

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Pílkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2486/19/VIII/2020.

ZNALCKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619,
Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na
budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat.
území Vršovice, Městská část Praha 10,
hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, k **datu 7.4.2020.**

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 16 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 4.5.2020.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 00

V Praze, dne 4.5.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 4.5.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2020.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 4.5.2020 částku:

352 200,00 Kč

**Slovy: tři sta padesát dva tisíc dvě stě
korun českých.**

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Odhad obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí ke dni 4.5.2020.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 11569 a 11570 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcelách,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2019 a 2020,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 27.4.2020.

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. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 4.5.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 11569 a 11570 pro kat. území Vršovice, ke dni 4.5.2020:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 619/19 v bytovém domu č.p. 619,
- podíl 162/9010 na budově č.p. 619,
- pozemky: parc.č. 509 podíl na pozemku 162/9010:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	509	Zastavěná plocha a nádvoří	340,00	č.p. 619
Celkem			340,00	

- trvalé porosty: neoceňují se,
- věcná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 619 se nachází v ulici Bulharské jako vnitřní řadový činžovní dům. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou je klasické masivní zděné konstrukce a užíván od roku 1904. Dům je ještě v dobrém stavebně technickém stavu, hlavně ve vyšších podlažích s byty. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, venkovní schody na zadní zahradu a pozemek.

Nebytová jednotka č. 619/19 způsob využití: ateliér umístěný v 1. PP včetně WC. Celková výměra prostoru je **15,00 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, vnitřní dveře a okno nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 162/9010. 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,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí chodby,
- f) rozvody kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům, a to včetně veškerých inženýrských sítí.

Nebytová jednotka č. 619/19 byl původně ateliér s WC v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do ateliéru jsou dřevěné plné do dřevěné zárubně, okenní otvor do ulice je osazen dřevěným oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová v části prkenná, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a jsou osazena kamna na tuhé palivo, připojení do komínu je vytržené. Místnosti WC jsou v havarijním stavu, připojení na vodu a kanalizaci nelze za současného stavu využít. Ateliér je již delší dobu prázdný, zdívo vlhké, dveře a okna napadena hnilobou. Ateliér se obtížně obsluhuje, lze jen ruční manipulace s maloobjemovým a lehkým zbožím nebo materiály po strmém schodišti.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „**obvyklá cena**“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

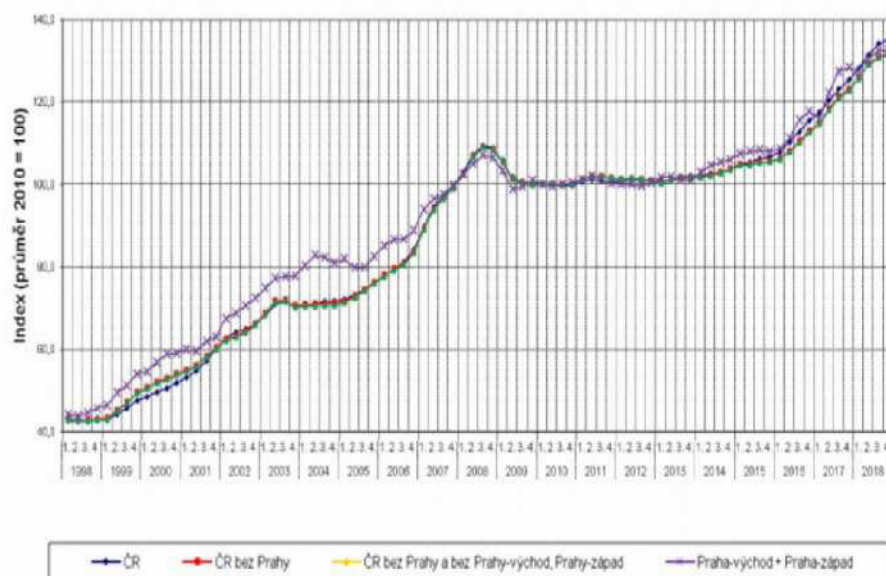
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

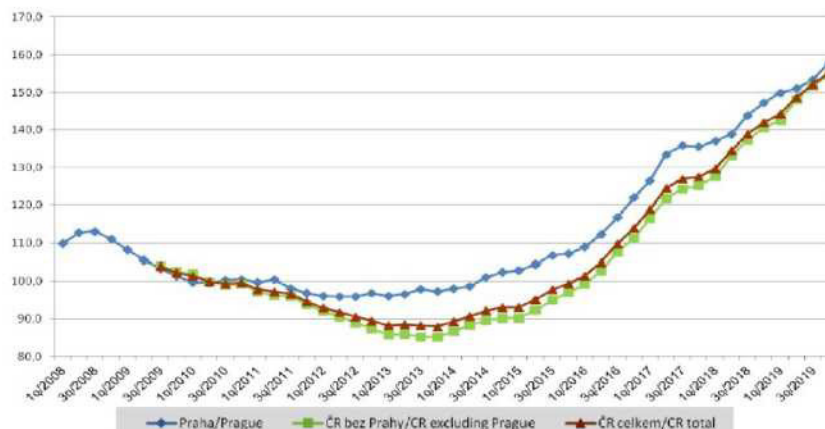
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale 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-ulk7tkgjb>:



Z výše 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, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný, viz následující graf:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2016 - 2018 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²)

Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)				Kupní cena		
			0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 -100	2016	2017	2018
Praha 1	143	71806	94150	77862	68336	45878	68981	80172	66620
Praha 2,6,7	402	67830	75588	67777	62088	42257	67520	64760	72979
Praha 3-5,8...	1328	54512	60370	52494	48252	35648	51531	53612	60776
Celkem Praha	1873	58691	64586	56778	54662	39187	57185	57280	63652

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO HLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m²)

Městská část	Prům.vel. SP v m2	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní ceny v letech		
					2016	2017	2018
Praha 1	450	26101	38828	41	31261	36358	46505
Praha 2	630	10307	15647	54	15811	16137	15079
Praha 3	841	7682	12332	111	8445	13553	14144
Praha 4	430	6152	7749	87	5460	7729	8884
Praha 5	536	6516	7835	39	11245	7326	i.d.
Praha 6	419	8636	14980	137	11249	14923	17320
Praha 7	303	4713	5323	57	4803	5228	7129
Praha 8	393	6099	6592	57	6750	6353	7032
Praha 9	651	5749	9360	111	6304	12131	9540
Praha10	278	5613	7581	65	5216	7732	8729

* Vršovice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 9.

Český statistický úřad dosud nepublikoval údaje pro rok 2019, ani pro rok 2020. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem 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.

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Vršovcích rostly v roce 2020 až o 20 % oproti roku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 35.000,00 Kč/m² až 60.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor činily obvykle 1/3 z této částky.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v centru Vršovic.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je havarijní.
- Zdivo je zavlhlé a podlahy nevyhovující.
- Připojení WC na instalace je porušené, nelze ho využít.
- Přístup k nebytovému prostoru je ztížen průchodem přes dvoje dveře.

