

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 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. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlíce, 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. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, 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 kalkulaci, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 4.5.2020 částku:

**21 950,00 Kč**

**Slovy: dvacet jedna tisíc devět set  
padesát korun českých.**

## 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

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlice, 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 Záběhlice,
- b) schematický pudorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcelách,
- f) část platné cenové mapy pozemku,
- 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 Záběhlíce, 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, Záběhlíce, 10100            |

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 2798/64 v bytovém domu č.p. 2798,
- podíl 110/343040 na budově č.p. 2796, 2797, 2798, 2799 a 2801,
- pozemky: parc.č. 2225/4, 2225/5 a 2225/6 podíl na pozemku 110/343040;

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

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

## 3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2225/4, 2225/5 a 2225/6, kat. území Záběhlíce, 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 dílů 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. 2798/64, způsob využití: sklad umístěný v 1. NP, původně užívaný jako sklad, celková výměra prostoru je **1,10 m<sup>2</sup>**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (elektroinstalace kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, vnitřní dveře. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 110/343040.

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 (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dum, a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží domu (nestanoví-li příslušný předpis jinak),
- h) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátoru,
- 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. 2798/64 sklad je v 1. NP, přístupná výtahem, vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plně do ocelové zárubně. Podlaha je s bezprašným potěrem, je instalováno stropní osvětlení.

#### 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 prodávatel 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

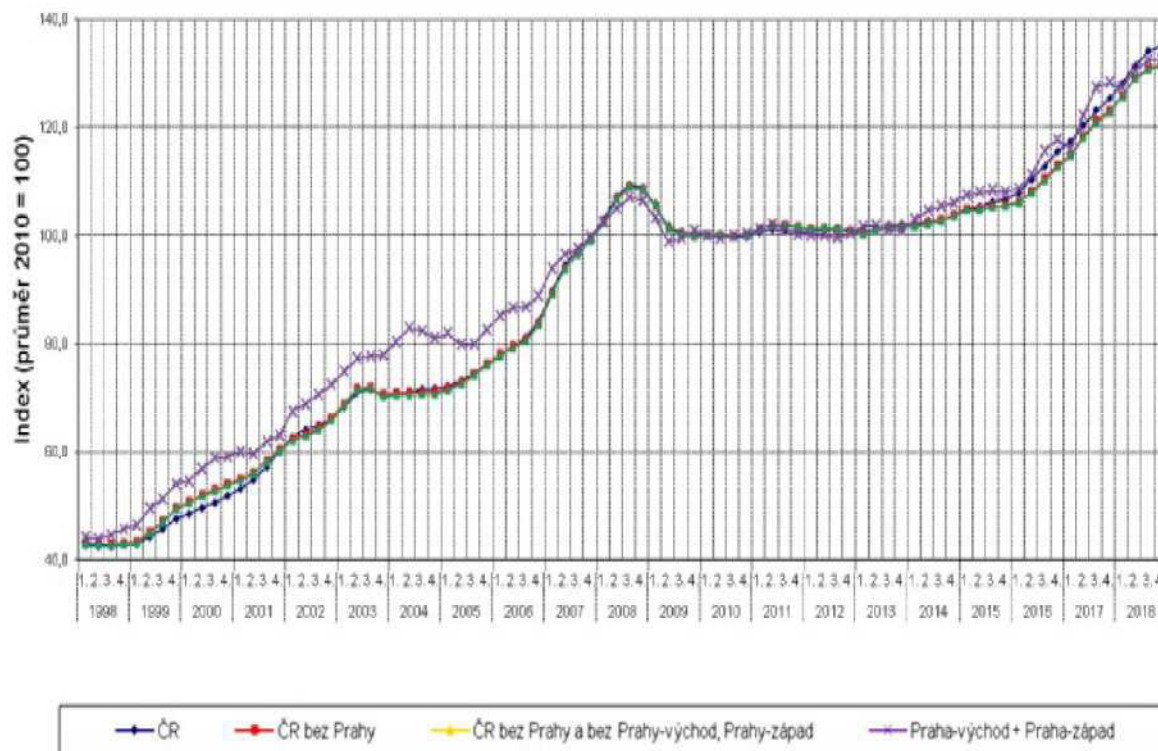
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením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

