

ZNALCKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484,
U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na
budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat.
území Strašnice, 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 17 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 4.5.2020 částku:

1 784 400,00 Kč

Slovy: jeden milión sedm set osmdesát čtyři tisíc čtyři sta 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 16849 a 16850 pro kat. území Strašnice,
- 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. 16849 a 16850 pro kat. území Strašnice, ke dni 4.5.2020:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, 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, Strašnice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 1484/15 v bytovém domu č.p. 1484,
- podíl 443/7972 na budově č.p. 1484,
- pozemky: parc.č. 674 podíl na pozemku 443/7972:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	674	Zastavěná plocha a nádvoří	467,00	č.p. 1484
Celkem			467,00	

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

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1484/15 v budově č.p. 1484, v ulici U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 1484 je vnitřní činžovní dům, vstup je od jihu z ulice. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží s pultovou střechou, je klasické zděné konstrukce, postaven byl v roce 1940. Dům je ještě v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy 80 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. 1484/15, způsob využití: ateliér umístěný v 1. PP celková výměra nebytové jednotky je **44,30 m²**. Jednotka sestává z těchto prostor:

název místnosti	plocha
klubovna	15,50 m ²
klubovna	12,70 m ²
předsiň	10,40 m ²
koupelna	4,00 m ²
WC	0,90 m ²
šatna	0,80 m ²
celkem	44,30 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 443/7972. 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 umístěné mimo dům.

Nebytová jednotka č. 1407/15 v 1. PP je již delší dobu volná, stavebně zanedbaná, přístupná vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvory do zahrady jsou osazeny plastovými okny. Podlaha je z vlysů a PVC. V chodbě a WC i ve sprše je keramická dlažba. Je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a je osazen elektrický radiátor. Nebytovou jednotku by bylo možné využívat nejen jako ateliér, ale také jako byt 1+1 s příslušenstvím, to je samostatné WC a sprcha.

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 prodejkách 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.“

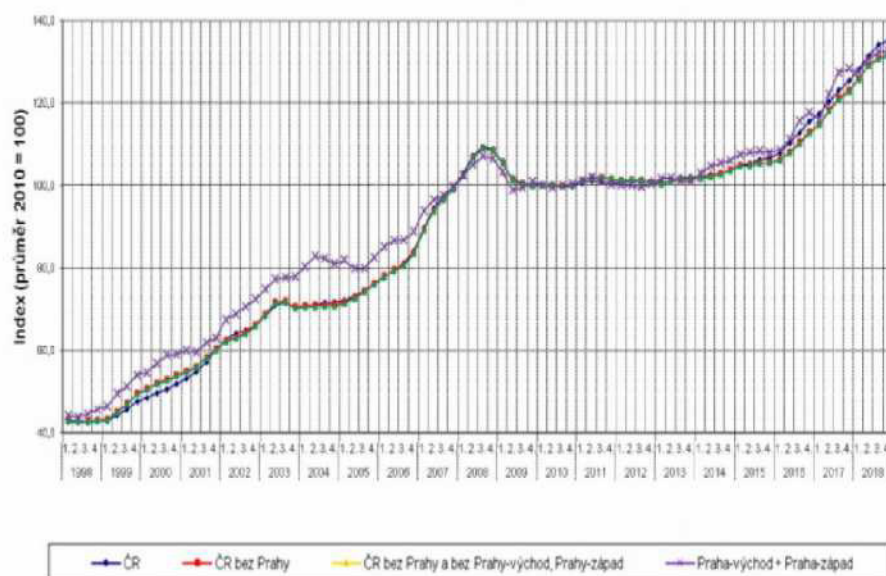
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením 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.

