

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 12.10.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 12.10.2020.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, 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 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. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 12.10.2020 částku:

1 584 000,00 Kč
Slovy: jeden milión pět set osmdesát
čtyři tisíc 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

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí ke dni 12.10.2020.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 16834 a 16835 pro kat. území Strašnice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 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 31.7.2020.

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 12.10.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 16834 a 16835 pro kat. území Strašnice, ke dni 12.10.2020:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, 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. 517/18 v bytovém domu č.p. 517,
- podíl 264/7187 na budově č.p. 517,
- pozemek: parc.č. 1052 podíl na pozemku 264/7187:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	1052	Zastavěná plocha a nádvoří	261,00	č.p. 517
Celkem			261,00	

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

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 517 se nachází v ulici Saratovské jako vnitřní řadový bytový dům. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou. 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 horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je lokální. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 517/18, způsob využití: kancelář se sociálním zařízením umístěná v 1. PP. Celková výměra prostoru je **26,40 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře 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 264/7187.

Společnými částmi domu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- střecha,
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje, terasy přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli těchto prostor jsou vlastníci jednotek, ke kterým terasy přináležejí,
- okna a dveře, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí,
- rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům,

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **264/7187**. Nebytová jednotka č. 517/18 je přístupná výtalem, vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvor do dvora je osazen plastovým oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová s bezprašným povrchem, je instalováno stropní osvětlení, zásuvky pro jednofázový spotřebič.

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 prodával v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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.

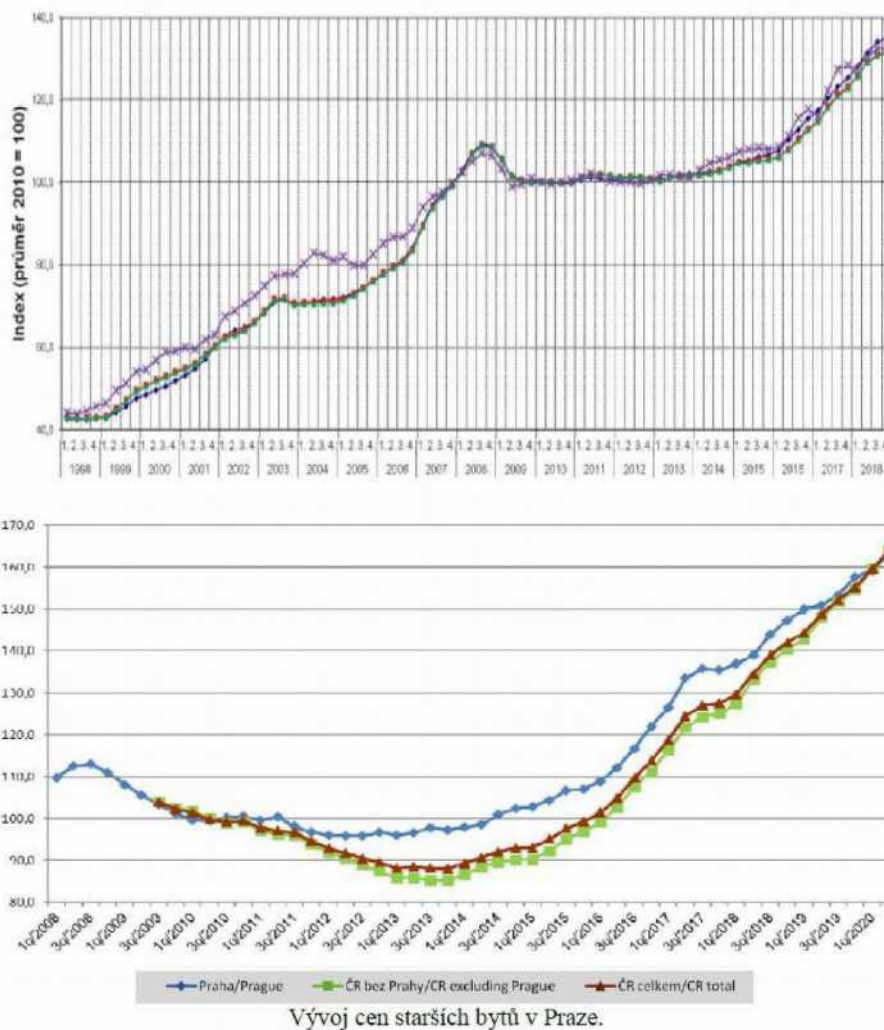
5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

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:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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 následujících grafech je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí a starších bytů v Praze podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjgb>:



Z výše uvedených grafů 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.

