19 | 3,30% | | x | | |
| 20 | 5,56% | | x | | |
| 21 | 4,00% | | x | | |

Shrnutí:

V rámci hlasování per rollam se pro přímý odkup nebytových jednotek 24 a 26 od MČ Praha 10 za ceny dle znaleckého posudku z 9.1.2022, vyslovilo 20 členů SVJ, jejichž podíl v SVJ činil celkem 76,12%. Návrh tedy byl schválen.

Společenství
vlastníků jednotek Minská 773/8
Minská 773/8
101 00 Praha 10
IČ: 02637316

V PRAZE DNE 10. 6. 2022

Příloha č. 3

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz


Znalecký posudek

č. 3811/017-2022

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci – jednotky č. 773/24 – jiný nebytový prostor, vymezené dle byt. zák. v budově č. p. 773 postavené na pozemku p.č. 1181, se spoluvlastnickým podílem 438/13975 na společných částech budovy č. p. 773 a na pozemku p.č. 1181 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10

Oceněno ke dni: 9.1.2022

Zpracovatel: Ing. Zdeněk Mašek
Bečvářova 174/6
100 00 Praha 10
tel.: 222 522 501, 

Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 5 stran příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.

Datum vypracování: 10.2.2022

Výtisk č. 2

A. ZADÁNÍ**1. Znalecký úkol**

Odhad obvyklé ceny nemovité věci – jednotky č. 773/24 – jiný nebytový prostor, vymezené dle byt. zák. v budově č. p. 773 postavené na pozemku p.č. 1181, se spoluvlastnickým podílem 438/13975 na společných částech budovy č. p. 773 a na pozemku p.č. 1181 v k.ú. Vršovice, ul. Minská, obec Praha k datu ocenění. Ocenění provést dle současného stavu.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele - prodej.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

B. PODKLADY**1. Základní informace**

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Jednotka č. 773/24 – jiný nebytový prostor |
| Adresa předmětu ocenění: | Minská 773/8, Praha 10 |
| Kraj: | Hl.m. Praha |
| Okres: | Hl.m. Praha |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Vršovice |
| Počet obyvatel: | 1 335 084 |

2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.12.2021 a 9.1.2022.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- částečný výpis z KN z LV 11553 vyhotovený KÚ dne 19.1.2022
- informace z ISKN z LV 11552 vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 20.1.2022
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka č. OMP/0040/2022 ze dne 11.1.2022
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č. 32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- schválená částečná PD pod Č.j. III-8826/27 dne 20.6.1927 – kopie
- povolení dnem 15.2.1928 obývateli a užívateli obytný dům dle povolení ze dne 24. června 1927 č.j. III-8826/27 vydané Magistrátem hlavního města Prahy Č.j. III-5576/28 dne 27.3.1928
- prohlášení vlastníka o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) v budově – domě č.p. 773 ze dne 6.2.2013
- pasport prostoru 773/24 vydaný MČ P10 26.10.2021
- cenová mapa Prahy 2022
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- skutečnosti zjištěné na místě
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy

4. Vlastnické a evidenční údaje

V částečném výpisu z KN z LV 11553 uvedeném v podkladech je jako vlastník oceňované nemovité věci zapsán:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 00064581

a

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice. 10100 Praha 10, identifikátor 00063941

Část C LV – bez zápisu.

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace částečná, odpovídá skutečnosti. Ve stávajícím stavu jednotka volná, nepronajatá. Do jednotky vestavěná nedokončená zděná stavba, která dle sdělení měla být užívána jako hudební zkušebna. Vzhledem k tomuto stavu bez odstranění těchto úprav nelze využívat ke svému původnímu účelu jako sklad. Další plnohodnotné využití je dále značně sníženo podstropním vedením objektové kanalizace a dalšími vedeními ZTI. V prohlášení vlastníka je uveden způsob využití klubovna a uvedena skladba jednotky – klubovna, kuchyň, komora, předsíň, koupelna, WC. Tyto místnosti dle skutečnosti v prostoru nejsou. Pro ocenění je uvažován kolaudovaný původní stav – skladiště se zahrnutím nákladů na uvedení do původního stavu – odstranění zděné vestavby.

2. Celkový popis nemovité věci

Všeobecné mistopisné údaje

Budova č.p. 773 s vymezenými jednotkami postavená na p.č. 1181 a s oceňovanou nebytovou jednotkou č. 773/24 se nachází v ulici Minská v k.ú. Vršovice. Okolní zástavbu tvoří bytové objekty a objekty veřejné vybavenosti. Průměrná dopravní obslužnost prostředky MHD - zastávky autobusu a tramvaje v docházkové vzdálenosti. Průměrné umístění z pohledu dosahu centra Prahy. V okolí dostatečné nákupní možnosti a občanská vybavenost. Parkování s nedostatečnou kapacitou na veřejných komunikacích, vymezené parkovací zóny pro rezidenty. Nemovitá věc situována ve stabilizovaném území OV, stávající využití je přípustné. Památkově chráněné území.

Údaje o oceňované nemovité věci

Budova

Budova č.p. 773 je vnitřní řadová, situovaná v uliční čáře ulice Minská. Objekt má 6 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží, situování v částečně svažitém terénu. Jedná se o klasický zděný objekt s konstrukčním dvojtraktem, se sedlovou střechou, výtah. Objekt byl postaven a dán do užívání v r. 1928. Je v průměrném technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy, průběžně prováděná údržba a opravy. Zjevné statické poruchy nezjištěny. Objekt je napojen na veř. vodovod, kanalizaci, plyn, elektro.

Nebytová jednotka č. 773/24

Nebytová jednotka je umístěná v 2.PP, v KN vedeno jako jiný nebytový prostor, způsob využití dle prohlášení vlastníka ani provedení prostoru neodpovídá skutečnosti. V rámci původního užívání projektováno jako skladiště. Situování je do malého uzavřeného dvorku ve vnitrobloku na jihovýchod, podlaha jednotky pod úroveň terénu. Celková užitná plocha prostoru je 43,8 m². Přístup je možný pouze hlavním vstupem do domu vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do prostoru jsou dřevěné s dřevěnou zárubní, mříže, osvětlení sklobetonovými tvárnici. V prostoru nedokončená zděná vestavba se zvukovou izolací stěn a stropu. Tato vestavba znehodnocuje celkové prostor pro užívání jako skladiště, její jiné využití mimo původní záměr – zvuková zkušebna se jeví jako nereálné. Podlaha je betonová, trámový ž.b. strop, el. instalace 230 V, v obvodovém zdivu se projevuje vztlínající vlhkost. Vytápění ani jiné vybavení není. Pod stropem vedení kanalizace s čistícím kusem a ZTI s uzavíracími a vypustnými ventily stoupaček, vše s nutností zabezpečit přístup k těmto rozvodům. Jiné vybavení prostoru není. Aktuální stav neumožňuje provoz, je nutné pro účely skladování provést stavební úpravy a opravy. Jedná se o odstranění zděné vestavby a celkovou úpravu prostoru. Prostor vzhledem k přístupu přes dům je vhodný pro skladování pouze méně rozměrného a lehčího materiálu, nebo jako sklepní prostory k bytům.