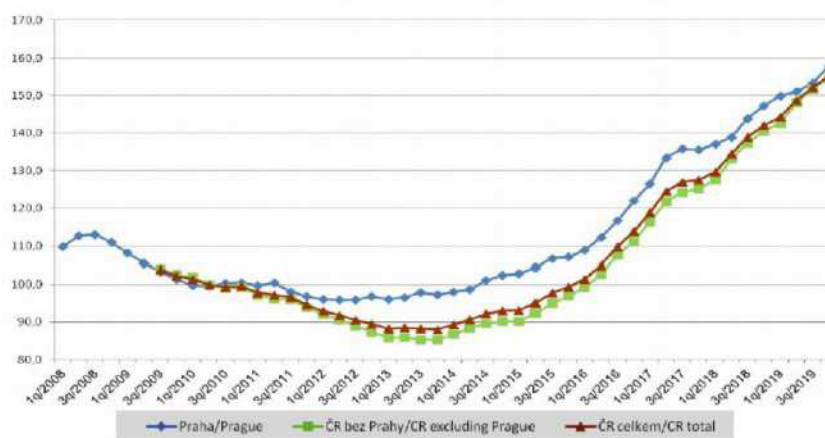
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

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-ul-k7tkgjb>:



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. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, 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 m ²	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

* Strašnice – 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 klidné 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 skoro havarijní.
- Úroveň podlah prostoru je stejná jako sousední vnější zahrady.
- Vlhké vnější stěny nebytového prostoru.

**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	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	42 681,83
B.	0,98	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	39 562,20
C.	0,98	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,20	33 796,72
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	0,60	39 839,76
G.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,60	40 285,35
H.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,70	38 999,31
Průměr	0,98	1,01	1,00	0,90	0,99	1,00	0,83	40 277,01
Výsledná obvyklá cena v Kč/m ² podlahové plochy								40 280,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 44,30 \text{ m}^2 \times 40 280,00 \text{ Kč/m}^2 = 1 784 404,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 1 784 400,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 na částku:

1 784 400,00 Kč

Slovy: jeden milión sedm set osmdesát čtyři tisíc čtyři sta 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. Drozen, 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/III/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 Křivé 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Informace o jednotce:

Číslo jednotky	1484/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1484
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16850
Podíl na společných částech:	443/7972

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 1484
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Strašnice [490181]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16849
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 674
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	674
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16849
Výměra [m ²]:	467
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1484

Geometrický plán:



Část cenové mapy pozemků:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Cena v cenové mapě k roku 2020: 6 310,00 Kč/m².

Část územního plánu:



OB - 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.

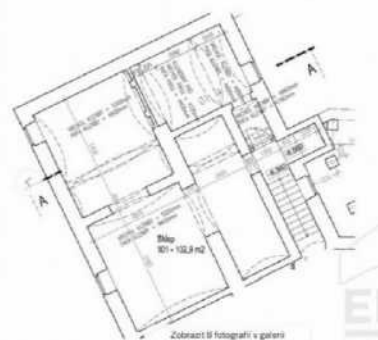
Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové ploše 62,29 m² s dispozicí 2+1 v suterénu cihlového bytového domu v ulici Zvánovická Praha 4,



Záběhlíce. 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.

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 elektřina, osvětlení a také shoz. Prostory jsou vzdušné, suché.



D. Prodej bytu 2+kk 43 m² Blatného Stodůlky, 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/rondehu. 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.



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.

F. Prodej bytu 2+1 53 m² Kapradřová, 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 Čil. Dispozici bytu tvoří vstupní předstíh, 2 stejné 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 4,5m² a sklepní kóje 2m², je umístěn ve 2. patře domu po kompletní revitalizaci. V bytě je

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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	U HRANIC 1484/11	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	1484		Vršovická 1429/68
Katastr	STRAŠNICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	AUSTIS správa s.r.o
Č. prostoru	501		K Austisu 680
Podlaží	-1		154 00 Praha 5 - Slivence
Kategorie		Provozovna správce	Vršovická 1429/68
Příslušenství	Základní		
Č. prostoru KU	1484/15		
Počet místností	0+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	& klubovny, spolkové nebo kulturní místn	Vstup z domu	A
Kanalizace	A	Vstup z ulice	N
Elektrina	230 Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	lokální elektrické	Cena prostoru	0,00
Poznámka			
N° Poč.míst:0.0 Podl.-1 /Kat.:2 /Plocha:42.00 /stav:Obsazený			