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

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

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

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

* Strašnice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 9.

Český statistický úřad dosud nepublikoval soulonné 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 Strašnicích rostly v roce 2020 až o 30 % oproti roku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 35.000,00 Kč/m² až 60.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor byly závislé na poloze nebytového prostoru v daném objektu. Ceny prodejních a kancelářských prostor jsou vyšší, ceny ostatních nebytových prostor obvykle v suterénních podlažích činily v závislosti na jejich stavebně-technickém stavu ¼ až ½ z této částky.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu uprostřed klidné Saratovské ulice.
- Nebytový prostor v 1. PP domu je dobře přístupný z přízemí domu.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je zhoršený.
- Parkování pro osobní vozidla je možné pouze na modré parkovací zóně.

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

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, byly v dané lokalitě v letech 2019 a 2020 prodány následující nemovitosti, byty a nebytové prostory:



Modrá barva označuje dům č.p. 517, červená šrafovaná čára prodeje bytů a nebytových prostor.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, bylo provedeno po úpravě realizovaných a 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

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty K1 až K7. Koeficienty K1 až K7 byla přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace včetně všech získaných informací o realizovaných a nabídkových cenách je uložena v archivu znalce. Obvyklá cena za 1 m² podlahové plochy oceňované nebytové jednotky v 1.NP vychází na částku **60 000,00 Kč/m²**.

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 činila částku:

$$OC = 26,40 \text{ m}^2 \times 60\,000,00 \text{ Kč/m}^2 = 1\,584\,000,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 1 584,00 tis. Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 12.10.2020.

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. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 12.10.2020, 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. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 na částku:

1 584 000,00 Kč

**Slovy: jeden milion pět set osmdesát čtyři
tisíc korun českých.**

**Odhadnutá obvyklá cena byla stanovena ke dni 12.10.2020, s platností do
konce tohoto kalendářního roku 2020.**

Znalecký posudek je podán ke dni 12.10.2020.

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. 2497/30/II/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

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

Fotografická dokumentace:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Strana 11 z celkového počtu 14 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Informace o jednotce:

Číslo jednotky	517/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 517
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16835
Podíl na společných částech:	264/7187

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 517
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Strašnice [490181]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16834
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1052
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	1052
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16834
Výměra [m ²]:	261
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. 517

Geometrický plán:



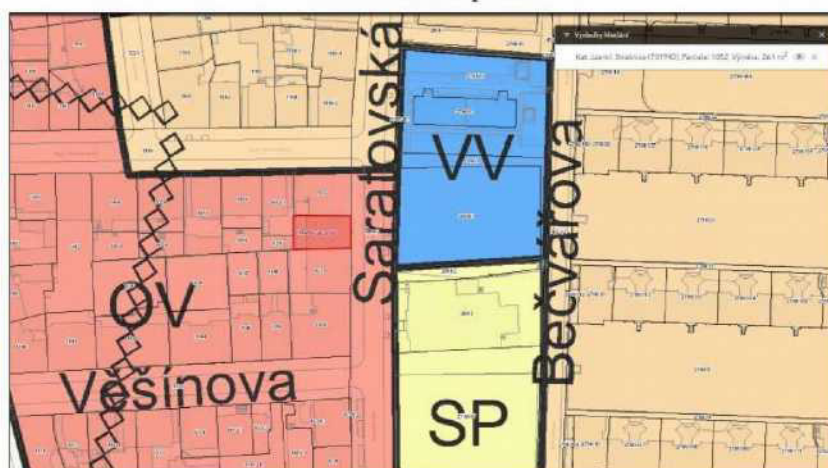
Část cenové mapy pozemků:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Cena pozemku v cenové mapě: 8 470,00 Kč/m².