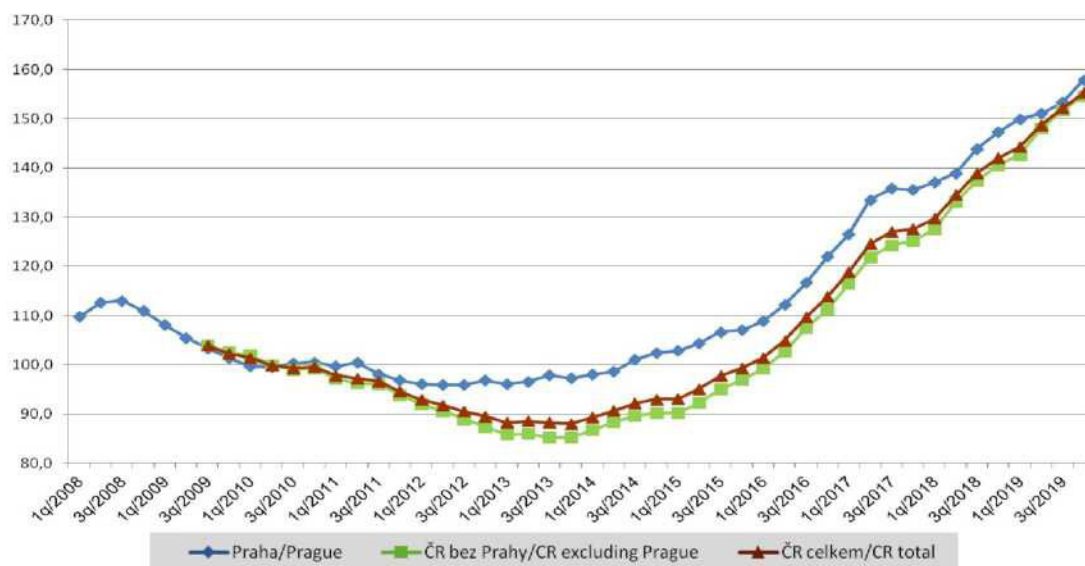
##### **Komparace provedená dle současného realitního trhu:**

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-ul7tkgjb>:



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)

| 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   | <b>35648</b> | 51531      | 53612 | <b>60776</b> |
| 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        | <b>38828</b> | 41            | 31261               | 36358        | 46505       |
| Praha 2        | 630               | 10307        | <b>15647</b> | 54            | 15811               | 16137        | 15079       |
| Praha 3        | 841               | 7682         | <b>12332</b> | 111           | 8445                | 13553        | 14144       |
| Praha 4        | 430               | 6152         | <b>7749</b>  | 87            | 5460                | 7729         | 8884        |
| Praha 5        | 536               | 6516         | <b>7835</b>  | 39            | 11245               | 7326         | i.d.        |
| Praha 6        | 419               | 8636         | <b>14980</b> | 137           | 11249               | 14923        | 17320       |
| Praha 7        | 303               | 4713         | <b>5323</b>  | 57            | 4803                | 5228         | 7129        |
| Praha 8        | 393               | 6099         | <b>6592</b>  | 57            | 6750                | 6353         | 7032        |
| <b>Praha 9</b> | <b>651</b>        | <b>5749</b>  | <b>9360</b>  | <b>111</b>    | <b>6304</b>         | <b>12131</b> | <b>9540</b> |
| Praha10        | 278               | 5613         | <b>7581</b>  | 65            | 5216                | 7732         | 8729        |

\* Záběhlíce – 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/m<sup>2</sup> až 60.000,00 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny nebytových prostor činily obvykle 1/3 z této částky.

**Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:** ➤ Poloha domu v klidné části Záběhlíe.

- Parkování možné před domem na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, autobusům MHD.