Seznam místností

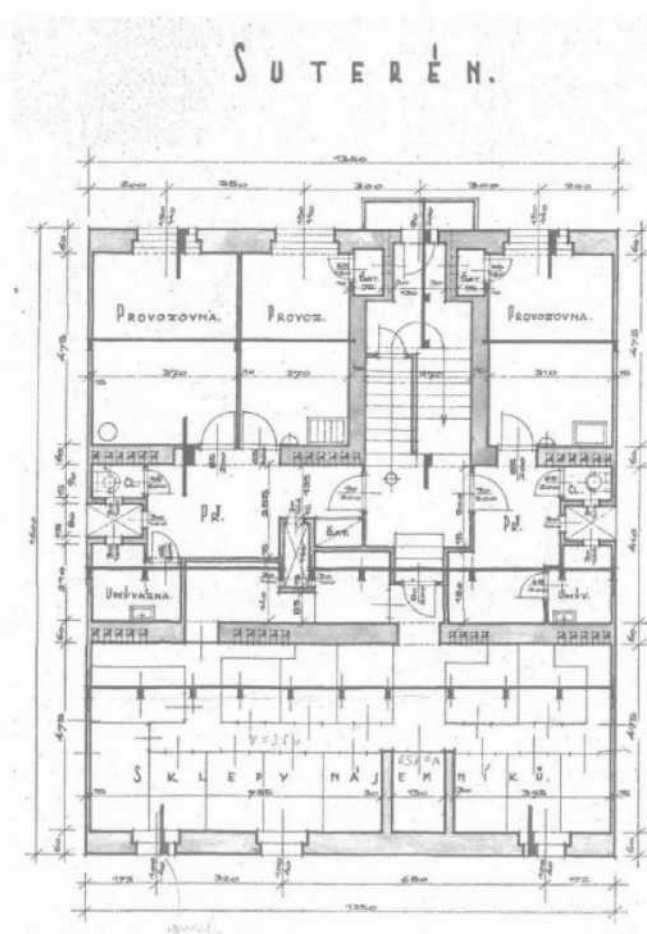
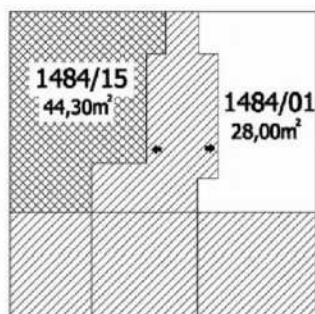
Místnost	Vytápění	Sazba	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
klubovna	lokální elektrické	24,08	15,50	15,50	0,00	15,50
klubovna	lokální elektrické	24,08	12,70	12,70	0,00	12,70
koupelna	žádné topení	24,08	4,00	4,00	0,00	4,00
předsíň	žádné topení	24,08	10,40	10,40	0,00	10,40
WC	žádné topení	24,08	0,90	0,90	0,00	0,90
šatna	žádné topení	24,08	0,80	0,80	0,80	0,80
			44,30	44,30	0,80	44,30

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pofizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
byt.vodoměr SV	57239375	31.12.2016	1	0,00	0,00	0,00	30.12.2024	5,00
								5,00

Půdorysné schéma nebytového prostoru:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Strana 17 z celkového počtu 17 stran.

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Pílkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2486/19/IV/2020.

ZNALCKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915,
Záběhlická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na
budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat.
území Záběhlice, 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 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. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhlická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitosti je provedeno pro účely prodeje ke dni 4.5.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhlická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat. území Záběhlíce, 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. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhlická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 4.5.2020 částku:

251 600,00 Kč

Slovy: dvě stě padesát jedna tisíc šest set 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. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhlická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat. území Záběhlíce, 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. 16839 a 16840 pro kat. území Záběhlíce,
- 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. 16839 a 16840 pro kat. území Záběhlíce, ke dni 4.5.2020:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915, kat. území Záběhllice, 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, Záběhllice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 1915/13 v bytovém domu č.p. 1915,
- podíl 185/4747 na budově č.p. 1915,
- pozemky: parc.č. 125 podíl na pozemku 185/4747:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	125	Zastavěná plocha a nádvoří	338,00	č.p. 1915
Celkem			338,00	