Část územního plánu:



OV - obytné území.

Nebytový prostor č. 517/18: způsob využití - provozovna v 1. PP.

Celková výměra prostoru je 26,40 m²

název místnosti	plocha
kancelář	19,20 m ²
koupelna s WC	2,90 m ²
předsíň	3,50 m ²
spiž	0,80 m ²
celkem	26,40 m²

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Pasport prostoru

Adresa	SARATOVSKÁ 517/19	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Bluk (objekt)	PRAHA 10		Vršovická 1429/68
Katastr	0517		101 38 PRAHA 10
Okres	STRAŠNICE	Správce	CENTRA a. s.
Č. prostoru	301		Na Zatlance 1350/13
Podlaží	-1		150 00 Praha 5
Kategorie	Nestanovena kategorie		Provozovna správce
Příslušenství	Částečné		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	19		
Počet místností	4+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	N	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	& kancelářské budovy - výtoky a WC	Vstup z domu	A
Kanalizace	A	Vstup z ulice	N
Elektrina	230	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	žádné topení	Cena prostoru	0,00

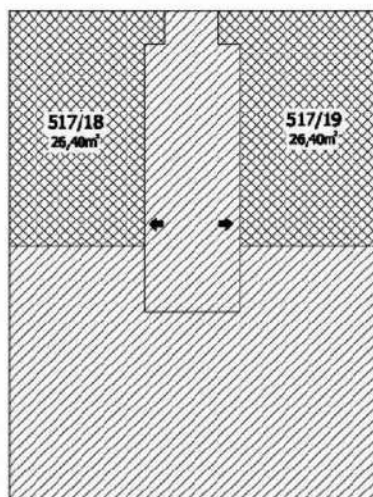
Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
kancelář	žádné topení	16,36	16,36	0,00	0,00
komora	žádné topení	0,79	0,79	0,00	0,79
predsín	žádné topení	5,94	5,94	0,00	5,94
WC	žádné topení	1,41	1,41	0,00	1,41
		24,50	24,50	0,00	8,14

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
Měřicí a regul. zařízení pro studenou vodu	92353789	16.02.2015	1	1 069,50	0,00	0,00	15.02.2020	5,00
								5,00

Půdorys nebytového prostoru:



DODATEK

ke znaleckému posudku č.zn.den. 2497/30/II/2020:

**„Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha,“
ze dne 12.10.2020.**

Dodatek k posudku vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941, se sídlem 100 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.

Účel dodatku: stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky, k datu 29.1.2021.

Dodatek k posudku obsahuje 1 stranu textu a předává se ve dvou vyhotoveních.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. - znalec z oboru ekonomika, odvětví finanční účetnictví, bytem 160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34.

Ve znaleckém posudku č. 2497/30/II/2020 jsem ocenil nemovitosti sestávající z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy současného realitního trhu nebytových jednotek v lokalitě Strašnice, je současná obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 517/18 v budově č.p. 517, Saratovská 19, včetně podílu 264/7187 na budově č.p. 517 a pozemku parc.č. 1052, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, k datu 29.1.2021 shodná s obvyklou cenou k datu 12.10.2020 a činí částku:

1 584 000,00 Kč

**Slovy: jeden milión pět set osmdesát čtyři tisíc
korun českých.**

Tato obvyklá cena je platná pro celý kalendářní rok 2021.

Dodatek k posudku vypracován dne 29.1.2021.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
160 00 Praha 6, Půlkruhová 14

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Pálkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2511/10/IV/2021.

ZNÁLECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749,
Záběhlická ulice 39, včetně podílu 653/6775 na
budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, kat.
území Záběhlice, Městská část Praha 10,
hlavní město Praha.**



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

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 22.3.2021.

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 19 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 22.3.2021.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 38

V Praze, dne 22.3.2021.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, určení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlícká ulice 39, včetně podílu 653/6775 na budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 22.3.2021.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlícká ulice 39, včetně podílu 653/6775 na budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, 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 2021.

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. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlícká ulice 39, včetně podílu 653/6775 na budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila k datu 22.3.2021 částku:

2 034 750,00 Kč

Slovy: dva milióny třicet čtyři tisíc sedm set padesát korun českých.