**Vlastní komparace je provedena na základě využití současných nabídkových cen
od místních renomovaných realitních kanceláří.**

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis jednotlivých nabídek je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku. 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 ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil veřejně dostupné nabídky realitních kanceláří. Porovnání je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1 až K7**. Koeficienty **K1 až K7** je přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně vyšší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

**Nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako
sklepní místnosti, či ateliéry č. 619/19:**

Poř. č.	Porovnávaný ne- bytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m ²	Stavebně tech. stav	Nabídková cena: Kč/m ²
A.	Za Pofič.bránou	Lepší	22,00	Dobrý	20 455,00
B.	Podolí	Srovnatelná	13,00	Dobrý	53 769,00
C.	Zvánovická ul.	Srovnatelná	62,00	Dobrý	49 839,00
D.	Holečkova ul.	Srovnatelná	6,00	Dobrý	49 167,00
E.	Kbelská ul.	Srovnatelná	100,00	Dobrý	25 000,00
F.	Bělohorská ul.	Srovnatelná	49,00	Dobrý	50 000,00
Průměr			42,00		41 371,67

Vlastní porovnání:

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově
č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

Poř. č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Výsledná OC Kč/m ²
A.	0,98	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,20	23 814,53
B.	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,45	23 712,13
C.	0,98	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	23 444,27
D.	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	24 091,83
E.	0,98	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	22 295,00
F.	0,98	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	23 520,00
Průměr	0,98	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	0,78	23 479,63
Výsledná obvyklá cena v Kč/m² podlahové plochy								23 480,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 15,00 \text{ m}^2 \times 23\,480,00 \text{ Kč/m}^2 = 352\,200,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 352 200,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 4.5.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekonciliací

Obvyklá cena byla určena pouze metodou komparační. Věcná hodnota odpovídá stavební substanci, ale je to hodnota užitná, nikoli směnná. Výsledek z porovnávací metody je vždy nejbližší skutečnému realitnímu trhu a odpovídá i doporučení MF ČR, viz **„Komentář k určování obvyklé ceny“ publikovaného MF ČR.**

Z výše uvedeného vyplývá, že **výsledná obvyklá cena** nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 4.5.2020, je shodná s obvyklou cenou určenou porovnávací metodou.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6.1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na

budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 na částku:

352 200,00 Kč

**Slovy: tři sta padesát dva tisíc dvě stě
korun českých.**

**Odhadnutá obvyklá cena je platná k datu podání předloženého znaleckého
posudku. Vzhledem ke krizové situaci vyvolané současnou pandemií
upozorňuji, že platnost této částky bude časově omezená, vzhledem
v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky
v České republice.**

Znalecký posudek je podán ke dni 4.5.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drožen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.

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. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2486/19/I/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Krivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

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

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o jednotce.
- 7.3. Informace o budově.
- 7.4. Informace o stavební parcele.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.
- 7.9. Pasport nebytového prostoru.

Fotografická dokumentace:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	619/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	č. p. 619
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11570
Podíl na společných částech:	162/9010

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 619
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11569
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 509
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	509
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11569
Výměra [m ²]:	340
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 619

Geometrický plán:



Část cenové mapy pozemků:



Cena v cenové mapě k roku 2020: 10 000,00 Kč/m².

Část územního plánu:



OV - všeobecně obytné území.

Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných bytů:

A. Prodej skladového prostoru 22 m² Za Poříčskou bránou, Praha 8 - Karlín, Praha 8.

Nabídková cena 450,00 tis. Kč, 20 455,00 Kč/m².



Přímí vlastníci nabízejí k prodeji nebytovou jednotku v osobním vlastnictví o výměře 22 m² v suterénu cihlového domu na adrese Za Poříčskou bránou 315/10 v pražském Karlíně v těsné blízkosti metra B – Florenc (20 m). Jednotka je vhodná jako skladovací prostory. Jednotka má právo užívání samostatné toalety v mezipatře domu. Činžovní dům je v dobrém udržovaném stavu, nízké měsíční náklady na samostatné jednotky. Nebytové jednotky se nachází ve výborné lokalitě v centru Prahy, v těsné blízkosti MHD – autobus, tram i metro B – Florenc. V dosahu veškerá občanská vybavenost i samotné centrum.

B. Prodej skladového prostoru 13 m² Podolí, Praha 4. Nabídková cena 699,00 tis. Kč,

53 769,00 Kč/m².

Sklepní prostor, vhodný jako sklad. Nachází se v suterénu cihlového domu s výtahem. V místnosti je okno opatřené mříží. Voda zavedena, možnost připojení k odpadu. Volné ihned.



C. Prodej skladového prostoru 62 m² Zvánovická,

Záběhlice, Praha 4. Nabídková cena

3 090,00 tis. Kč, 49 839,00 Kč/m².



Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové ploše 62,29 m² s dispozicí 2+1 v suterénu cihlového bytového domu v ulici Zvánovická Praha 4, Záběhlice. Jedná se o suchý zcela nově kompletně rekonstruovaný prostor se dvěma místnostmi 21 m² a 27 m² plus kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s celkovou plochou cca 14 m². V kuchyňce jsou 3 spodní šuplíkové skřínky s kvalitními pojezdy, varná deska, granitový dřez a je provedena příprava pro zapojení pračky, myčky a kuchyňské digestoře. Výška místností je 2,5 m. Vstup je široký 80 cm bezpečnostními dveřmi NEXT. Na podlahách je keramická dlažba, stropy jsou ze sádkartonových podhledů, na stěnách je omítka a v kuchyňce a koupelně jsou keramické obklady. Nově vybudovaná vzduchotechnika zajišťuje větrání. Rozvody elektrické energie jsou nové, použito je LED osvětlení. Prostory jsou BEZ OKEN.

D. Prodej skladového prostoru 6 m² Holečkova, Praha 5. Nabídková cena

295,00 tis. Kč, 49 167,00 Kč/m².

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Skladové prostory o celkové výměře 5,9 m² v 2. podzemním podlaží v prémiové Rezidenci Sacre Coeur 2, ulice Holečkova 3331/35. Samostatně uzamykatelný prostor je přístupný ze společných prostor rezidence, kde je v provozu 24/7 recepce, kamerový a čipový systém.

E. Prodej skladového prostoru 100 m² Kbelská Hloubětín, Praha 9. Nabídková cena

2 500,00 tis. Kč, 25 000,00 Kč/m².

Nabízíme atraktivní skladovou plochu, cca 100 m², 4 uzamykatelné garáže á 25 m², vzájemně propojené. Zavedena elektřina, vlastní elektroměr, vybudována WC, možnost umyvadla, nutnost vodu dovážet, popř. využití barelu na dešťovou vodu. Možnost vjezdu přímo z Kbelské ulice. Garáže jsou na oploceném pozemku pod uzamčením. Pozemek pod garážemi vevlastnictví. Objekt je v blízkosti křižovatky Kbelská Kolbenova.