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

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhlická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 1915 je v ulici Záběhlická jako krajní stavba bloku třech domů uliční zástavby. Dům o jednom podzemním a třech nadzemních podlažích se sedlovou střechou je zděné konstrukce a užíván od roku 1928. Dům je v celku v uspokojivém stavebně technickém stavu, odpovídá stáří budovy a nepravidelně prováděné údržbě, poněkud zhoršený v podzemním podlaží, na zdivu se projevují účinky zemní vlhkosti. Dům je postaven na mírně svazitém pozemku tak, že 1. NP je přístupné z úrovně ulice Záběhlická, přičemž 1. PP na opačné straně domu vystupuje nad okolní terén a je přístupné z ulice Na Botiči. Příslušenství bytového domu tvoří přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Jednotka č. 1915/13 je oknem orientovanou do ulice Na Botiči s možností vstupu z této ulice nebo hlavním domovním vchodem z ulice Záběhlická. Jednotka je přístupná z chodby domu a sestává se z předsíně, WC, komory a místnosti skladu. Výplně otvorů tvoří okna dřevěné špaletové, okna jednoduchá dřevěná v komoře a WC orientovaná do světlíku a dveře dřevěné do tesařských zárubní, podlaha je betonová. V předsíni je instalované umyvadlo, bez ohřevu TUV, na omítkách se projevují účinky zemní vlhkosti. V místnosti se vše nachází v rozpadajícím se, neudržovaném stavu, vyžadující zcela zásadní renovaci. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 185/4747.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolaci, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje,
- e) okna a dveře, včetně vstupních dveří do bytu a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí,
- f) přípojky kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů mimo dům,
- g) komíny.

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 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.

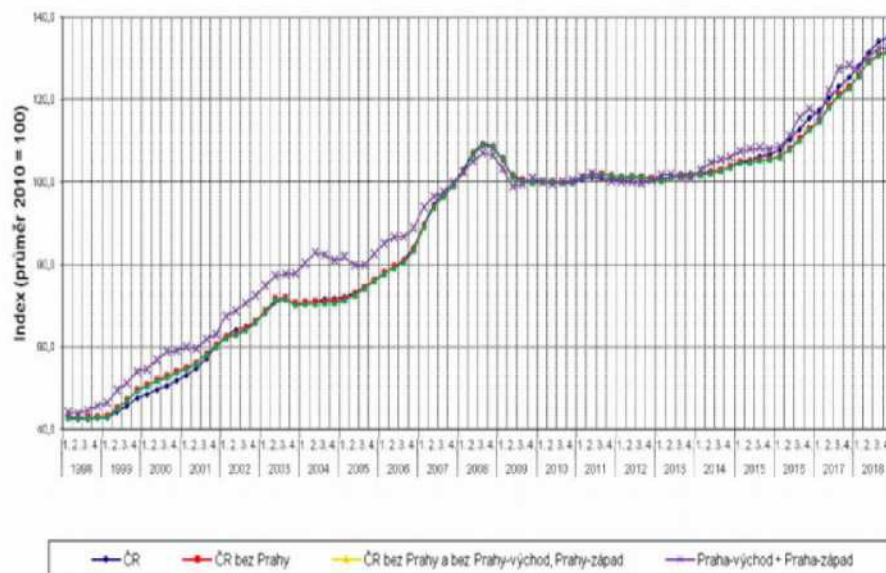
5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

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 prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

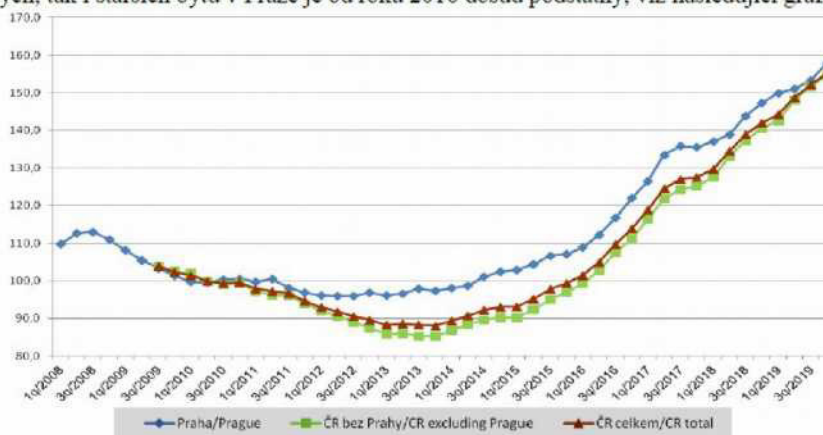
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