**Záporné aspekty nebytového prostoru:** ➤ Nebytový prostor má minimální rozměry 1,00 × 1,00 metru.

**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 <sup>2</sup> | Stavebně tech. stav | Nabídková cena: Kč/m <sup>2</sup> |
|---------------|------------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 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                         |
| <b>Průměr</b> |                              |             | 42,00                             |                     | 41 371,67                         |



### Vlastní porovnání:

| Poř. č.                                                          | K <sub>1</sub> | K <sub>2</sub> | K <sub>3</sub> | K <sub>4</sub> | K <sub>5</sub> | K <sub>6</sub> | K <sub>7</sub> | Výsledná OC Kč/m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------------|
| 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                     |
| <b>Výsledná obvyklá cena v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy</b> |                |                |                |                |                |                |                | <b>19 950,00</b>              |

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 1,10 \text{ m}^2 \times 19\,950,00 \text{ Kč/m}^2 = 21\,945,00 \text{ Kč} \text{ zaokrouhleno: 21 950,00 Kč}$$

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlíce, 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. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlíce, 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. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlíce, 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. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 na částku:

**21 950,00 Kč**

**Slovy: dvacet jedna tisíc devět set  
padesát 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/VI/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 následku 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, Pulkrabková 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 pozemku.
- 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:**

|                              |                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Číslo jednotky</b>        | <b>2798/64</b>                                    |
| 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: | 110/343040                                        |

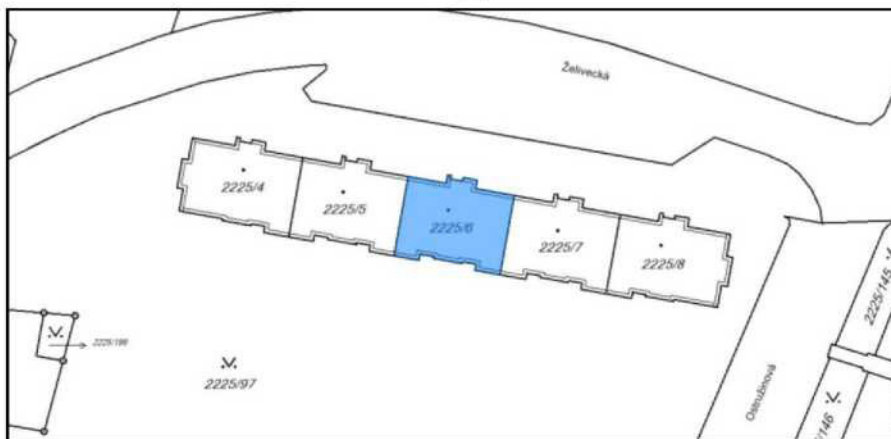
**Informace o budově:**

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Stavba:</b>           | <b>č. p. 2798, 2799, 2801</b> |
| Obec:                    | Praha [554782]                |
| Část obce:               | Záběhllice [490253]           |
| 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:        | Záběhlice [732117]           |
| Číslo LV:                 | 13840                        |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 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:

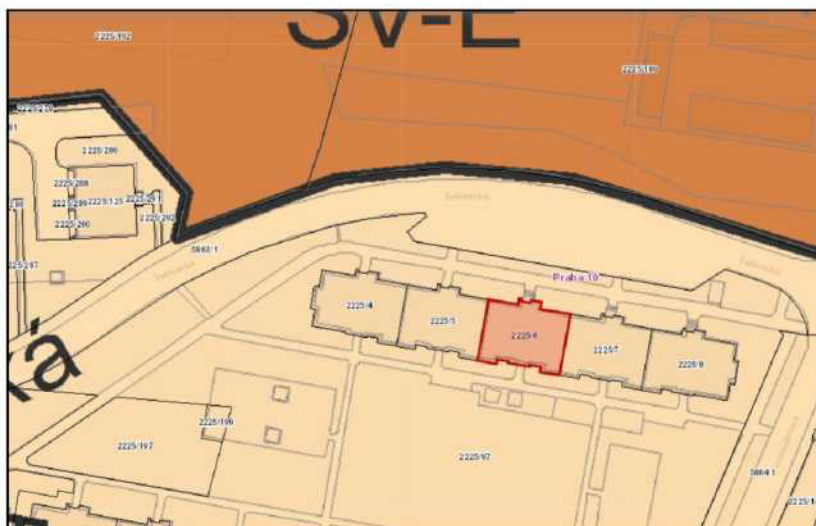


### Část cenové mapy pozemků:



Cena v cenové mapě k roku 2020 činí 3 000,00 Kč/m<sup>2</sup>.