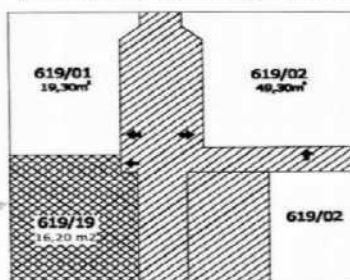
F. Prodej komerční nemovitosti 49 m² Bělohorská, Praha 6. Nabídková cena

2 450,00 tis. Kč, 50 000,00 Kč/m².



Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové užitné ploše 49,30 m². Jedná se o suterén v ulici Bělohorská, Praha 6 – Břevnov (vchod do domu i z ulice Pod Marjánkou, 2 minuty od zastávky tramvaje Bělohorská. Dispozice: 2x místnost. Prostor byl dlouhodobě využíván jako učebna, vhodné pro studio, sklad, eventuálně k bydlení, možnost přestavby na ateliér, nebytový prostor nemá okna.

Půdorys nebytového prostoru:



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově
č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

Pasport prostoru

Adresa	BULHARSKÁ 619/8	Vlastník	
	PRAHA 10		MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0619		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	
Č. prostoru	102		PMC FACILITY a.s
Podlaží	1		Vršovická 1429/68
Kategorie	II. Kategorie		101 00 PRAHA 10
Prislušenství	Základní		Provozovna správce
Č. prostoru KU	19		Vršovická 1429/68
Počet místností	0+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	N	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	WC, umyvadla a tekoucí teplá voda	Vstup z domu	
Kanalizace	N	Vstup z ulice	
Elektrina	230	Vstup dvůr (zahr.)	
Vytápění	žádné topení	Cena prostoru	0,00
Poznámka			
N/ Poč.míst:0.0 Podl:1 /Kat.:2 /Plocha:15.00 /stav:Obsazený			

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Sazba	Cel. plocha	PL pro nájem	ZPP	Podl. plocha
prádelna	TOPENÍ	73,50	15,00	15,00	0,00	0,00
			15,00	15,00	0,00	0,00

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
-------	------------	----------	-------	------	--------	------	-----------	----------

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359,
Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na
budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat.
území Vršovice, Městská část Praha 10,
hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, k **datu 7.4.2020.**

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 18 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 4.5.2020.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 00

V Praze, dne 4.5.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 4.5.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 359/08 v budově č.p. 359, Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2020.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových a bytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 4.5.2020 částku:

3 391 920,00 Kč

Slovy: tři milióny tři sta devadesát jedna tisíc devět set dvacet korun českých.

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Odhad obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí ke dni 4.5.2020.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 11912 a 11913 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcelách,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2019 a 2020,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 27.4.2020.

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. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 4.5.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 11912 a 11913 pro kat. území Vršovice, ke dni 4.5.2020:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 359/08 v bytovém domu č.p. 359,
- podíl 773/4274 na budově č.p. 359,
- pozemky: parc.č. 582 podíl na pozemku 773/4274:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	582	Zastavěná plocha a nádvoří	212,00	č.p. 359
Celkem			212,00	

- trvalé porosty: neoceňují se,
- věcná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 359/08 v budově č.p. 359, v ulici Holandské 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 359 je vnitřní činžovní dům, vstup je od severu z ulice. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou, je klasické zděné konstrukce, postaven byl v roce 1910. Dům je ještě v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy 110 let a průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 359/08, způsob využití: původně výčep, potom prodejna, nyní prázdný, umístěný v 1. NP celková výměra nebytové jednotky je **77,30 m²**. Jednotka sestává z těchto prostor:

název místnosti	plocha
prodejna 1	23,60 m ²
prodejna 2	9,70 m ²
kancelář	18,10 m ²
WC	4,20 m ²
sklad	21,70 m ²
celkem	77,30 m²

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, mimo stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 773/4274. 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,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby,
- g) rozvody kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístění mimo dům.

Nebytová jednotka č. 359/08 v 1. NP je již delší dobu volná, stavebně zanedbaná, přístupná vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plné do dřevěné zárubně, okenní otvory do zahrady jsou osazeny zdvojenými dřevěnými okny. Podlaha je z PVC. PVC je v chodbě i u umyvadla, nad kterým je elektrický zásobník na teplou vodu. Je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro třířázové spotřebiče a je osazen elektrický radiátor. Nebytovou jednotku by bylo možné využívat nejen jako provozovnu, ale také jako byt 1+1 s příslušenstvím.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „obvyklá cena“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

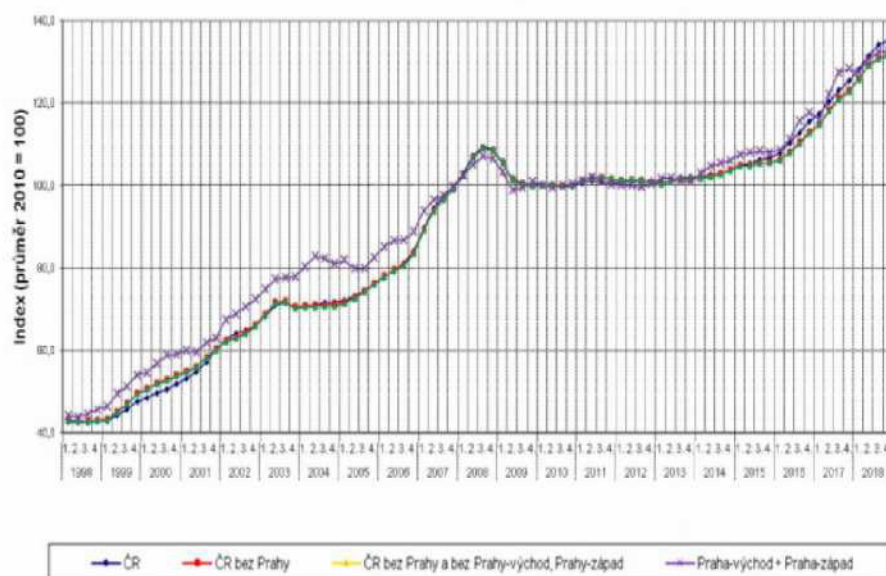
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových a bytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

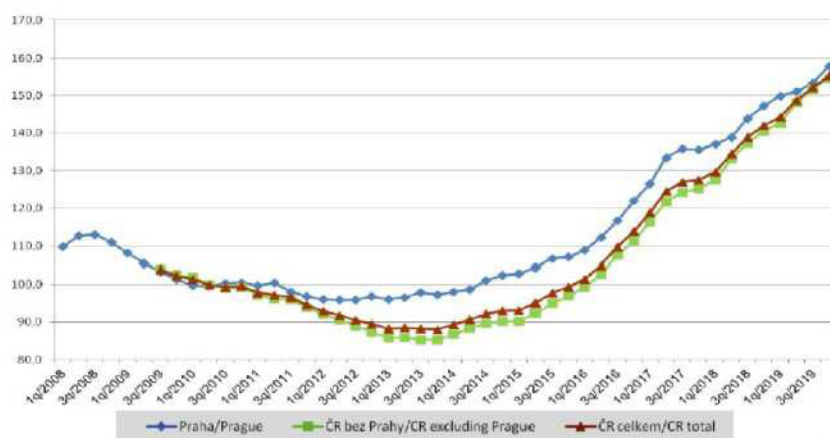
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale 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-ulk7tkgjb>:



Z výše 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, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný, viz následující graf:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2016 - 2018 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²)

Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)				Kupní cena		
			0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 -100	2016	2017	2018
Praha 1	143	71806	94150	77862	68336	45878	68981	80172	66620
Praha 2,6,7	402	67830	75588	67777	62088	42257	67520	64760	72979
Praha 3-5,8...	1328	64512	60370	52494	48252	35648	51531	53612	60776
Celkem Praha	1873	58691	64586	56778	54662	39187	57185	57280	63652

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO HLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m²)

Městská část	Prům.vel. SP v m2	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní ceny v letech		
					2016	2017	2018
Praha 1	450	26101	38828	41	31261	36358	46505
Praha 2	630	10307	15647	54	15811	16137	15079
Praha 3	841	7682	12332	111	8445	13553	14144
Praha 4	430	6152	7749	87	5460	7729	8884
Praha 5	536	6516	7835	39	11245	7326	i.d.
Praha 6	419	8636	14980	137	11249	14923	17320
Praha 7	303	4713	5323	57	4803	5228	7129
Praha 8	393	6099	6592	57	6750	6353	7032
Praha 9	651	5749	9360	111	6304	12131	9540
Praha10	278	5613	7581	65	5216	7732	8729

* Vršovice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 9.

Český statistický úřad dosud nepublikoval údaje pro rok 2019, ani pro rok 2020. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem 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.

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Vršovicích rostly v roce 2020 až o 20 % oproti roku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 35.000,00 Kč/m² až 60.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor činily obvykle 1/3 z této částky.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v centrální části Strašnic.
- Parkování možné před domem na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je špatný, nutná rekonstrukce.
- Úroveň podlah prostoru je různá, do ulice u chodníku, do zahrady jako patro.
- Vlhké vnější stěny nebytového prostoru do ulice.

**Vlastní komparace je provedena na základě využití současných nabídkových cen
od místních renomovaných realitních kanceláří.**

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových i bytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis jednotlivých nabídek je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku. 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 ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil veřejně dostupné nabídky realitních kanceláří. Porovnání je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1 až K7**. Koeficienty **K1 až K7** je přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně vyšší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

**Nabídkové ceny nebytových a bytových prostor obdobného využití jako
nebytový prostor č. 1484/15:**

Poř. č.	Porovnávaný nebytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m ²	Stavebně tech. stav	Nabídková cena: Kč/m ²
A.	Podolí	Srovnatelná	13,00	Dobrý	53 769,00
B.	Zvánovická ul.	Srovnatelná	62,00	Dobrý	49 839,00
C.	Branická ul.	Srovnatelná	103,00	Dobrý	29 029,00
D.	Blatného ul.	Srovnatelná	43,00	Dobrý	81 162,00
E.	Bělohorská ul.	Srovnatelná	49,00	Dobrý	50 000,00
F.	Kaprad'ová ul.	Srovnatelná	53,00	Dobrý	75 283,00
G.	Čestmírova ul.	Srovnatelná	60,00	Dobrý	76 125,00
H.	Sněženková ul.	Srovnatelná	60,00	Dobrý	63 167,00
Průměr			42,00		59 796,75

Vlastní porovnání:

Poř. č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Výsledná OC Kč/m ²
A.	0,98	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	1,10	42 255,01
B.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	43 958,00
C.	0,98	1,20	1,00	0,90	1,00	1,00	1,40	43 014,01
D.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,60	42 950,93
E.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	44 100,00
F.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,65	43 159,74
G.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,70	46 999,58
H.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	44 570,64
Průměr	0,98	1,01	1,00	0,90	0,99	1,00	0,91	43 875,99
Výsledná obvyklá cena v Kč/m ² podlahové plochy								43 880,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 77,30 \text{ m}^2 \times 43 \text{ 880,00 Kč/m}^2 = 3 \text{ 391 924,00 Kč}$$

zaokrouhleno: 3 391 920,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 4.5.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekongiliací

Obvyklá cena byla určena pouze metodou komparační. Věcná hodnota odpovídá stavební substanci, ale je to hodnota užitná, nikoli směnná. Výsledek z porovnávací metody je vždy nejbližší skutečnému realitnímu trhu a odpovídá i doporučení MF ČR, viz „Komentář k určování obvyklé ceny“ publikovaného MF ČR.

Z výše uvedeného vyplývá, že výsledná obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 4.5.2020, je shodná s obvyklou cenou určenou porovnávací metodou.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6.1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, Holandská 359/34 včetně podílu 773/4274 na budově č.p. 359 a pozemku parc.č. 582, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 na částku:

3 391 920,00 Kč

Slovy: tři milióny tři sta devadesát jedna tisíc devět set dvacet korun českých.

Odhadnutá obvyklá cena je platná k datu podání předloženého znaleckého posudku. Vzhledem ke krizové situaci vyvolané současnou pandemií upozorňuji, že platnost této částky bude časově omezená, vzhledem v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky v České republice.

Znalecký posudek je podán ke dni 4.5.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drožen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.

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. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2486/19/VII/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Krivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Orisk znalecké pečeti:

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

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o jednotce.
- 7.3. Informace o budově.
- 7.4. Informace o stavební parcele.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.
- 7.9. Pasport nebytového prostoru.

Fotografická dokumentace:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Strana 12 z celkového počtu 18 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Informace o jednotce:

Číslo jednotky	359/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 359
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11912
Podíl na společných částech:	773/4274

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 359
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11913
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 582
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	582
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11913
Výměra [m ²]:	212
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 359

Geometrický plán:



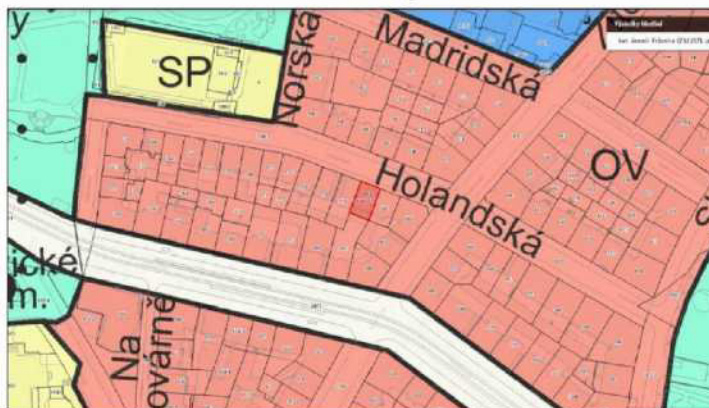
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Část cenové mapy pozemků:



Cena v cenové mapě k roku 2020: 10 000,00 Kč/m².