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-ul1k7tkgjb>:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



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:



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

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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 m ²	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

* Záběhllice – 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 toku 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:

- Dobrá pěší dostupnost k MHD, autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je havarijní.
- Parkování není možné před domem.
- Dům je územním plánem určen pro městskou zeleň, nemá tedy další perspektivu.

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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
sklepni místnost č. 1915/135:**

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:

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	0,90	0,90	1,00	0,90	13 152,11
B.	0,98	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,35	14 938,64
C.	0,98	0,80	1,00	0,90	0,90	1,00	0,40	12 659,90
D.	0,98	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,40	15 611,51
E.	0,98	0,70	1,00	0,90	0,90	1,00	0,90	12 502,35
F.	0,98	0,80	1,00	0,90	0,90	1,00	0,40	12 700,80
Průměr	0,98	0,88	0,98	0,90	0,90	1,00	0,56	13 594,22
Výsledná obvyklá cena v Kč/m² podlahové plochy								13 600,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhlická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 18,50 \text{ m}^2 \times 13\,600,00 \text{ Kč/m}^2 = 251\,600,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 251 600,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhlická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č.

125, kat. území Záběhllice, 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. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhllická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat. území Záběhllice, 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. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhllická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat. území Záběhllice, 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. 1915/13 v budově č.p. 1915, Záběhllická 1915/16 včetně podílu 185/4747 na budově č.p. 1915 a pozemku parc.č. 125, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 na částku:

251 600,00 Kč

Slovy: dvě stě padesát jedna tisíc šest set 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. Drozen, 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/IV/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 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:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	1915/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1915
Katastrální území:	Záběhllice [732117]
Číslo LV:	16840
Podíl na společných částech:	185/4747

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 1915
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Záběhllice [490253]
Katastrální území:	Záběhllice [732117]
Číslo LV:	16839
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 125
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	125
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhllice [732117]
Číslo LV:	16839
Výměra [m ²]:	338

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1915

Geometrický plán:



Část cenové mapy pozemků:



Cena v cenové mapě k roku 2020: 5 600,00 Kč/m².

Část územního plánu:



ZMK – zeleň městská, VOP – vodní toky a kanály.

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.



těsné blízkosti MHD – autobus, tram i metro B – Florenc. V dosahu veškerá občanská vybavenost i samotné centrum.

Přívní 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

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, Záběhllice, 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, Záběhllice. 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.



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.



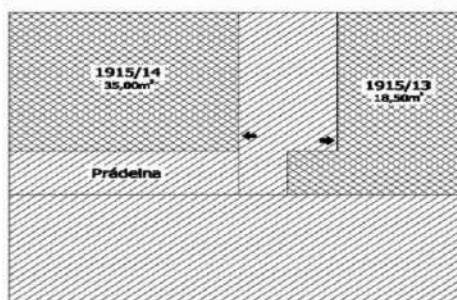
F. Prodej komerční nemovitosti 49 m² Bělohorská, Praha 6. Nabídková cena

2 450,00 tis. Kč, 50 000,00 Kč/m².