3. Obsah znaleckého posudku

Ocenění

Nebytová jednotka č. 773/24 – jiný nebytový prostor v k.ú. Vršovice, obec Praha

D. POSUDEK

1. Obecně

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími ev. pronajímajícími a nájemci na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, obvyklá hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu ve smyslu definice:

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 např. stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni.

Předpoklady ocenění

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány. Dále nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod

- metoda nákladového ohodnocení - věcná hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovité věci vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. V daném případě jednotka není v provozu a bez oprav, rekonstrukce a znovuvvedení do provozu nemůže přinášet výnos. Z tohoto důvodu výnosová hodnota není stanovována.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitých věcí.

2. Ocenění

2.1 Věcná hodnota

Stavby

Věcná hodnota stavby je zjištěna vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru (OP) jednotky jednotkovou cenou vycházející z jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru stavby – bytového domu se společnými prostorami. Jednotková cena byla stanovena s ohledem na ukazatele cen na měrnou a účelovou jednotku podle katalogu ÚRS Praha a.s. v CÚ 2021 IV.Q s dopočtem odhadovaných dalších VRN ve výši 10%. Při stanovení jednotkové ceny bylo přihlédnuto ke konstrukci a provedení objektu a kvalitě stavebních prací a použitým materiálům. Tato jednotková cena je použita i pro obestavěný prostor pouze oceňované jednotky. Opotřebení bylo stanoveno lineární metodou, stáří 94 roků, celková životnost uvažována 150 roků.

Pozemky

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zastavěnosti, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, případně z realizovaných prodejů. Pro vyčíslení hodnoty pozemků je nutné zvažovat skutečnost, že zastavěním pozemků stavbou se z nemovitosti stává jeden funkční celek a pro porovnání nelze zcela uvažovat realizované prodeje nezastavěných, volných pozemků. Pro daný případ byla s přihlédnutím k výše uvedené situaci pro ocenění využita cenová mapa Prahy, kdy jednotková cena pozemků v místě činí 14 530,- Kč/m². Tato cena v rámci zastavěného pozemku byla vyhodnocena jako směrná cena, vyjadřující možnou jeho hodnotu pro daný případ.

VĚCNÁ HODNOTA STAVEB

| Stavba | OP (m ³) | Jedn. cena (Kč/m ³) | Repr. cena bez opotřebení (Kč) | Opotřebení (%) | Cena celkem (Kč) |
|--|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| n.j. 773/24 | 145 | 6 950 | 1 007 750 | 63 | 372 868 |
| Celkem | | | 1 007 750 | | 372 868 |
| Věcná hodnota celkem zaokrouhleně | | | | | 373 000 |

HODNOTA POZEMKŮ

| Druh pozemku | Parcelní číslo | Výměra (m ²) podíl 438/13975 | Jedn. cena (Kč/m ²) | Celkem cena (Kč) |
|---|----------------|---|---------------------------------|------------------|
| zast.pl., celk. výměra 432 m ² | 1181 | 13,50 | 14 530 | 196 155 |
| Celkem | | 13,50 | | 196 155 |
| Pozemky celkem zaokrouhleně | | | | 196 000 |

| | |
|---|---------------------|
| Věcná hodnota nemovité věci celkem | 569 000,- Kč |
|---|---------------------|

2.2 Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, internetu, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. nebytové jednotce pro skladování ev. jinému využití jako provoznímu prostoru v rámci bytového domu uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí poptávka za reálné ceny odpovídá nabídce. S přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že vzhledem k výše uvedenému je nemovitá věc **průměrně obchodovatelná**.

Výhody oceňované nemovité věci:

- umístění v lokalitě s nedostatkem samostatných menších provozních prostor.
- uzavřená n.j., elektro 230V
- v místě veškerá občanská vybavenost a MHD

Nevýhody oceňované nemovité věci:

- situování do dvora, 2.PP, vchod přes dům
- špatný stavebně technický stav, v prostoru nedokončená obecně nevyužitelná zděná vestavba, v současném stavu nelze užívat, nutné náklady na odstranění vestavby
- vedení ZTI a kanalizace pod stropem, nutné zabezpečit přístup k ventilům, čistícím kusům a ke kontrole
- nevhodné pro skladování rozměrnějšího a těžšího materiálu

Odhad ceny porovnávacím způsobem

| Typ stavby | Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c | | | | Lokalita | | |
|---|---|---------|-----------------|--------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------|
| | Započítatelná plocha m ² | Podlaží | Dispozice | Požadovaná cena Kč | Jednotková cena Kč/m ² | Koeficient celkový K _c | Upravená cena Kč/m ² |
| Oceňovaná jednotka | | | | | | | |
| n.j. 773/24 - jiný nebytový prostor, k užívání jako sklad, 1 prostor se zděnou nedokončenou znehodnocující vestavbou, v 2.PP bytového domu | | | | | | ul. Minská, k.ú. Vršovice, Praha 10 | |
| zděná | 43,80 | 2.PP | 1 + 0, vestavba | | | | |
| Srovnávané jednotky | | | | | | | |
| Srovnávací nemovitost č. 1 | | | | | | ul. Baškirská, k.ú. Vršovice, Praha 10 | |
| n.j. 1404/129 - nebytová jednotka - sklad v panelové budově č.p. 1404, Baškirská, situovaná v 1.PP, volná, užitná plocha 11,3 m ² , celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, podíl na pozemku. Stáří 50 roků, užitelný, průměrný stav. Prodej, realizace V-7936/2021. | | | | | | | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,86; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - odstranění vestavby - koeficient 0,85; | | | | | | | |
| panelová | 11,30 | 1.PP | 1 místnost | 320 440 | 28 358 | 0,64 | 18 149 |
| Srovnávací nemovitost č. 2 | | | | | | ul. Baškirská, k.ú. Vršovice, Praha 10 | |
| n.j. 1406/133 - nebytová jednotka - sklad v panelové budově č.p. 1406, Baškirská, situovaná v 1.PP, volná, užitná plocha 11,3 m ² , celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, podíl na pozemku. Stáří 50 roků, užitelný, průměrný stav. Prodej, realizace V-54850/2020. | | | | | | | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,86; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - odstranění vestavby - koeficient 0,85; | | | | | | | |
| panelová | 11,30 | 1.PP | 1 místnost | 379 000 | 33 540 | 0,64 | 21 466 |
| Srovnávací nemovitost č. 3 | | | | | | ul. Baškirská, k.ú. Vršovice, Praha 10 | |
| n.j. 1407/135 - nebytová jednotka - sklad v panelové budově č.p. 1407, Baškirská, situovaná v 1.PP, volná, užitná plocha 11,3 m ² , celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, podíl na pozemku. Stáří 50 roků, užitelný, průměrný stav. Prodej, realizace V-15958/2021. | | | | | | | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,86; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - odstranění vestavby - koeficient 0,85; | | | | | | | |
| panelová | 11,30 | 1.PP | 1 místnost | 295 440 | 26 145 | 0,64 | 16 733 |