Část územního plánu:



OV - všeobecně obytné území.

Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných bytů:



A. Prodej skladového prostoru 13 m² Podolí, Praha 4. Nabídková cena 699,00 tis. Kč, 53 769,00 Kč/m².

Sklepní prostor, vhodný jako sklad. Nachází se v suterénu cihlového domu s výtahem. V místnosti je okno opatřené mříží. Voda zavedena, možnost připojení k odpadu. Volné ihned.

B. Prodej skladového prostoru 62 m² Zvánovická, Záběhlice, Praha 4. Nabídková cena 3 090,00 tis. Kč, 49 839,00 Kč/m².



Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové ploše 62,29 m² s dispozicí 2+1 v suterénu cihlového bytového domu v ulici Zvánovická Praha 4, Záběhlice. Jedná se o suchý zcela nově kompletně rekonstruovaný prostor se dvěma místnostmi 21 m² a 27 m² plus kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s celkovou plochou cca 14 m². V kuchyňce jsou 3 spodní šuplíkové skřínky s kvalitními pojezdy, varná deska, granitový dřez a je provedena příprava pro zapojení pračky, myčky a kuchyňské digestoře. Výška místnosti je 2,5 m. Vstup je široký 80 cm bezpečnostními dveřmi NEXT. Na podlahách je keramická dlažba, stropy jsou ze sádkartonových podhledů, na stěnách je omítka a v kuchyňce a koupelně jsou keramické obklady. Nově vybudovaná vzduchotechnika zajišťuje větrání. Rozvody elektrické energie jsou nové, použito je LED osvětlení. Prostory jsou BEZ OKEN.

C. Prodej skladového prostoru 103 m² Branická, Praha 4. Nabídková cena 2 990,00 tis. Kč, 29 029,13 Kč/m².

K prodeji sklepní prostory, momentálně sloužící jako sklad pro restauraci. Celková výměra činí 102,9 m² s výškou v patě klenby 4,6 metru. Sklepní prostory jsou rozděleny do 4 místností, kdy jedna slouží momentálně jako chladicí místnost. Ve sklepech je k dispozici elektrika, osvětlení a také shoz. Prostory jsou vzdušné, suché.



D. Prodej bytu 2+kk 43 m² Blatného Stodůlkv, Praha 5. Nabídková cena 3 490,00 tis. Kč, 81 162,79 Kč/m².



K prodeji byt v osobním vlastnictví před rekonstrukcí. Celková dispozice je 2+kk o rozloze 43 m². K bytu náleží sklepní kóje (1,5 m²) v suterénu domu. Byt se nachází ve zvýšeném prvním nadzemním podlaží devítipodlažního panelového domu a je ihned k dispozici. Plastová okna s bezpečnostními skly (2009). Vchodové dveře NEXT. Alarm s možností napojení na pult ochrany. Optický internet. Jinak v původním stavu (umakartové jádro). Výhled do dvora/rondelu. Nízké měsíční náklady 2.500 Kč + elektřina. Funkční Společenství vlastníků. Výborné umístění v těsné blízkosti metra trasy B – Hůrka (500 m), základní školy (250 m), polikliniky (400 m) a několika obchodů (Lidl – 250 m, Albert – 550 m, Kaufland – 600 m).

E. Prodej komerční nemovitosti 49 m² Bělohorská, Praha 6. Nabídková cena 2 450,00 tis. Kč, 50 000,00 Kč/m².



K prodeji nebytový prostor o celkové užitné ploše 49,30 m². Jedná se o suterén v ulici Bělohorská, Praha 6 – Břevnov (vchod do domu i z ulice Pod Marjánkou, 2 minuty od zastávky tramvaje Bělohorská. Dispozice: 2x místnost. Prostor byl dlouhodobě využíván jako učebna, vhodný pro studio, sklad, eventuálně k bydlení, možnost přestavby na ateliér, nebytový prostor nemá okna.

F. Prodej bytu 2+1 53 m² Kaprad'ová, Praha 10. Nabídková cena 3 990,00 tis. Kč, 75 283,00 Kč/m².

K prodeji byt 2+1 / balkon v mezipatře / sklep. (53 m² + balkon 3 m² + 1 m² sklep), Praha 10 - Zahradní Město. Slunný byt v původním stav se nachází v 5. NP (z celkem 7 NP) revitalizovaného panelového domu, v žádané lokalitě blízko obchodního centra Cíl. Dispozici bytu tvoří vstupní předstíh, 2 stejně velké pokoje, samostatná kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Dále k bytu náleží balkon v mezipatře a sklepní kóje v suterénu domu. Dům po revitalizaci - plastová okna, zateplení, fasáda, střecha. Orientace bytu na jih. Velmi dobrá dopravní dostupnost do centra, v blízkosti domu bus stanice směr Skalka 100 m. V okolí velmi dobrá a blízká veškerá občanská vybavenost.



G. Prodej bytu 2+1 60 m² Čestmírova, Praha Nusle. Nabídková cena 4 567,50 tis. Kč, 76 125,00 Kč/m².



K prodeji byt o dispozici 2+1, ve vyhledávané lokalitě Praha 4 – Nusle, v ulici Čestmírova. Jednotka o celkové výměře 60,9 m² se nachází v 1 NP domu s výtahem. Byt je v dobrém stavu před rekonstrukcí, což umožňuje další úpravy dle přání nových majitelů. K bytové jednotce náleží také sklep. Velmi dobrá dostupnost MHD, tramvajová a autobusová zastávky jsou vzdálené pouhých cca 300 m od domu. Do centra se pohodlně dostanete mj. metrem za necelých 10 minut. K dispozici je veškerá občanská vybavenost. Nádherné Havlíčkovy sady s Grébovkou a park Folimanka jsou dostupné pěšky. V dané chvíli byt obsazen nájemníkem.

H. Prodej bytu 2+1 60 m² Sněženková, Praha 10 Záběhlice. Nabídková cena 3 790,00 tis. Kč, 63 166,67 Kč/m².

Prodej světlého bytu o velikosti 2+1 s balkonem a sklepní kóji, 60m² v klidné části Prahy 10 - Záběhlice, jen pár minut od OC Vivo Hostivař. Byt o velikosti 2+1, čistá plocha 55m², balkon

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově
č.p. 359, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

4.5m2 a sklepní kóje 2m2, je umístěn ve 2. patře domu po kompletní revitalizaci. V bytě je zděné jádro, toaleta samostatně. Kromě úpravy jádra je byt v původním stavu. Dům je zateplený a má novou fasádu, nová plastová okna. PENB není k dispozici.