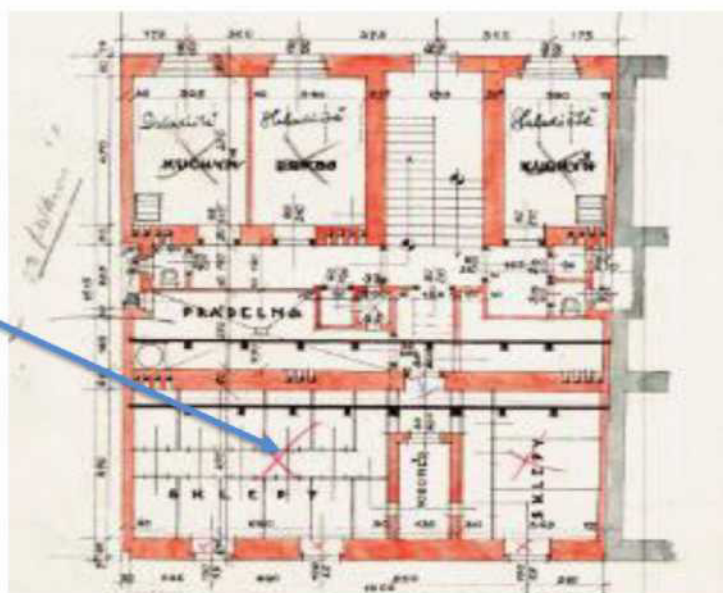


Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové užitné ploše 49,30 m². Jedná se o suterén v ulici Bělohorská, Praha 6 – Břevnov (vchod do domu i z ulice Pod Marjánkou, 2 minuty od zastávky tramvaje Bělohorská. Dispozice: 2x místnost. Prostor byl dlouhodobě využíván jako učebna, vhodně pro studio, sklad,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

Půdorys nebytového prostoru č. 1915/13:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1915/13 v budově č.p. 1915, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Pasport prostoru

Adresa	ZÁBĚHLICKÁ 1915/16	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	Praha 10		Vršovická 1429/68
Katastr	ZÁBĚHLICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	AUSTIS správa s.r.o.
Č. prostoru	501		K. Austisu 680
Podlaží	-1		154 00 Praha 5 - Slivenec
Kategorie	Nastanovení kategorie		Provozovna správce
Příslušenství			Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	1915/13	Počet SJA	0
Počet místností	0+0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	VODNÉ STOČNÉ	Vstup z domu	N
Kanalizace	N	Vstup z ulice	N
Elektrina	230	Vstup dvíř (zahř.)	N
Vytápění	žádné topení	Cena prostoru	0,00
Poznámka			
N/ Poč.míst:0.0 Podl:-1 /Kat.:0 /Plocha:14,00 /stav:Obsazený			

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Sazba	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
Sklad	žádné topení	31,75	14,00	14,00	0,00	0,00
predšl.	žádné topení	31,75	2,30	2,30	0,00	2,30
WC	žádné topení	31,75	1,00	1,00	0,00	1,00
spíž	žádné topení	31,75	1,20	1,20	0,00	1,20
			18,50	18,50	0,00	4,50

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
KOMÍN TYP I	19150501	01.01.1997	2	0,00	0,00	0,00	01.01.1997	0,00
vodoměr SV	09123729	01.01.2010	1	1 050,00	0,00	0,00	31.12.2015	5,00
								5,00

ZNALCKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemků parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlice, 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. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlce, 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. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlce, 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. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 4.5.2020 částku:

257 360,00 Kč

**Slovy: dvě stě padesát sedm tisíc tři sta
šedesát 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. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, 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. 13840 a 13841 pro kat. území Záběhllice,
- 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. 13840 a 13841 pro kat. území Záběhllice, 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, Záběhllice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 2798/61 v bytovém domu č.p. 2798,
- podíl 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801,
- pozemky: parc.č. 2225/4, 2225/5 a 2225/6 podíl na pozemku 1290/343040:

Poř.č.	Parc. č:	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	2225/6	Zastavěná plocha a nádvoří	242,00	č.p. 2798
Celkem			242,00	

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

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2225/4, 2225/5 a 2225/6, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 2798 se nachází v ulici Želivecké jako součást bloku 5 funkčně spojených bytových domů. Dům má 9 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží s plochou střechou je montované betonové konstrukce z plošných dilů a užíván od 60 let minulého století. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a dobrými možnostmi 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.

Nebytová jednotka č. 2798/61, způsob využití: sklad umístěný v 1. PP, původně užívaný jako holičství pro psy, celková výměra prostoru je **12,90 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, 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 1290/343040.

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 tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvoněk, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům, a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží domu (nestanoví-li příslušný předpis jinak),

- h) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů,
- i) instalační jádra,
- j) výtahy, kočárkárny, prádelny, žehlírny, sušárny, sklepy,
- k) sekundární přípojka tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice.