Z této celkové částky činí podíl 653/6775 pozemku parc.č. 201 patřící k nebytové jednotce č. 1749/22 k datu 22.3.2021 částku:

170 560,00 Kč.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

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

1. ZADÁNÍ POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlícká ulice 39, včetně podílu 653/6775 na budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí ke dni 22.3.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 17290 a 17291 pro kat. území Záběhlíce,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020 a 2021,
- 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 22.2.2021.

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 22.3.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 17290 a 17291 pro kat. území Záběhlíce, ke dni 22.3.2021:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 1749/22 v bytovém domu č.p. 1749,
- podíl 653/6775 na budově č.p. 1749,
- pozemek: parc.č. 201 podíl na pozemku 653/6775:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	201	Zastavěná plocha a nádvoří	316,00	č.p. 1749
Celkem			316,00	

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

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhllická ulice 39, včetně podílu 653/6775 na budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 1749 se nachází v Záběhllické ulici jako rohový činžovní bytový dům. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou klasické zděné konstrukce. Je v něm celkem 18 jednotek. Na domě není prováděna průběžná stavební údržba, jeho současný stavebně-technický stav je zhoršený. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a špatnými 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. 1749/22 je umístěna v 1. PP domu. Přístup k ní je delší vnitřní chodbou zadními betonovými schody. Celková výměra nebytového prostoru je **65,30 m²**.

WC – 2 ×	2,00 m ²
Předsíň	17,10 m ²
Sklad – původně výrobní	46,20 m ²
Celkem	65,30 m²

K vlastnictví jednotky patří:

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny),
- nenosné svislé konstrukce (příčky v jednotce),
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce,
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, odpady od zaústění do stoupacího vedení,
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osvět. tělesa, zásuvky, vypínače, rozvodnice pro jednotku) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem,
- listovní schránka.

K vlastnictví jednotky č. 1749/22 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 653/6775 na společných částech budovy:

- základy včetně izolací
- hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově
č.p. 1749, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

- střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (svod dešťové vody, oplechování)
- rozvody plynu až k hlavním uzávěrům pro jednotky
- rozvody pitné vody (až k hlavním uzávěrům pro jednotky) včetně odboček ze stoupacího vedení a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám,
- kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhl. Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- rozvody domovní elektroinstalace až k elektroměru pro jednotky
- bleskosvody
- společná chodba v I.PP až 4.NP v čp. 1749
- prostory schodiště v I.PP až 4.NP v čp. 1749
- okna a dveře ve výše uvedených společných prostorech.

Nebytová jednotka č. 1749/22, původně sklad a výrobní je situována v I. PP, přístupná je chodbou a vnitřním schodištěm domu. Vstupní dveře do jednotky jsou ocelové plně do ocelové zárubně, okenní otvory pod stropem do ulice jsou osazeny dřevěnými okny, v části opatřené mříží, (i větší otvor pro skládku materiálu). Podlaha je betonová, v části podlaha chybí. Stěny jsou z větší části obloženy bělinovými obkladačkami. Zachovala se i ocelová kamna a několik ocelových zazděných pečících trub pro pečení. Dále 2 × WC se záchodovými mísami, umyvadla. Nebytová jednotka č. 1749/22 je již delší dobu prázdná, což se projevilo na jejím současném stavebně-technickém stavu. Zdivo mimo obkladů je od země vlhké, omítky částečně opadané, elektroinstalace nefunkční. Stejně tak i přípojka vody a odpad z WC. Vnitřní dřevěné dveře a okna jsou v havarijním stavu. Původně byl přístup do jednotky i z boční ulice, ten je však nyní částečně zatarasen. Současný stav je velice špatný, viz příložená fotografická dokumentace v přílohách znaleckého posudku.