### Část územního plánu:



OB - všeobecně obytné území.

**Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných bytů:**

**A. Prodej skladového prostoru 22 m<sup>2</sup> Za Poříčskou bránou, Praha 8 - Karlín, Praha 8. Nabídková cena 450,00 tis. Kč, 20 455,00 Kč/m<sup>2</sup>.**



Přímí vlastníci nabízejí k prodeji nebytovou jednotku v osobním vlastnictví o výměře 22 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Podolí, Praha 4. Nabídková cena 699,00 tis. Kč, 53 769,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

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 m<sup>2</sup> Zvánovická, Záběhlice, Praha 4. Nabídková cena 3 090,00 tis. Kč, 49 839,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové ploše

62,29 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> a 27 m<sup>2</sup> plus kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s celkovou plochou cca 14 m<sup>2</sup>. V kuchyni 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 m<sup>2</sup> Holečkova, Praha 5. Nabídková cena 295,00 tis. Kč, 49 167,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Skladové prostory o celkové výměře 5,9 m<sup>2</sup> v 2. podzemním podlaží v prémiové Rezidenci Sacre Coeur 2, ulice Holečkova 333 I/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 m<sup>2</sup> Kbelská Hloubětín, Praha 9. Nabídková cena 2 500,00 tis. Kč, 25 000,00 Kč/m<sup>2</sup>.**



Nabízíme atraktivní skladovou plochu, cca 100 m<sup>2</sup>, 4 uzamykatelné garáže a 25 m<sup>2</sup>, 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 ve vlastnictví. Objekt je v blízkosti křižovatky Kbelská Kolbenova.

**F. Prodej komerční nemovitosti 49 m<sup>2</sup> Bělohorská, Praha 6. Nabídková cena 2 450,00 tis. Kč, 50 000,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové užitné ploše 49,30 m<sup>2</sup>. 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.



## Pasport prostoru

|                  |                                                            |                    |                               |
|------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Adresa           | ŽELIVECKÁ 2798/30<br>Praha 10                              | Vlastník           | MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10         |
| Blok (objekt)    | 2798                                                       |                    | Vršovická 1429/68             |
| Katastr          | ZÁBĚHLICE                                                  |                    | 101 38 PRAHA 10               |
| Okres            |                                                            | Správce            | TOMMI - holding, spol. s r.o. |
| Č. prostoru      | 503                                                        |                    | Na Zatlane 1350/13            |
| Podlaží          | 0                                                          |                    | 150 00 Praha 5                |
| Kategorie        | Nestanovena kategorie                                      |                    | Provozovna správce            |
| Příslušenství    |                                                            |                    | Vršovická 1429/68             |
| Č. prostoru KU   | 64                                                         | Počet STA          | 0                             |
| Počet místností  | 0+0                                                        | Počet tel. linek   | 0                             |
| Počet kominů     | 0                                                          | Počet park. míst   | 0                             |
| Plyn             | N                                                          | Vstup z domu       |                               |
| Sm. č. pro vodné | VODNÉ STOČNÉ                                               | Vstup z ulice      |                               |
| Kanalizace       | N                                                          | Vstup dvůr (zahr.) |                               |
| Elektrina        | 120   Jistič                                               | Cena prostoru      | 0,00                          |
| Vytápění         | žádné topení                                               |                    |                               |
| Poznámka         | N/ Poč.míst:0.0 Podl:0 /Kat.:0 /Plocha:1.00 /stav:Obsazený |                    |                               |

## Seznam místností

| Místnost | Vytápění     | Sazba | Cel. plocha | Pl. pro nájem | ZPP  | Podl. plocha |
|----------|--------------|-------|-------------|---------------|------|--------------|
| sklad 1  | žádné topení | 37,33 | 1,00        | 1,00          | 0,00 | 0,00         |
|          |              |       | 1,00        | 1,00          | 0,00 | 0,00         |