Nebytová jednotka č. 2798/61 sklad je v 1. PP, přístupná výtahem, vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvor do parku je osazen plastovým oknem a opatřen mříží. Podlaha je v části betonová s bezprašným potěrem, v části z keramické dlažby, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič. Místností prochází vedení teplovodu. Místnost skladu se obtížně obsluhuje, lze jen ruční manipulace s maloobjemovým a lehkým zbožím nebo materiály.

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 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.

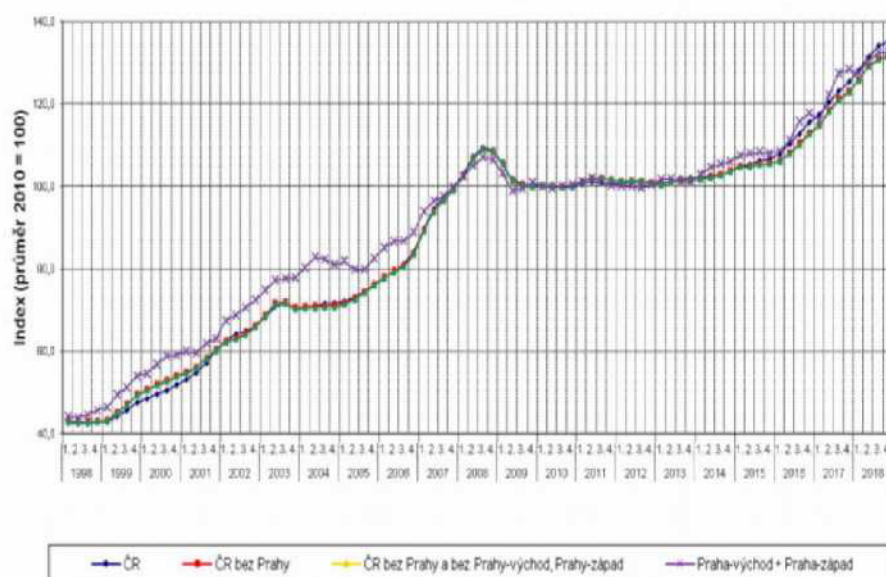
5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

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.

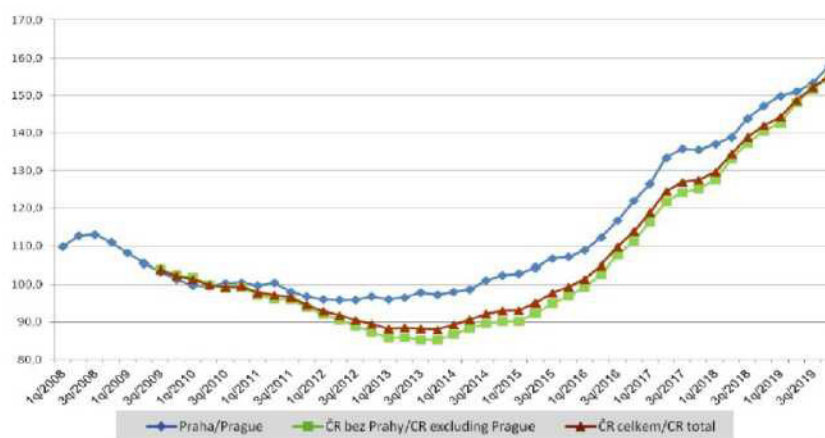
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

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-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. 2798/61 v budově č.p.2798, kat. území Záběhllice, 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

* Záběhllice – 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 klidné části Záběhlic.
- Parkování možné před domem na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Nebytovým prostorem vede teplovod.
- 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. 2798/61:**

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. 2798/61 v budově č.p.2798, kat. území Záběhllice, 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. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 12,90 \text{ m}^2 \times 19\,950,00 \text{ Kč/m}^2 = 257\,355,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 257 360,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 4.5.2020.