4. POSUDEK

Pojmem „obvyklá cena“ je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 určení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle § 1a odst. 1) vyhl.č. 488/2020 Sb., cituji: *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují*

ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

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

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

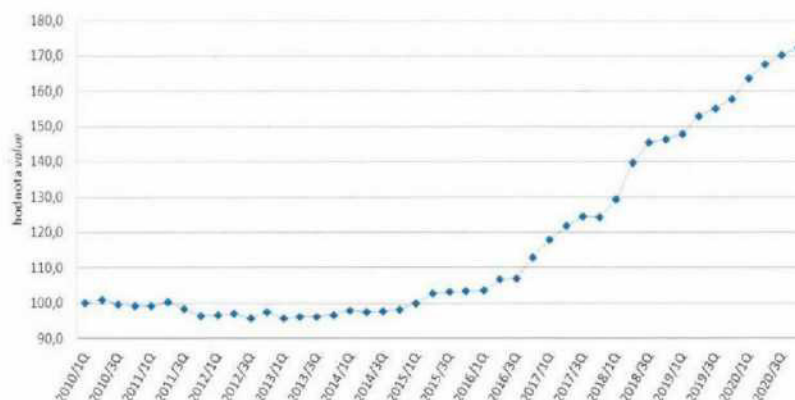
4. 1 Komparace provedená dle současného realitního trhu

V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. 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 zaměřeny hlavně na obytné stavby a pozemky. Zahraniční realitní poradenské firmy, které působí na pražském realitním trhu sledují hlavně trh kancelářských prostor a skladových prostor. Trhem menších nebytových prostor se nezabývá ani Magistrát hlavního města v Institutu plánování a rozvoje.

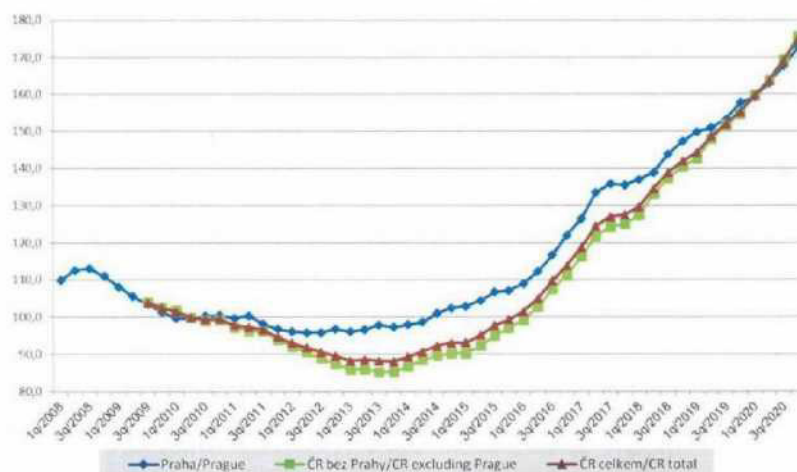
Z veřejně dostupných zdrojů lze pouze zdokumentovat vývoj cen bytových prostor, a to jak nových, tak starších bytů, v hlavním městě Praze:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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



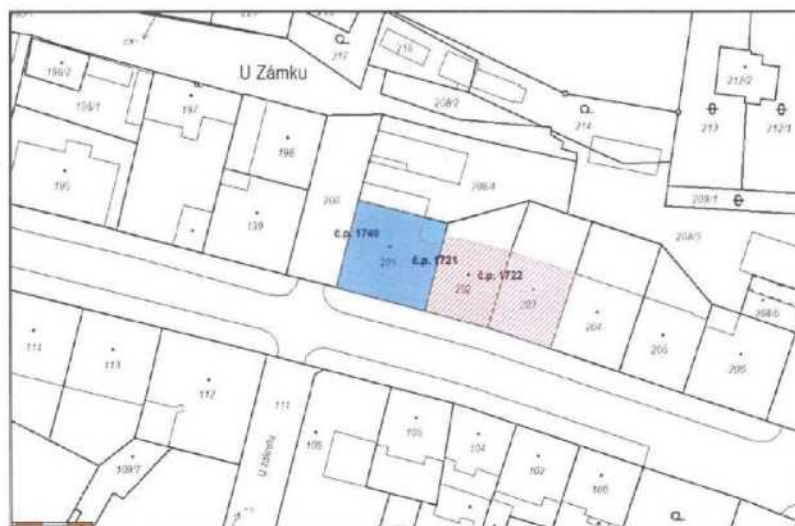
Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)
Index of Realized Prices of Second-hand Flats (average of 2010 = 100)