| | | | | | | | | |
|---|-------|------|------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------|---------|-------------------|
| Srovnávací nemovitost č. 4 | | | | ul. Mrštíkova, k.ú. Strašnice, Praha 10 | | | | |
| nebytová jednotka - sklad ve zděném bytovém domu č.p. 858 situovaném v ul. Mrštíkova, umístěný v 1.PP, volná, užitná plocha 34,9 m ² , celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, bez oken, vstup domem, charakter sklepa, podíl na pozemku. Stáří 82 roků, užitelný, průměrný stav. Realizace V-31801-2019. | | | | | | | | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizace - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,96; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - odstranění vestavby - koeficient 0,85; | | | | | | | | |
| zděná | 34,90 | 1.PP | 1 místnost | 750 000 | 21 490 | 0,82 | 17 622 | |
| Srovnávací nemovitost č. 5 | | | | ul. Na Dědince, k.ú. Libeň, Praha 8 | | | | |
| nebytová jednotka - sklad ve zděném bytovém domu č.p. 491 situovaném v ul. Na Dědince, umístěný v 1.PP, volná, užitná plocha 28,0 m ² , celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, bez oken, vstup domem, charakter sklepa, podíl na pozemku. Stáří 82 roků, užitelný, průměrný stav. Nabídka RK - MaM realty 02/2022. | | | | | | | | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,98; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,96; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - odstranění vestavby - koeficient 0,85; | | | | | | | | |
| zděná | 28,00 | 1.PP | 1 místnost | 580 000 | 20 714 | 0,80 | 16 571 | |
| Srovnávací nemovitost č. 6 | | | | ul. Za Hládkovem, k.ú. Střešovice, Praha 6 | | | | |
| nebytová jednotka - sklad sestávající se ze dvou prostorů po 46 m ² , každý zahrnující provozní prostor a komoru, situovaná ve zděném bytovém domu v ul. Za Hládkovem, umístěná v 2.PP, volná, užitná plocha celkem 92 m ² , celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, okna do světlíku, vstup domem, charakter sklepa, podíl na pozemku. V jedné části pod stropem vedení kanalizace, suchý prostor. Stáří 68 roků, užitelná, průměrný stav. Nabídka RK - Gold class real 02/2022. | | | | | | | | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,98; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,96; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - odstranění vestavby - koeficient 0,85; | | | | | | | | |
| zděná | 92,00 | 2.PP | 2 hlavní prostory, komory | 1 499 000 | 16 293 | 0,80 | 13 034 | |
| Variační koeficient před úpravami: | | | | 23,04 % | Variační koeficient po úpravách: | | 14,43 % | |
| Započítatelná plocha: | | | | 43,80 m ² | | | | |
| Minimální jednotková cena: | | | | 13 034 Kč/m ² | | Minimální cena: | | 570 889 Kč |
| Průměrná jednotková cena: | | | | 17 263 Kč/m ² | | Průměrná cena: | | 756 119 Kč |
| Maximální jednotková cena: | | | | 21 466 Kč/m ² | | Maximální cena: | | 940 211 Kč |
| Stanovená jednotková cena: | | | | 17 300 Kč/m² | | Porovnávací hodnota: | | 757 740 Kč |

Porovnávací hodnota nemovité věci zaokrouhleně

758 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pro odhad obvyklé ceny lze v tomto případě dle množného využití stavby uvažovat z výše uvedených hodnot s preferováním porovnávací hodnoty. Pozn.: Na aktuálním trhu tohoto druhu nemovitých věcí v Praze věcná ani výnosová hodnota nedosahují ve většině případů realizovaných ev. nabízených cen a jsou převážně výrazně nižší než porovnávací hodnota.

F. ZÁVĚR A REKAPITULACE**Rekapitulace**

| | | |
|----------------------|----|------------------|
| Věcná hodnota staveb | Kč | 373 000,- |
| Pozemky | | 196 000,- |
| Věcná hodnota celkem | Kč | 569 000,- |
| Výnosová hodnota | Kč | 0,- |
| Porovnávací hodnota | Kč | 758 000,- |
| Obvyklá cena | Kč | 760 000,- |

Obvyklá cena:

Na základě uvedených skutečností a s přihlédnutím zejména k výhodám a nevýhodám a dalším uvedeným zjištěním, posouzením stavu nemovité věci, jeho příslušenství, s přihlédnutím k místním podmínkám, s důrazem na porovnávací hodnotu odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovité věci - nebytové jednotky č. 773/24 - jiný nebytový prostor, zapsané na LV 11553, k.ú. Vršovice ve výši:

Obvyklá cena**760 000,- Kč**

Slovy: Sedmsetšedesáttisíc Kč

Pozn. Pro administrativní vyčíslení hodnoty pozemku a stavby je uvažován poměr cen v rámci věcné hodnoty stavby a hodnoty pozemku. Tomu odpovídá v rámci obvyklé ceny hodnota stavby n.j. ve výši 498 000,- Kč a hodnota pozemku ve výši 262 000,- Kč.

G. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|--------------------------------|---------------------------|
| částečný výpis z KN z LV 11553 | 2 |
| kopie katastrální mapy | 1 |
| ortofotomapa a výřez ÚP | 1 |
| fotodokumentace | 1 |

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3811/017-2022 evidence posudků, odměna smluvní.

V Praze dne 10.2.2022



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2022 09:21:47

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 11553

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 | 00064581 | |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce | | |
| Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | 00063941 | |

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

| Jednotky | Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|-------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------|--|
| 773/24 | | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území | byt.z. | 438/13975 |
| Vymezeno v: | | | | | |
| | Budova | Vršovice, č.p. 773, byt.dům, LV 11552 | na parcele 1181, LV 11552 | | |
| | Parcela | 1181 | zastavěná plocha a nádvoří | | 432m2 |
| 773/26 | | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území | byt.z. | 421/13975 |
| Vymezeno v: | | | | | |
| | Budova | Vršovice, č.p. 773, byt.dům, LV 11552 | na parcele 1181, LV 11552 | | |
| | Parcela | 1181 | zastavěná plocha a nádvoří | | 432m2 |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

E Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §3.

POLVZ:425/1997 Z-5500425/1997-101
 Pro: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 RČ/IČO: 00063941
 Praha 10
 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
 Praha 1

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 06.02.2013.
 Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2013.