5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekongiliaci

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. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, 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. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, 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. 2798/61 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 1290/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 na částku:

257 360,00 Kč

**Slovy: dvě stě padesát sedm tisíc tři sta
šedesát 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/V/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 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	2798/61
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 2798, 2799, 2801
Katastrální území:	Záběhllice [732117]
Číslo LV:	13841
Podíl na společných částech:	1290/343040

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 2798, 2799, 2801
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Záběhllice [490253]

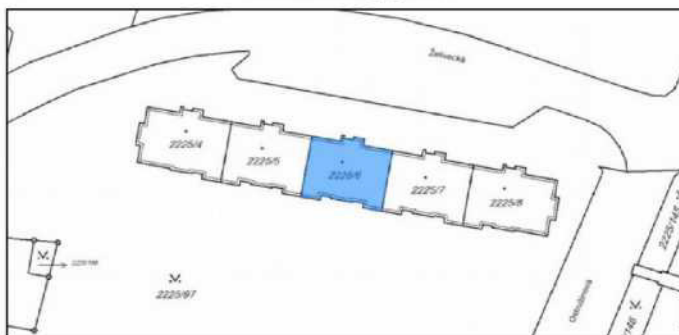
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/61 v budově č.p.2798, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Katastrální území:	Záběhllice [732117]
Číslo LV:	13840
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2225/4, 2225/5, 2225/6
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	2225/6
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhllice [732117]
Číslo LV:	13840
Výměra [m ²]:	242
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2798, 2799, 2801

Geometrický plán:



Část cenové mapy pozemků:



Cena v cenové mapě k roku 2020 činí 3 000,00 Kč/m².

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/61 v budově č.p.2798, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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.



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, Záběhllice, 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, Záběhllice. 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 sádkokartonových 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.

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 a 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 v vlastnictví. 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



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/61 v budově č.p.2798, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

využíván jako učebna, vhodné pro studio, sklad, eventuálně k bydlení, možnost přestavby na ateliér, nebytový prostor nemá okna.

Pasport prostoru

Adresa	ŽELIVECKÁ 2798/30 Praha 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	2798		Vršovická 1429/68
Katastr	ZÁBĚHLICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	
Č. prostoru	501		TOMMI - holding, spol. s r.o.
Podlaží	1		Na Zatlance 1350/13
Kategorie	Nastavena kategorie		150 00 Praha 5
Prislušenství			Provozovna správce
Č. prostoru KU	61		Vršovická 1429/68
Počet místností	0+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn		Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	výtok WC, koupelna centrální přívod tepla	Vstup z domu	
Kanalizace	N	Vstup z ulice	
Elektrina	230	Vstup dvůr (zahr.)	
Vytápění	etážové plynové	Cena prostoru	0,00
Poznámka			
N/ Poč.míst.0.0 Podl:1 /Kat.:0 /Plocha:14.00 /stav:Obsazený			

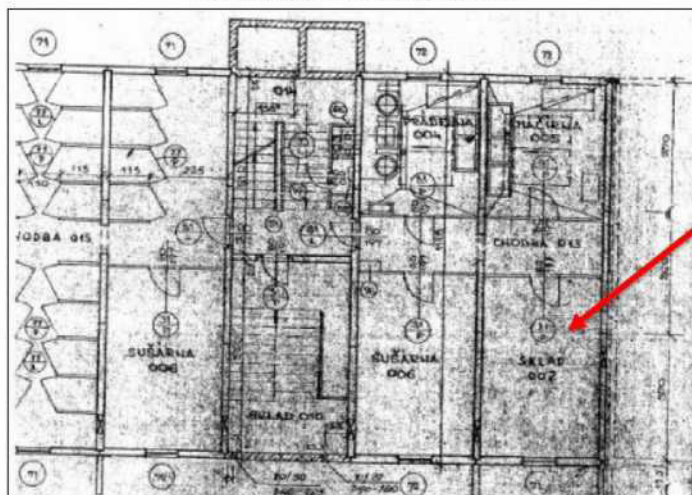
Seznam místností

Místnost	Vytápění	Sazba	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
sklad 1	etážové plynové	28,58	14,00	14,00	0,00	0,00
			14,00	14,00	0,00	0,00

Zařizovací předměty

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

Půdorys nebytového prostoru:



Strana 15 z celkového počtu 15 stran.

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34 znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2486/19/VI/2020.