Pasport prostoru

Adresa	HOLANDSKÁ 359/34 PRAHA 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0359		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	PMC FACILITY a.s
Č. prostoru	101		Vršovická 1429/68
Podlaží	1		101 00 PRAHA 10
Kategorie	I. Kategorie		Provozovna správce
Příslušenství	Základní		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	8		
Počet místností	0+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	WC, umyvadla a tekoucí teplá voda	Vstup z domu	N
Kanalizace	A	Vstup z ulice	N
Elektrina	230 Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	lokální plynové	Cena prostoru	0,00
Poznámka			
N/ Poč.míst:0.0 Podl:1 /Kat.:1 /Plocha:77.27 /stav:Obsazený			

Seznam místností

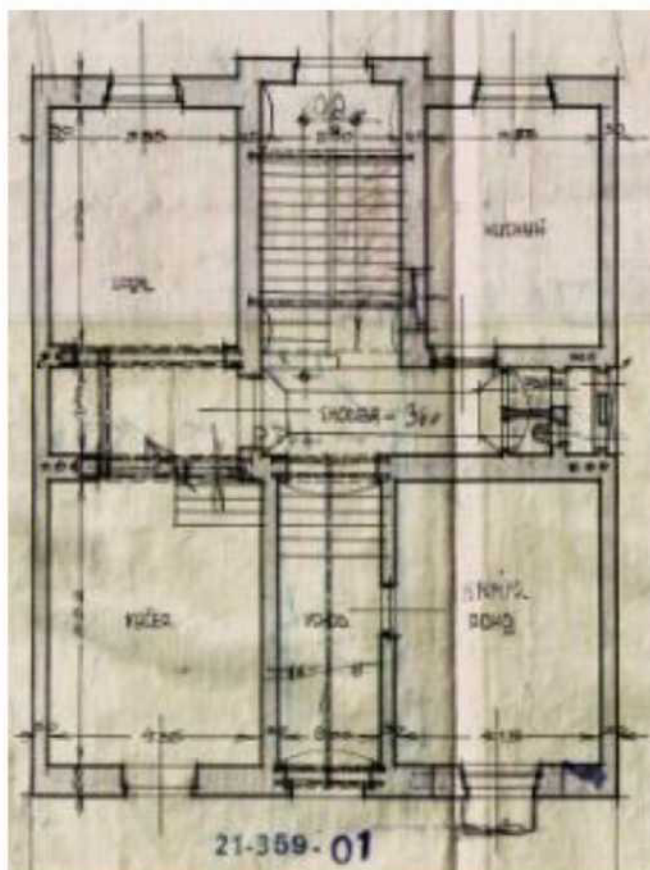
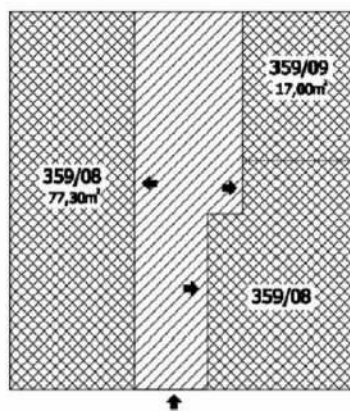
Místnost	Vytápění	Sazba	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
prodejna	TOPENÍ	99,42	23,80	23,80	0,00	0,00
WC	TOPENÍ	99,42	1,04	1,04	0,00	0,00
komora	TOPENÍ	99,42	1,66	1,66	0,00	0,00
prodejna	TOPENÍ	99,42	21,28	21,28	0,00	0,00
predsiň	TOPENÍ	99,42	4,21	4,21	0,00	0,00
kancelář	TOPENÍ	99,42	18,25	18,25	0,00	0,00
predsiň	TOPENÍ	99,42	7,03	7,03	0,00	0,00
			77,27	77,27	0,00	0,00

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
byt.vodoměr SV	0201059191	16.06.2010	1	1 026,50	0,00	0,00	15.06.2018	5,00
byt.vodoměr SV	000923024798	16.06.2010	1	1 026,50	0,00	0,00	15.06.2018	5,00
								10,00

Půdorysné schéma nebytového prostoru:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 359/08 v budově č.p. 359, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Strana 18 z celkového počtu 18 stran.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Posudek vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, k datu 4.5.2020.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 15 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 4.5.2020.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 00

V Praze, dne 4.5.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 4.5.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2020.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 4.5.2020 částku:**

225 440,00 Kč

Slovy: dvě stě dvacet pět tisíc čtyři sta čtyřicet korun českých.

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Odhad obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 4.5.2020.**

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 7265 a 7266 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcelách,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2019 a 2020,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 27.4.2020.

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. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 4.5.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 7265 a 7266 pro kat. území Vršovice, ke dni 4.5.2020:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 1428/88 v bytovém domu č.p. 1428,
- podíl 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428,
- pozemky: parc.č. 1873/72 podíl na pozemku 1170/812560:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	1873/72	Zastavěná plocha a nádvoří	1 313,00	č.p. 1425-8
Celkem			1 313,00	

- trvalé porosty: neoceňují se,
- věcná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně 1170/812560 podílu na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku p.č.1873/72. Dům se nachází v ulici Kazašská jako součást bloku 4 funkčně spojených bytových domů. Dům o 11 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží s pultovou střechou je montované betonové konstrukce z plošných dílů a užíván od 60 let minulého století. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stavu budovy s průběžně prováděnou údržbou; má obnovený a zateplený obvodový plášť. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a nižšími možnostmi pro parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je z centrálního zdroje. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je **11,70 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. mimo stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 1170/812560.

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,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí chodby,
- g) rozvody tepla a teple vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i

- umístěné mimo dům, a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží domu (nestanoví-li příslušný předpis jinak),
- e) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů a světlíky
 - g) výtahy, sušárna, žehlárna, prádelna, kočárky, sklepy, klubovna, WC,
 - h) základnová stanice GSM, základnová stanice UMTS (mimo technologického vybavení),
 - i) ideální % sekundární přípojky tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice EGC1 umístěné v budově na pozemku p.č. 1873/81, k.ú. Vršovice (v Praze 10, ul. Vršovická 68, v suterénu pod požárním schodištěm tzv. budovy „A“) k počátku odbočení této přípojky k domě č.p. 1421 až 1424 na pozemku p.č. 1873/55 až 58 (nově sloučeno do p.č. 1873/57), v kat. území Vršovice, ul. Tádžická 6),
 - j) sekundární přípojka tepla a TUV (včetně topného kanálu) od počátku odbočení přípojky k domům č.p. 1421 až 1424 na pozemku p.č. 1873/55 až 58 (nově sloučeno do p.č. 1873/57), v k.ú. Vršovice, ul. Tádžická č. 8 až 2) k patě domu č.p. 1425 na parcele p.č. 1873/70, (nově sloučeno do p.č. 1873/57), kat. území Vršovice (v Praze 10, ul. Kazašská č. 8).