V-9169/2013-101
 Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
 Praha 1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2022 09:21:47

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 11553

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100
Praha 10

00063941

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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:

Vyhотовeno: 19.01.2022 09:21:48

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Samek Martin

Řízení PÚ:004717022

Podpis:



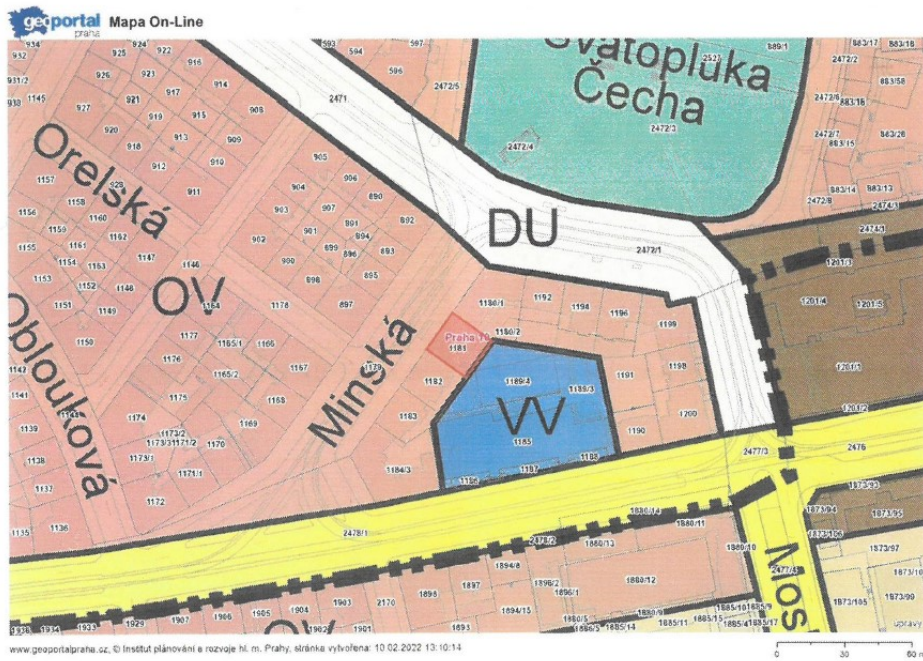
Správní postup ukázkou

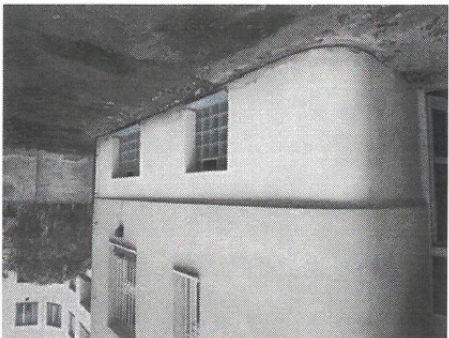
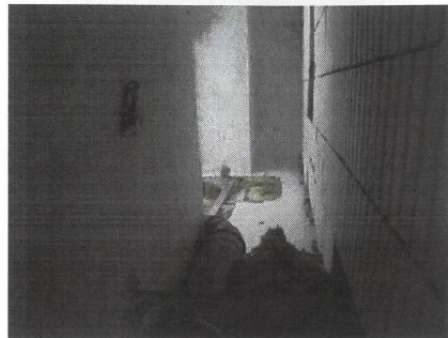
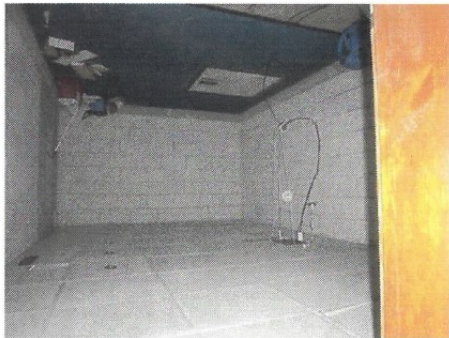
19-01-2022

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

strana 2

ortofotomapa a výřez ÚP





Příloha č. 4

Kontakt
Slezská 56, 120 00 Praha 2
tel.: 222 522 501
e-mail: ripss@seznam.cz

Znalecký posudek

č. 3810/016-2022

Předmět znaleckého posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci – jednotky č. 773/26 – jiný nebytový prostor (sklad), vymezené dle byt. zák. v budově č. p. 773 postavené na pozemku p.č. 1181, se spoluvlastnickým podílem 421/13975 na společných částech budovy č. p. 773 a na pozemku p.č. 1181 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10

Oceněno ke dni: 9.1.2022

Zpracovatel: Ing. Zdeněk Mašek
Bečvářova 174/6
100 00 Praha 10
tel.: 222 522 501, 

Obor a odvětví: Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 5 stran příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.

Datum vypracování: 10.2.2022

Výtisk č. 2

A. ZADÁNÍ**1. Znalecký úkol**

Odhad obvyklé ceny nemovité věci – jednotky č. 773/26 – jiný nebytový prostor (sklad), vymezené dle byt. zák. v budově č. p. 773 postavené na pozemku p.č. 1181, se spoluvlastnickým podílem 421/13975 na společných částech budovy č. p. 773 a na pozemku p.č. 1181 v k.ú. Vršovice, ul. Minská, obec Praha k datu ocenění. Ocenění provést dle současného stavu.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele - prodej.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

B. PODKLADY**1. Základní informace**

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Jednotka č. 773/26 – jiný nebytový prostor |
| Adresa předmětu ocenění: | Minská 773/8, Praha 10 |
| Kraj: | Hl.m. Praha |
| Okres: | Hl.m. Praha |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Vršovice |
| Počet obyvatel: | 1 335 084 |

2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.12.2021 a 9.1.2022.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- částečný výpis z KN z LV 11553 vyhotovený KÚ dne 19.1.2022
- informace z ISKN z LV 11552 vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 20.1.2022
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka č. OMP/0040/2022 ze dne 11.1.2022
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č. 32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- schválená částečná PD pod Č.j. III-8826/27 dne 20.6.1927 – kopie
- povolení dnem 15.2.1928 obývateli a uživateli obytný dům dle povolení ze dne 24. června 1927 č.j. III-8826/27 vydané Magistrátem hlavního města Prahy Č.j. III-5576/28 dne 27.3.1928
- prohlášení vlastníka o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) v budově – domě č.p. 773 ze dne 6.2.2013
- pasport prostoru 773/26 vydaný MČ P10 26.10.2021
- cenová mapa Prahy 2022
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- skutečnosti zjištěné na místě
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy

4. Vlastnické a evidenční údaje

V částečném výpisu z KN z LV 11553 uvedeném v podkladech je jako vlastník oceňované nemovité věci zapsán:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 00064581

a

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice. 10100 Praha 10, identifikátor 00063941

Část C LV – bez zápisu.

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace částečná, odpovídá skutečnosti. Ve stávajícím stavu jednotka volná, vzhledem ke špatnému stavebnímu stavu a poškození bez oprav a úprav nelze využívat ke svému původnímu účelu. V rohu místnosti vykopaná sonda cca 2,5*1,6*2,3 m obnažující základovou spáru. Plnohodnotné využití je dále značně sníženo podstropním vedením dvorní a objektové kanalizace a dalšími vedeními ZTI.