## Zařizovací předměty

| Název                    | Výr. číslo | Pořízeno | Počet | Cena | Montáž | Úrok | Životnost | Za měsíc |
|--------------------------|------------|----------|-------|------|--------|------|-----------|----------|
| DRUHY ZAŘIZOVACÍCH PŘEDM | _1         |          | 0     | 0,00 | 0,00   | 0,00 |           | 0,00     |
|                          |            |          |       |      |        |      |           | 0,00     |

Dne: 24.04.2020

Podpis: \_\_\_\_\_

## Interní sdělení

Odbor majetkoprávní  
oddělení prodeje nemovitého  
majetku a privatizace  
Bc. Iva Petřinová  
vedoucí oddělení

odbor KS

oddělení Právní

referent Mgr. Adam Jareš

datum 12. 8. 2020

číslo jednací P10-082069/2020

věc Stanovisko k materiálu č. j. P10-075793/2020

---

Oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 9.“, č. j. P10-075793/2020, předkládaný k projednání na schůzi Rady městské části Praha 10.

Předmětem posouzení byl soulad návrhu usnesení v předloženém materiálu se zákonem. Oddělení nemá na základě tohoto posouzení k materiálu připomínky.



Mgr. Adam Jareš  
vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

#### **k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 9.**

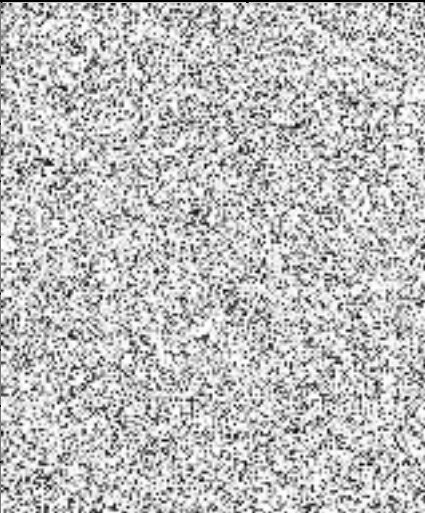
Zastupitelstvo městské části Praha 10

### I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 9., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

### II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 9., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 9., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

| Pořadí | Ulice      | č.p. | č.o. | č. nebytové jednotky dle PV | Výměra v m <sup>2</sup> | Odhadní cena v Kč | Kupní cena v Kč | Kupující                                                                              | Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby) |
|--------|------------|------|------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1      | Baškirská  | 1404 | 1    | 1404/129                    | 11,30                   | 225 440           | 320 440         |  |                                                  |
| 2      | Baškirská  | 1407 | 7    | 1407/135                    | 11,30                   | 225 440           | 295 440         |                                                                                       |                                                  |
| 3      | Bulharská  | 619  | 8    | 619/19                      | 15,00                   | 352 200           | 1 110 000       |                                                                                       |                                                  |
| 4      | Holandská  | 359  | 34   | 359/08                      | 77,30                   | 3 391 920         | 3 396 920       |                                                                                       |                                                  |
| 5      | Kazašská   | 1428 | 2    | 1428/88                     | 11,70                   | 233 415           | 293 415         |                                                                                       |                                                  |
| 6      | U Hranic   | 1484 | 11   | 1484/15                     | 44,30                   | 1 784 400         | 2 925 000       |                                                                                       |                                                  |
| 7      | Záběhlická | 1915 | 16   | 1915/13                     | 18,50                   | 251 600           | 1 280 542       |                                                                                       |                                                  |
| 8      | Želivecká  | 2798 | 30   | 2798/61                     | 12,90                   | 257 360           | 267 360         |                                                                                       |                                                  |
| 9      | Želivecká  | 2798 | 30   | 2798/64                     | 1,10                    | 21 950            | 56 950          |                                                                                       |                                                  |

### III. ukládá

#### **1. Radě MČ Praha 10**

- 1.1. uzavřít kupní smlouvy na prodej volných nebytových jednotek dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31. 3. 2021

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta  
Číslo tisku: P10-076374/2020