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. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „obvyklá cena“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

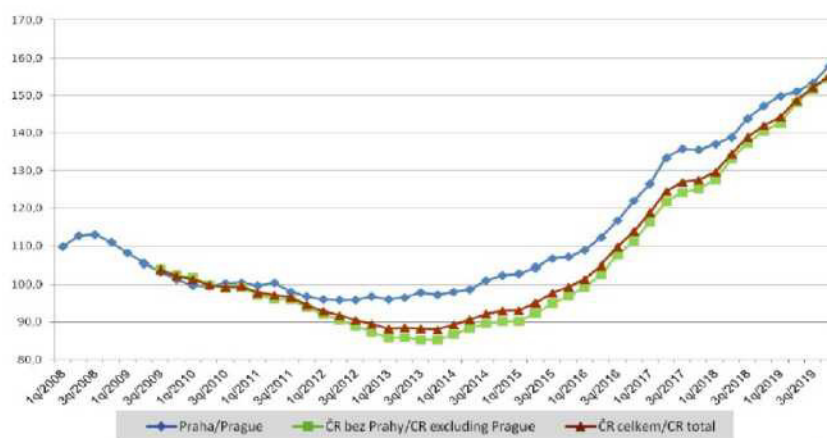
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale 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>:



Z výše 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, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný, viz následující graf:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



2-4. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2016 - 2018 PODLE OKRESŮ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m²)

Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)				Kupní cena		
			0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 -100	2016	2017	2018
Praha 1	143	71806	94150	77862	68336	45878	68981	80172	66620
Praha 2,6,7	402	67830	75588	67777	62088	42257	67520	64760	72979
Praha 3-5,8...	1328	64512	60370	52494	48252	35648	51531	53612	60776
Celkem Praha	1873	58691	64586	56778	54662	39187	57185	57280	63652

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO HLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m²)

Městská část	Prům.vel. SP v m2	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní ceny v letech		
					2016	2017	2018
Praha 1	450	26101	38828	41	31261	36358	46505
Praha 2	630	10307	15647	54	15811	16137	15079
Praha 3	841	7682	12332	111	8445	13553	14144
Praha 4	430	6152	7749	87	5460	7729	8884
Praha 5	536	6516	7835	39	11245	7326	i.d.
Praha 6	419	8636	14980	137	11249	14923	17320
Praha 7	303	4713	5323	57	4803	5228	7129
Praha 8	393	6099	6592	57	6750	6353	7032
Praha 9	651	5749	9360	111	6304	12131	9540
Praha10	278	5613	7581	65	5216	7732	8729

* Vršovice – Jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 9.

Český statistický úřad dosud nepublikoval údaje pro rok 2019, ani pro rok 2020. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem 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.

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Vršovicích rostly v roce 2020 až o 20 % oproti roku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 35.000,00 Kč/m² až 60.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor činily obvykle 1/3 z této částky.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v centru Vršovic.
- Parkování možné před domem na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je zhoršený.
- Přístup k nebytovému prostoru je ztížen průchodem přes dvoje dveře.

**Vlastní komparace je provedena na základě využití současných nabídkových cen
od místních renomovaných realitních kanceláří.**

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis jednotlivých nabídek je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku. 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 ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil veřejně dostupné nabídky realitních kanceláří. Porovnání je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty K1 až K7. Koeficienty K1 až K7 je přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně vyšší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

**Nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako
sklepní místnost č. 1428/88:**

Poř. č.	Porovnávaný nebytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m ²	Stavebně tech. stav	Nabídková cena: Kč/m ²
A.	Za Poříč.bránou	Lepší	22,00	Dobrý	20 455,00
B.	Podolí	Srovnatelná	13,00	Dobrý	53 769,00
C.	Zvánovická ul.	Srovnatelná	62,00	Dobrý	49 839,00
D.	Holečkova ul.	Srovnatelná	6,00	Dobrý	49 167,00
E.	Kbelská ul.	Srovnatelná	100,00	Dobrý	25 000,00
F.	Bělohorská ul.	Srovnatelná	49,00	Dobrý	50 000,00
Průměr			42,00		41 371,67

Vlastní porovnání:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Poř. č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Výsledná OC Kč/m ²
A.	0,98	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	18 041,31
B.	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,45	23 712,13
C.	0,98	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	19 536,89
D.	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,45	21 682,65
E.	0,98	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17 150,00
F.	0,98	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	19 600,00
Průměr	0,98	0,88	0,98	1,00	1,00	1,00	0,65	19 953,83
Výsledná obvyklá cena v Kč/m² podlahové plochy								19 950,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 11,70 \text{ m}^2 \times 19\,950,00 \text{ Kč/m}^2 = 233\,415,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 233 415,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 4.5.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekoniací

Obvyklá cena byla určena pouze metodou komparační. Věcná hodnota odpovídá stavební substanci, ale je to hodnota užitná, nikoli směnná. Výsledek z porovnávací metody je vždy nejbližší skutečnému realitnímu trhu a odpovídá i doporučení MF ČR, viz **„Komentář k určování obvyklé ceny“ publikovaného MF ČR.**

Z výše uvedeného vyplývá, že **výsledná obvyklá cena** nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 4.5.2020, je shodná s obvyklou cenou určenou porovnávací metodou.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6.1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu 1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, Kazašská 1428/2 včetně podílu

1170/812560 na budově č.p. 1425, 1426, 1427 a 1428 a pozemku parc.č. 1873/72, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 na částku:

233 415,00 Kč

Slovy: dvě stě třicet tři tisíc čtyři sta patnáct korun českých.

Odhadnutá obvyklá cena je platná k datu podání předloženého znaleckého posudku. Vzhledem ke krizové situaci vyvolané současnou pandemií upozorňuji, že platnost této částky bude časově omezená, vzhledem v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky v České republice.

Znalecký posudek je podán ke dni 4.5.2020.

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drožen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.

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. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2486/19/II/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Krivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

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

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o jednotce.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

- 7.3. Informace o budově.
- 7.4. Informace o stavební parcel.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.
- 7.9. Pasport nebytového prostoru.

Fotografická dokumentace:



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	1428/88
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zák. o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1425, 1426, 1427, 1428
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7266
Podíl na společných částech:	1170/812560

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 1425, 1426, 1427, 1428
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7265
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1873/72

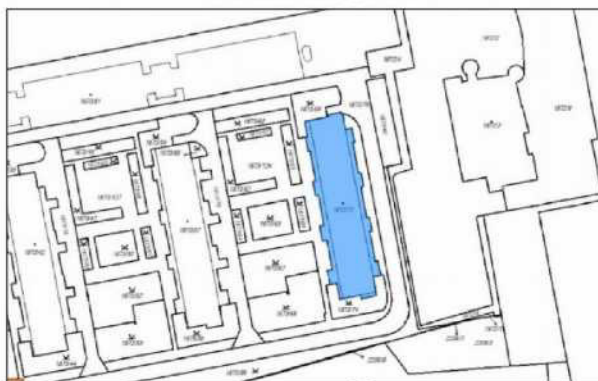
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově č.p. 1428, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