2. Celkový popis nemovité věci

Všeobecné místopisné údaje

Budova č.p. 773 s vymezenými jednotkami postavená na p.č. 1181 a s oceňovanou nebytovou jednotkou č. 773/26 se nachází v ulici Minská v k.ú. Vršovice. Okolní zástavbu tvoří bytové objekty a objekty veřejné vybavenosti. Průměrná dopravní obslužnost prostředky MHD - zastávky autobusu a tramvaje v docházkové vzdálenosti. Průměrné umístění z pohledu dosahu centra Prahy. V okolí dostatečné nákupní možnosti a občanská vybavenost. Parkování s nedostatečnou kapacitou na veřejných komunikacích, vymezené parkovací zóny pro rezidenty. Nemovitá věc situována ve stabilizovaném území OV, stávající využití je přípustné. Památkově chráněné území.

Údaje o oceňované nemovité věci

Budova

Budova č.p. 773 je vnitřní řadová, situovaná v uliční čáře ulice Minská. Objekt má 6 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží, situování v částečně svažitém terénu. Jedná se o klasický zděný objekt s konstrukčním dvojtraktem, se sedlovou střechou, výtah. Objekt byl postaven a dán do užívání v r. 1928. Je v průměrném technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy, průběžně prováděná údržba a opravy. Zjevné statické poruchy nejištěny. Objekt je napojen na veř. vodovod, kanalizaci, plyn, elektro.

Nebytová jednotka č. 773/26

Nebytová jednotka je umístěná v 2.PP, způsob využití dle prohlášení vlastníka: jiný nebytový prostor (sklad). V rámci původního užívání projektováno jako skladiště. Situování je do malého uzavřeného dvorku ve vnitrobloku na jihovýchod, podlaha jednotky pod úroveň terénu. Celková užitná plocha prostoru je 42,10 m². Přístup je možný pouze hlavním vstupem do domu vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do prostoru jsou dřevěné s dřevěnou zárubní, mříže, osvětlení sklobetonovými tvárnici. Podlaha je betonová, poškozená, trámový ž.b. strop, el. instalace 230 V, omítky stěn poškozené, v obvodovém zdivu se projevuje vztlínající vlhkost. Vytápění ani jiné vybavení není. Pod stropem vedení kanalizace s čisticími kusy a ZTI s uzavíracími a výpustnými ventily stoupaček, vodoměrem pro jiný prostor, vše s nutností zabezpečit přístup k těmto rozvodům. Jiné vybavení prostoru není. Aktuální stav neumožňuje provoz, je nutné pro účely skladování provést stavební úpravy a opravy. Jedná se o úpravu povrchů, omítky, opravu dveří, podlahy se zasypáním sondy a zhuštění atd. Prostor vzhledem k přístupu přes dům je vhodný pro skladování pouze méně rozměrného a lehkého materiálu, nebo jako sklepní prostory k bytům.

3. Obsah znaleckého posudku

Ocenění

Nebytová jednotka č. 773/26 – jiný nebytový prostor (sklad) v k.ú. Vršovice, obec Praha

D. POSUDEK

1. Obecně

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími ev. pronajímajícími a nájemci na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, obvyklá hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena**V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu ve smyslu definice:**

Obvyklá cena je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci či služby.**

Pozn.: ve specifických případech ocenění pro účely stanovené v §1 odst. 1 pro použití zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je v tomto zákoně „obvyklá cena“ uváděna jako cena, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen. „Tržní hodnotou“ se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísni.

Předpoklady ocenění

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány. Dále nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod**- metoda nákladového ohodnocení - věcná hodnota**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovité věci vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti. V daném případě jednotka není v provozu a bez oprav, rekonstrukce a znovuvvedení do provozu nemůže přinášet výnos. Z tohoto důvodu výnosová hodnota není stanovována.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitých věcí.

2. Ocenění**2.1 Věcná hodnota****Stavby**

Věcná hodnota stavby je zjištěna vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru (OP) jednotky jednotkovou cenou vycházející z jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru stavby – bytového domu se společnými prostory. Jednotková cena byla stanovena s ohledem na ukazatele cen na měrnou a účelovou jednotku podle katalogu ÚRS Praha a.s. v CÚ 2021 IV.Q s dopočtem odhadovaných dalších VRN ve výši 10%. Při stanovení jednotkové ceny bylo přihlédnuto ke konstrukci a provedení objektu a kvalitě stavebních prací a použitým materiálům. Tato jednotková cena je použita i pro obestavěný prostor pouze oceňované jednotky. Opotřebení bylo stanoveno lineární metodou, stáří 94 roků, celková životnost uvažována 150 roků.

Pozemky

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zastavěnosti, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, případně z realizovaných prodejů. Pro vyčíslení hodnoty pozemků je nutné zvažovat skutečnost, že zastavěním pozemků stavbou se z nemovitosti stává jeden funkční celek a pro porovnání nelze zcela uvažovat realizované prodeje nezastavěných, volných pozemků. Pro daný případ byla s přihlédnutím k výše uvedené situaci pro ocenění využita cenová mapa Prahy, kdy jednotková cena pozemků v místě činí 14 530,- Kč/m². Tato cena v rámci zastavěného pozemku byla vyhodnocena jako směrná cena, vyjadřující možnou jeho hodnotu pro daný případ.

VĚCNÁ HODNOTA STAVEB

| Stavba | OP (m ³) | Jedn. cena (Kč/m ³) | Repr. cena bez opotřebení (Kč) | Opotřebení (%) | Cena celkem (Kč) |
|--|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| n.j. 773/26 sklad | 139 | 6 950 | 966 050 | 63 | 357 439 |
| Celkem | | | 966 050 | | 357 439 |
| Věcná hodnota celkem zaokrouhleně | | | | | 357 000 |

HODNOTA POZEMKŮ

| Druh pozemku | Parcelní číslo | Výměra (m ²) podíl 421/13975 | Jedn. cena (Kč/m ²) | Celkem cena (Kč) |
|---|----------------|---|---------------------------------|------------------|
| zast.pl., celk. výměra 432 m ² | 1181 | 13,00 | 14 530 | 188 890 |
| Celkem | | 13,00 | | 188 890 |
| Pozemky celkem zaokrouhleně | | | | 189 000 |

| | |
|---|---------------------|
| Věcná hodnota nemovité věci celkem | 546 000,- Kč |
|---|---------------------|

2.2 Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, internetu, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. nebytové jednotce pro skladování ev. jinému využití jako provoznímu prostoru v rámci bytového domu uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí poptávka za reálné ceny odpovídá nabídce. S přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že vzhledem k výše uvedenému je nemovitá věc **průměrně obchodovatelná**.