Z výše uvedených grafů 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. Žádné srovnatelné údaje pro vývoj cen nebytových prostor na veřejně dostupných informačních zdrojích nejsou. V současné době ani pražské realitní kanceláře nemají v nabídce nebytové prostory, které by odpovídaly a byly srovnatelné s oceňovaným nebytovým prostorem.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záhřeblice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

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



Modrá barva označuje obytný dům č.p. 1749, červená čerchovaná barva označuje realizované prodeje bytových jednotek v roce 2021.

V roce 2021 byly v domě č.p. 1749 prodány 2 bytové jednotky, ale žádná nebytová jednotka. Z této skutečnosti vyplývá, že nelze pro tento konkrétní případ určit obvyklou cenu, nebytového prostoru č. 1749/22, protože neexistuje statistický soubor realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které by mohly být použity pro vlastní komparaci.

4.2 Určení tržní hodnoty

Při ocenění nebytového prostoru č. 1749/22 však lze určit tržní hodnotu. Tržní hodnotou se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím trhu, na kterém bude oceňovaný nebytový prostor obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnostem jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Tržní hodnotu nebytového prostoru č. 1749/22 lze určit na základě vyhodnocení již realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které byly prodány v roce 2019 až 2020 Městskou částí Praha 10. Tyto realizované ceny je nutné upravit vzhledem ke skutečnému stavebně technickému stavu oceňovaného nebytového prostoru a nárůstu cen nemovitostí mezi lety 2019 -2020 a rokem 2021.

Tento postup je z metodického pohledu správný, navíc byly pro komparaci využity i nabídky realitních kanceláří na prodeje větších skladových prostor v oblasti hlavního města Prahy, viz následující tabulka:

Realizované ceny nebytových prostor obdobného využití jako nebytový prostor č. 981/18:

Poř. č.	Lokalita – ulice na Praze 10	Č.nebyt. jednotky	Výměra m ²	Prodejní cena v Kč	Poloha v domě	Technický stav	Cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,3	320 440,00	1.PP	dobrý	28 357,52
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,3	295 440,00	1.PP	dobrý	26 145,13
3.	Bulharská 619/8	619/19	15	1 110 000,00	1.PP	špatný	74 000,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,3	3 396 920,00	1.NP	mír.zhor.	43 944,63
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,7	293 415,00	1.PP	mír.zhor.	25 078,21
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,3	2 925 000,00	1.PP	mír.zhor.	66 027,09
7.	Záběhlícká 1915/16	1915/13	18,5	1 280 542,00	1.PP	dobrý	69 218,49
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,9	267 360,00	1.PP	dobrý	20 725,58
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,1	56 950,00	1.PP	dobrý	51 772,73
Průměr			22,6	1 105 118,56			45 029,93

Současné nabízené nebytové prostory realitními kanceláři v Praze:

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

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

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

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v hlavním městě Praze.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je špatný.
- Přístup k nebytovému prostoru je ztížen průchodem přes chodbu a schodiště.
- Parkování je omezené v boční ulici před domem a na modré parkovací zóně.
-

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

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil všechny objekty uvedené v předchozích tabulkách. Porovnání je provedeno po upravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty K_1 až K_3 . Koeficienty K_1 až K_3 je přepočítána zjištěná cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Poř. č.	Lokalita	Číslo jednotky	Výměra m ²	Cena Kč/m ²	K_1	K_2	K_3	Výsledná cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,30	28 357,52	1,10	1,00	1,15	35 872,26
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,30	26 145,13	1,10	1,00	1,15	33 073,59
3.	Bulharská 619/8	619/19	15,00	74 000,00	0,20	1,00	1,15	17 020,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,30	43 944,63	0,40	1,00	1,15	20 214,53
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,70	25 078,21	1,20	1,00	1,15	34 607,93
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,30	66 027,09	0,40	1,00	1,15	30 372,46
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,50	69 218,49	0,40	1,00	1,15	31 840,51
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,90	20 725,58	1,10	1,00	1,15	26 217,86
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,10	51 772,73	0,70	1,00	1,15	41 677,05
10.	Praha 6		430,00	23 255,79	1,20	1,10	1,00	30 697,64
11.	Praha 6		558,00	22 272,73	1,20	1,10	1,00	29 400,00
12.	Praha 4		944,00	63 559,32	0,75	0,90	1,00	42 902,54
Průměr			177,95	42 863,10	0,81	1,01	1,11	31 158,03

Zaokrouhleno: 31 160,00 Kč/m².