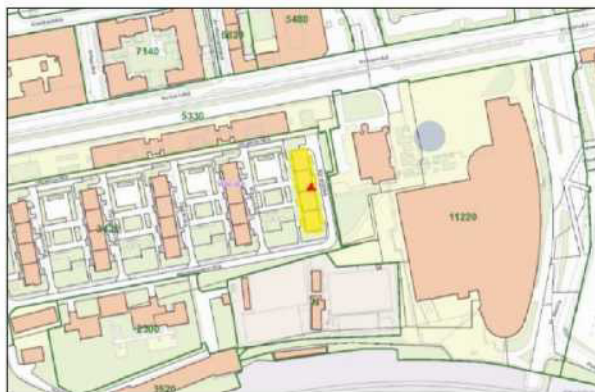
Informace o parcele:

Parcelní číslo:	1873/72
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7265
Výměra [m ²]:	1313
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1425, 1426, 1427, 1428

Geometrický plán:

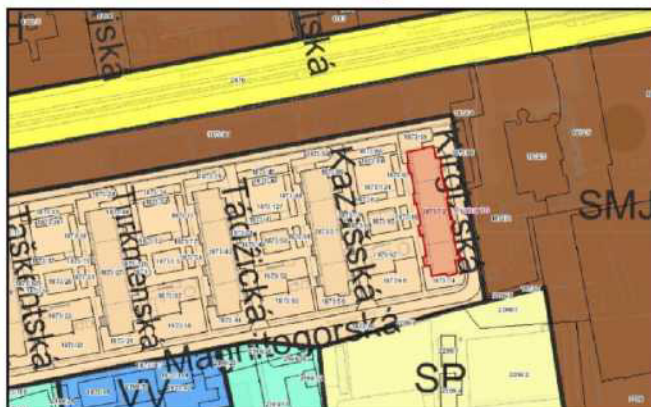


Část cenové mapy pozemků:



Cena není v cenové mapě k roku 2020 uvedena.

Část územního plánu:



OB - všeobecně obytné území.

Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných bytů:

A. Prodej skladového prostoru 22 m² Za Poříčskou bránou, Praha 8 - Karlín, Praha 8. Nabídková cena 450,00 tis. Kč, 20 455,00 Kč/m².



První vlastníci nabízejí k prodeji nebytovou jednotku v osobním vlastnictví o výměře 22 m² v suterénu cihlového domu na adrese Za Poříčskou bránou 315/10 v pražském Karlíně v těsné blízkosti metra B – Florenc (20 m). Jednotka je vhodná jako skladovací prostory. Jednotka má právo užívání samostatné toalety v mezipatře domu. Činžovní dům je v dobrém udržovaném stavu, nízké měsíční náklady na samostatné jednotky.

Nebytové jednotky se nachází ve výborné lokalitě v centru Prahy, v těsné blízkosti MHD – autobus, tram i metro B – Florenc. V dosahu veškerá občanská vybavenost i samotné centrum.

B. Prodej skladového prostoru 13 m² Podolí, Praha 4. Nabídková cena 699,00 tis. Kč, 53 769,00 Kč/m².

Sklepní prostor, vhodný jako sklad. Nachází se v suterénu cihlového domu s výtahem. V místnosti je okno opatřené mříží. Voda zavedena, možnost připojení k odpadu. Volné ihned.



C. Prodej skladového prostoru 62 m² Zvánovická, Záběhlice, Praha 4. Nabídková cena 3 090,00 tis. Kč, 49 839,00 Kč/m².

Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové ploše 62,29 m² s dispozicí 2+1 v suterénu cihlového bytového domu v ulici Zvánovická Praha 4, Záběhlice. Jedná se o suchý zcela nově kompletně rekonstruovaný prostor se dvěma místnostmi



21 m² a 27 m² plus kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s celkovou plochou cca 14 m². V kuchynce jsou 3 spodní šuplíkové skřínky s kvalitními pojezdy, varná deska, granitový dřez a je provedena příprava pro zapojení pračky, myčky a kuchyňské digestoře. Výška místností je 2,5 m. Vstup je široký 80 cm bezpečnostními dveřmi NEXT. Na podlahách je keramická dlažba, stropy jsou ze sádkartonových podhledů, na stěnách je omítka a v kuchynce a koupelně jsou keramické obklady. Nově

vybudovaná vzduchotechnika zajišťuje větrání. Rozvody elektrické energie jsou nové, použito je LED osvětlení. Prostory jsou BEZ OKEN.

D. Prodej skladového prostoru 6 m² Holečkova, Praha 5. Nabídková cena 295,00 tis. Kč, 49 167,00 Kč/m².

Skladové prostory o celkové výměře 5,9 m² v 2. podzemním podlaží v prémiové Rezidenci Sacre Coeur 2, ulice Holečkova 3331/35. Samostatně uzamykatelný prostor je přístupný ze společných prostor rezidence, kde je v provozu 24/7 recepce, kamerový a čipový systém.



E. Prodej skladového prostoru 100 m² Kbelská Hloubětín, Praha 9. Nabídková cena

2 500,00 tis. Kč, 25 000,00 Kč/m².



Nabízíme atraktivní skladovou plochu, cca 100 m², 4 uzamykatelné garáže á 25 m², vzájemně propojené. Zavedena elektřina, vlastní elektroměr, vybudována WC, možnost umyvadla, nutnost vodu dovážet, popř. využití barelu na dešťovou vodu. Možnost vjezdu přímo z Kbelské ulice. Garáže jsou na oploceném pozemku pod uzamčením. Pozemek pod garážemi vevlastnictví. Objekt je v blízkosti křižovatky Kbelská

Kolbenova.

F. Prodej komerční nemovitosti 49 m² Bělohorská, Praha 6. Nabídková cena 2 450,00 tis. Kč, 50 000,00 Kč/m².

Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové užitné ploše 49,30 m². Jedná se o suterén v ulici Bělohorská, Praha 6 – Břevnov (vchod do domu i z ulice Pod Marjánkou, 2 minuty od zastávky tramvaje Bělohorská. Dispozice: 2x místnost. Prostor byl dlouhodobě využíván jako učebna, vhodné pro studio, sklad, eventuálně k bydlení, možnost přestavby na ateliér, nebytový prostor nemá okna.



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1428/88 v budově
č.p. 1428, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

Pasport prostoru

Adresa	KAZAŠSKÁ 1428/2 Praha 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	1428		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	
Č. prostoru	501		TOMMI - holding, spol. s r.o.
Podlaží	12		Na Zatlance 1350/13
Kategorie	Nestanovená kategorie		150 00 Praha 5
Příslušenství		Provozovna správce	
Č. prostoru KU	88		Vršovická 1429/68
Počet místností	0+0	Počet STA	1
Počet kominů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	výtok WC, koupelna centrální přívod tepla	Vstup z domu	A
Kanalizace	A	Vstup z ulice	N
Elektřina	230 Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	TOPENÍ	Cena prostoru	0,00
Poznámka			
N/ Poč.míst.0.0 Podl.:12 /Kat.:0 /Plocha:0.00 /stav:Volný			

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Sazba	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
provozovna	TOPENÍ	5,54		0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořízeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
STA	84010	01.01.1993	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1993	0,00
								0,00