Výhody oceňované nemovité věci:

- umístění v lokalitě s nedostatkem samostatných menších provozních prostor.
- uzavřená n.j., elektro 230V
- v místě veškerá občanská vybavenost a MHD

Nevýhody oceňované nemovité věci:

- situování do dvora, 2.PP, vchod přes dům
- špatný stavebně technický stav, v současném stavu nelze užívat
- vedení ZTI a kanalizace pod stropem, nutné zabezpečit přístup k ventilům, čistícím kusům a ke kontrole
- nevhodné pro skladování rozměrnějšího a těžšího materiálu

Odhad ceny porovnávacím způsobem

| Typ stavby | Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c | | | | Lokalita | | |
|---|---|---------|------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | Započítatelná plocha m ² | Podlaží | Dispozice | Požadovaná cena Kč | Jednotková cena Kč/m ² | Koeficient celkový K _c | Upravená cena Kč/m ² |
| Oceňovaná jednotka | | | | | | | |
| n.j. 773/26 - jiný nebytový prostor - sklad v 2.PP bytového domu zděná | 42,10 | 2.PP | 1 místnost | | | | ul. Minská, k.ú. Vršovice, Praha 10 |
| Srovnávané jednotky | | | | | | | |
| Srovnávací nemovitost č. 1 | | | | | | | |
| n.j. 1404/129 - nebytová jednotka - sklad v panelové budově č.p. 1404, Baškirská, situovaná v 1.PP, volná, užitná plocha 11,3 m ² , celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, podíl na pozemku. Stáří 50 roků, užitelný, průměrný stav. Prodej, realizace V-7936/2021. | | | | | | | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - koeficient 0,87; | | | | | | | |
| panelová | 11,30 | 1.PP | 1 místnost | 320 440 | 28 358 | 0,65 | 18 433 |
| Srovnávací nemovitost č. 2 | | | | | | | |
| n.j. 1406/133 - nebytová jednotka - sklad v panelové budově č.p. 1406, Baškirská, situovaná v 1.PP, volná, užitná plocha 11,3 m ² , celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, podíl na pozemku. Stáří 50 roků, užitelný, průměrný stav. Prodej, realizace V-54850/2020. | | | | | | | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - koeficient 0,87; | | | | | | | |
| panelová | 11,30 | 1.PP | 1 místnost | 379 000 | 33 540 | 0,65 | 21 801 |
| Srovnávací nemovitost č. 3 | | | | | | | |
| n.j. 1407/135 - nebytová jednotka - sklad v panelové budově č.p. 1407, Baškirská, situovaná v 1.PP, volná, užitná plocha 11,3 m ² , celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, podíl na pozemku. Stáří 50 roků, užitelný, průměrný stav. Prodej, realizace V-15958/2021. | | | | | | | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - koeficient 0,87; | | | | | | | |
| panelová | 11,30 | 1.PP | 1 místnost | 295 440 | 26 145 | 0,65 | 16 994 |

| | | | | | | | |
|--|-------|------|---------------------------------|--|--------|--|--------|
| Srovnávací nemovitost č. 4 | | | | ul. Mrštíkova, k.ú. Strašnice, Praha 10 | | | |
| <p>nebytová jednotka - sklad ve zděném bytovém domu č.p. 858 situovaném v ul. Mrštíkova, umístěný v 1.PP, volná, užitná plocha 34,9 m², celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, bez oken, vstup domem, charakter sklepa, podíl na pozemku. Stáří 82 roků, užitelný, průměrný stav. Realizace V-31801-2019.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizace - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - koeficient 0,87;</p> | | | | | | | |
| zděná | 34,90 | 1.PP | 1 místnost | 750 000 | 21 490 | 0,83 | 17 837 |
| Srovnávací nemovitost č. 5 | | | | ul. Na Dědince, k.ú. Libeň, Praha 8 | | | |
| <p>nebytová jednotka - sklad ve zděném bytovém domu č.p. 491 situovaném v ul. Na Dědince, umístěný v 1.PP, volná, užitná plocha 28,0 m², celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, bez oken, vstup domem, charakter sklepa, podíl na pozemku. Stáří 82 roků, užitelný, průměrný stav. Nabídka RK - MaM reality 02/2022.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,98; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - koeficient 0,87;</p> | | | | | | | |
| zděná | 28,00 | 1.PP | 1 místnost | 580 000 | 20 714 | 0,81 | 16 778 |
| Srovnávací nemovitost č. 6 | | | | ul. Za Hládkovem, k.ú. Střešovice, Praha 6 | | | |
| <p>nebytová jednotka - sklad sestávající se ze dvou prostorů po 46 m², každý zahrnující provozní prostor a komoru, situovaná ve zděném bytovém domu v ul. Za Hládkovem, umístěná v 2.PP, volná, užitná plocha celkem 92 m², celá využitelná. Jednoduché provedení, dřevěné dveře, podlaha betonová s cem. potěrem, elektro 230 V, okna do světlíku, vstup domem, charakter sklepa, podíl na pozemku. V jedné části pod stropem vedení kanalizace, suchý prostor. Stáří 68 roků, užitelná, průměrný stav. Nabídka RK - Gold class real 02/2022.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,98; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - vlastní pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - v provozu, nejsou nutné náklady na uvedení do provozu - koeficient 0,87;</p> | | | | | | | |
| zděná | 92,00 | 2.PP | 2 hlavní prostory, komory | 1 499 000 | 16 293 | 0,81 | 13 197 |
| Variační koeficient před úpravami: | | | 23,04 % | Variační koeficient po úpravách: | | 14,52 % | |
| Započítatelná plocha: | | | | 42,10 m ² | | | |
| Minimální jednotková cena: | | | | 13 197 Kč/m ² | | Minimální cena: 555 594 Kč | |
| Průměrná jednotková cena: | | | | 17 507 Kč/m ² | | Průměrná cena: 737 045 Kč | |
| Maximální jednotková cena: | | | | 21 801 Kč/m ² | | Maximální cena: 917 822 Kč | |
| Stanovená jednotková cena: | | | | 17 500 Kč/m² | | Porovnávací hodnota: 736 750 Kč | |
| Porovnávací hodnota nemovité věci zaokrouhleně | | | | | | 737 000,- Kč | |

E. ODŮVODNĚNÍ

Hodnotu pro odhad obvyklé ceny lze v tomto případě dle množného využití stavby uvažovat z výše uvedených hodnot s preferováním porovnávací hodnoty. Pozn.: Na aktuálním trhu tohoto druhu nemovitých věcí v Praze věcná ani výnosová hodnota nedosahují ve většině případů realizovaných ev. nabízených cen a jsou převážně výrazně nižší než porovnávací hodnota.

F. ZÁVĚR A REKAPITULACE**Rekapitulace**

| | | |
|----------------------|----|------------------|
| Věcná hodnota staveb | Kč | 357 000,- |
| Pozemky | | 189 000,- |
| Věcná hodnota celkem | Kč | 546 000,- |
| Výnosová hodnota | Kč | 0,- |
| Porovnávací hodnota | Kč | 737 000,- |
| Obvyklá cena | Kč | 740 000,- |

Obvyklá cena:

Na základě uvedených skutečností a s přihlédnutím zejména k výhodám a nevýhodám a dalším uvedeným zjištěním, posouzením stavu nemovité věci, jeho příslušenství, s přihlédnutím k místním podmínkám, s důrazem na porovnávací hodnotu odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovité věci - nebytové jednotky č. 773/26 - jiný nebytový prostor, zapsané na LV 11553, k.ú. Vršovice ve výši:

Obvyklá cena**740 000,- Kč**

Slovy: Sedmsetčtyřicettisíc Kč

Pozn. Pro administrativní vyčíslení hodnoty pozemku a stavby je uvažován poměr cen v rámci věcné hodnoty stavby a hodnoty pozemku. Tomu odpovídá v rámci obvyklé ceny hodnota stavby n.j. ve výši 484 000,- Kč a hodnota pozemku ve výši 256 000,- Kč.

G. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|--------------------------------|---------------------------|
| částečný výpis z KN z LV 11553 | 2 |
| kopie katastrální mapy | 1 |
| ortofotomapa a výřez ÚP | 1 |
| fotodokumentace | 1 |

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3810/016-2022 evidence posudků, odměna smluvní.

V Praze dne 10.2.2022



Ing. Zdeněk Mašek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2022 09:21:47

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

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 11553

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 | 00064581 | |
| Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce | | |
| Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10 | 00063941 | |

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

| Jednotky | Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|-------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------|--|
| | 773/24 | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území | byt.z. | 438/13975 |
| Vymezeno v: | | | | | |
| | Budova | Vršovice, č.p. 773, byt.dům, LV 11552 | na parcele 1181, LV 11552 | | |
| | Parcela | 1181 | zastavěná plocha a nádvoří | | 432m2 |
| | 773/26 | jiný nebytový prostor | památkově chráněné území | byt.z. | 421/13975 |
| Vymezeno v: | | | | | |
| | Budova | Vršovice, č.p. 773, byt.dům, LV 11552 | na parcele 1181, LV 11552 | | |
| | Parcela | 1181 | zastavěná plocha a nádvoří | | 432m2 |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

E Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §3.

POLVZ: 425/1997

Z-5500425/1997-101

Pro: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

RČ/IČO: 00063941

Praha 10

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

00064581

Praha 1

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.)

ze dne 06.02.2013.

Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2013.

V-9169/2013-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000

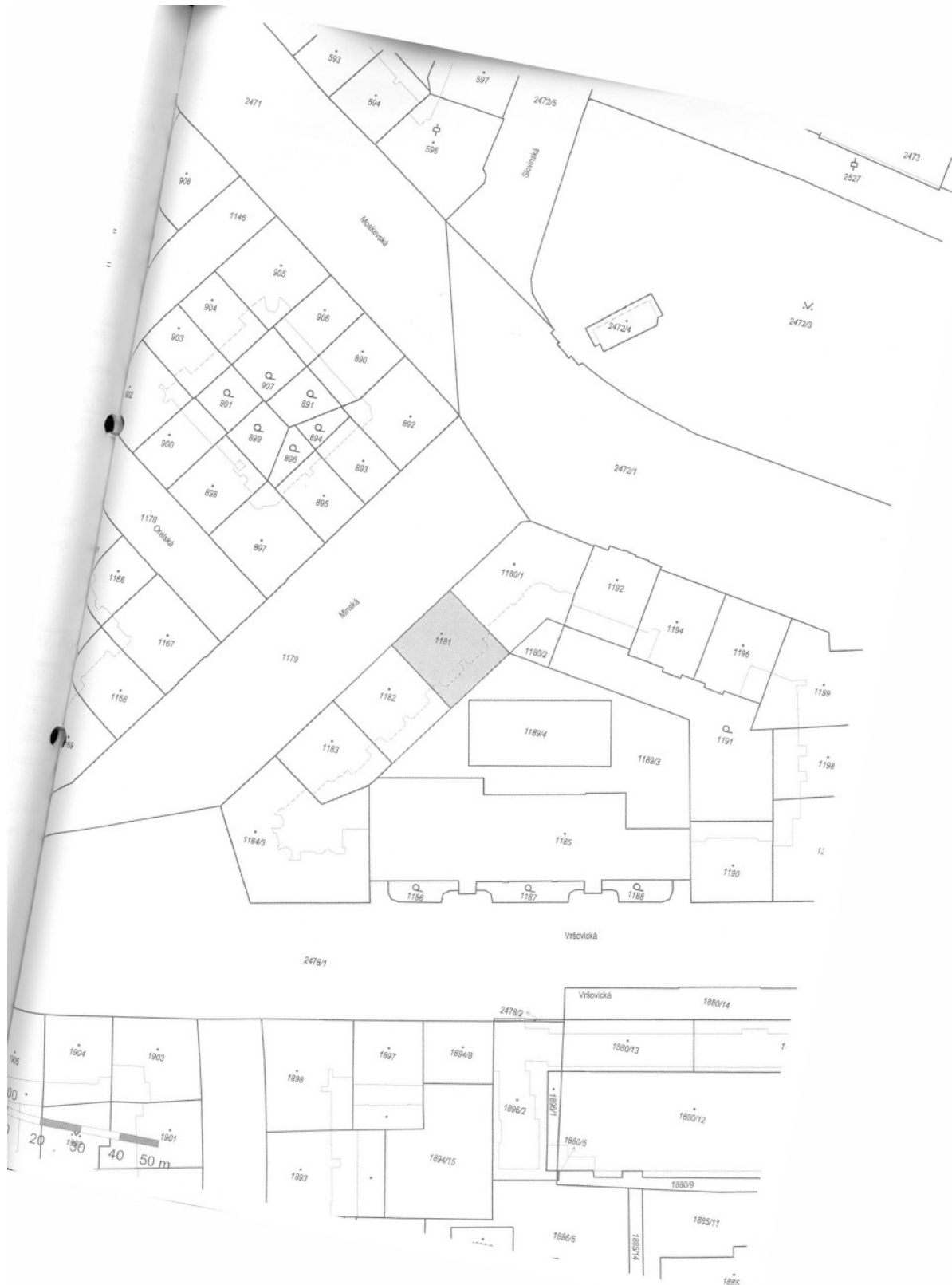
RČ/IČO: 00064581

Praha 1

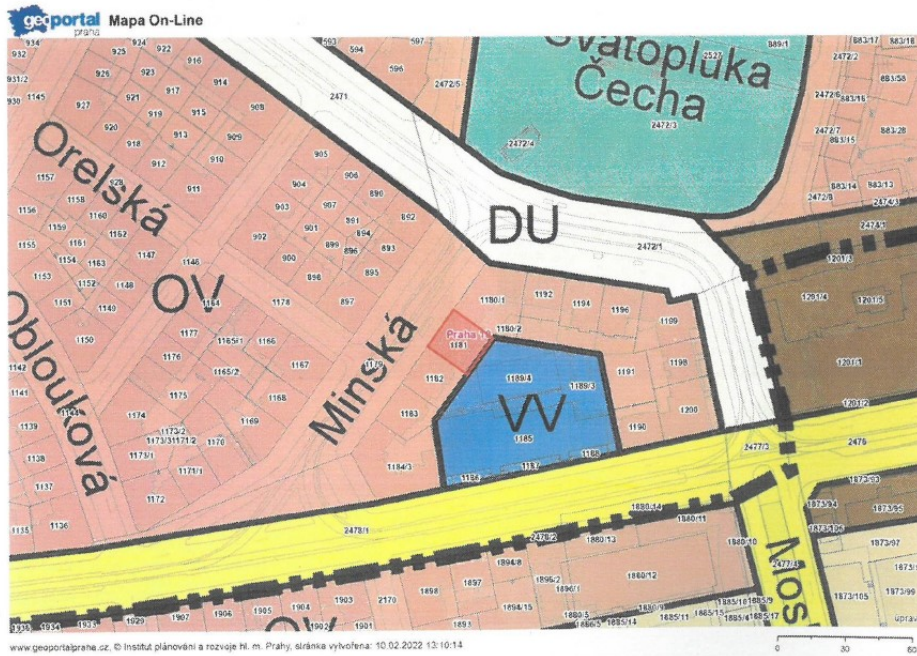
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

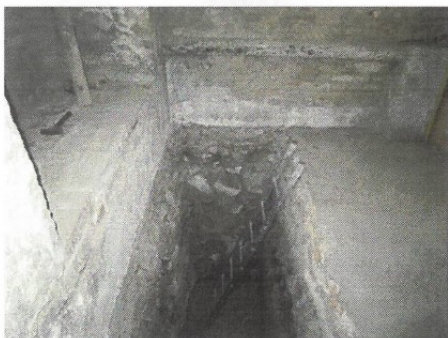
strana 1



ortofotomapa a výřez ÚP



www.geoportapraha.cz, © Institut plánování a rozvoje H. m. Prahy, stránka vyvolána: 10.02.2022 12:10:14



**Zápis z jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN) Rady
Praha 10, které se konalo dne 26. ledna 2022 ON-LINE
od 17:07 do 19:31 hodin**

Přítomní členové: Mgr. David Satke – předseda KMN, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D., Ing. Romana Šimová, MBA, Ing. Michal Narovec, Mgr. Václav Vlček, JUDr. Pavel Šutka a Ing. Pavel Hájek

Omluvení členové: -

Neomluvení členové: -

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Bc. Iva Petřinová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Josef Klogner - vedoucí referátu nebytových prostor, Ing. Roman Březina - vedoucí odboru bytů a nebytových prostor, RNDr. Michal Vanka - oddělení výkonu vlastnických práv, Dominika Hronová - vedoucí referátu řízení SF a Luděk Záruba - referent referátu oprav a investic

Jednání KMN bylo zahájeno v 17:07.

Navržený program jednání:

1. Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:
Ing. Petra Beneše – místostarostu
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů referátu nebytových prostor
4. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
5. Projednání předložených materiálů oddělení výkonu vlastnických práv
6. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
7. Různé
8. Závěr

K bodu 1. - Zahájení komise a hlasování o přítomnosti na jednání komise pro Ing. Petra Beneše – místostarostu

Průběh hlasování: 6
Pro: 6
Protiv: 0
Zdržel se: 0
Nehlasoval: 0

přítomnost byla schválena

K bodu 2. – Schválení programu:

Průběh hlasování: 6
Pro: 6
Protiv: 0
Zdržel se: 0
Nehlasoval: 0

program jednání byl schválen

Popis průběhu jednání: Zasedání KMN zahájil a od 17:07 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů a jednala v počtu 6 členů až do bodu 5/4 (bod byl předřazen a projednáván jako 2 v pořadí) kdy na jednání přišel pan Ing. Narovec (17:36). Od této chvíle až do konce komise jednala v plném počtu 7 členů. Jednání bylo ukončeno v 19:31 hod.

Součástí zápisu jsou stanoviska KMN k bodům jednání Poř. č.: 3/1, 5/4, 3/2, 3/3, 3/4, 4/1, 4/2, 4/3, NA STÚL III., NA STÚL V., 5/1, 5/2, 5/3, NA STÚL I., NA STÚL II. a NA STÚL IV.

Petr Stejskal T41 KMN



Mgr. David Satke - předseda KMN



DAVID SATKE

V Praze dne 27. 01. 2022

Přílohy: 1 – 16 Stanoviska k jednotlivým bodům

Strana 9
P10-462801/2021

Příloha č. 7

**STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu Poř. č. 4/2 ze dne 26. 01. 2022
k projednání žádosti: Návrh na schválení záměru prodeje volných nebytových jednotek
v domech, kde proběhla privatizace bytového fondu**

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

s návrhem na schválení záměru prodeje volných nebytových jednotek v domech, kde proběhla
privatizace bytového fondu

Průběh hlasování:

| PŘÍTOMNO | PRO | PROTI | ZDRŽEL SE | NEHLASOVAL |
|----------|-----|-------|-----------|------------|
| 7 | 6 | 0 | 1 | 0 |

Podpis předsedy KMN
Mgr. David Satke



Příloha: č. 1 Seznam volných nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji po jednotkách

| poř.č. | dům | č.p. | č.o. | č. NP | č. NJ | podlaží dle PV | výměra dle PV v m2 | Počet jednotek v domě | Podíl MČ v % | Výše odvodů do SVJ (Fond oprav, administrativní fond, pojistné, správa) v Kč /měsíc |
|--------|-------------|------|------|-------|----------|----------------|--------------------|-----------------------|--------------|---|
| 1 | Baškirská | 1408 | 9 | 136 | 1408/136 | 1.PP | 11,30 | 1 | 4,30 | FO 35,- AF 475,- |
| 2 | Francouzská | 737 | 60 | 102 | 737/11 | 1.NP | 28,50 | 3 | 29,13 | FO 42,- AF 700,- |
| 3 | Minská | 773 | 8 | 502 | 737/23 | 1.NP | 53,60 | 5 | 20,43 | FO 25,- AF 600,- |
| 4 | Minská | 773 | 8 | 501 | 773/24 | 2.PP | 43,80 | 5 | 20,43 | FO 25,- AF 600,- |
| 5 | Minská | 773 | 8 | 505 | 773/26 | 2.PP | 42,10 | 5 | 20,43 | FO 25,- AF 600,- |
| 6 | Na Louži | 1310 | 6 | 501 | 1310/60 | 2.PP | 281,5 | 2 | 12,65 | FO 47,- |
| 7 | Na Spojce | 527 | 16 | 502 | 527/11 | 1.PP | 15,00 | 2 | 3,95 | FO 35,- AF 1100,- |
| 8 | Ruská | 1230 | 154 | 501 | 1230/09 | 1.PP 1.NP | 269 | 2 | 37,02 | FO 25,- AF 250,- Poj.242,- SPR.193,- |
| 9 | V Olšínách | 878 | 8 | 501 | 878/15 | 1.PP | 37,60 | 1 | 4,70 | FO 30,- AF 600,- |