Určenou tržní hodnotu lze ztotožnit s obvyklou cenou nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlická ulice 39 včetně podílu 653/6775 na budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021. Ta činí částku:

$$OC = 65,30 \text{ m}^2 \times 31 160,00 \text{ Kč/m}^2 = 2 034 748,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 2 034 750,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlická ulice 39 včetně podílu 653/6775 na budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 22.3.2021.

Z této částky připadá na podíl 653/6775 pozemku parc.č. 201 k nebytové jednotce č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlická ulice 39, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částka:

$$OC_{Poz} = 316,00 \text{ m}^2 \times 5 600,00 \text{ Kč/m}^2 \times 653/6775 = 170 560,71 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 170 560,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Pro určení obvyklé ceny nemovitostí je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Tento způsob ocenění byl použit i v předloženém znaleckém posudku.

6. ZÁVĚR

6.1 Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlícká ulice 39 včetně podílu 653/6775 na budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlícká ulice 39 včetně podílu 653/6775 na budově č.p. 1749 a pozemku parc.č. 201, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 na částku:

2 034 750,00 Kč

Slovy: dva milióny třicet čtyři tisíc sedm set padesát korun českých.

Z této celkové částky činí podíl 653/6775 pozemku parc.č. 201 patřící k nebytové jednotce č. 1749/22 v budově č.p. 1749, Záběhlícká ulice 39, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částku:

170 560,00 Kč.

Určená 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 na rok 2021, vzhledem v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky v České republice.

Znalecký posudek je podán ke dni 22.3.2021.

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 vydáný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
- 6.2.5. Vyhláška MF ČR č. 488/2020 Sb.

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 a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2511/10/IV/2021 znaleckého deníku.

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

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

posudek podán dne 22.3.2021.



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

PŘÍLOHY

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o jednotce.
- C. Informace o budově.
- D. Informace o stavební parcele.
- E. Geometrický plán.
- F. Část cenové mapy pozemků.
- G. Část územního plánu.
- H. Pasport nebytového prostoru.
- I. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.

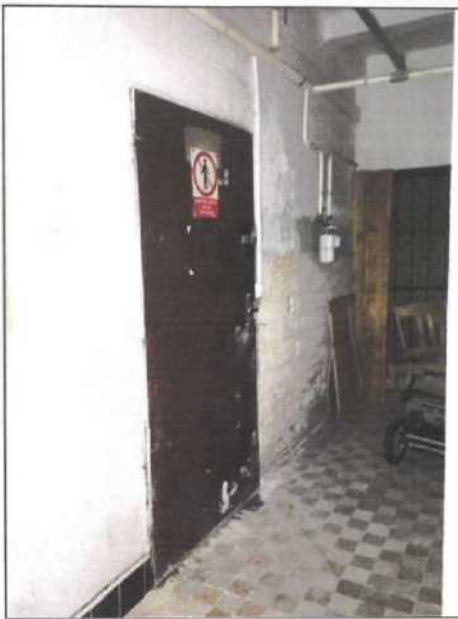
Fotografická dokumentace:

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově
č.p. 1749, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



Strana 13 z celkového počtu 19 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



/2021.

K
ch
49,
a

wická

itostí
ch č.
žeb, k

soudu
íku a
/2003

2021.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záběhlíce, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	1749/22
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1749
Katastrální území:	Záběhlíce [732117]
Číslo LV:	17291
Podíl na společných částech:	653/6775

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 1749
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Záběhlíce [490253]
Katastrální území:	Záběhlíce [732117]
Číslo LV:	17290
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 201
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	201
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Záběhlíce [732117]

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nehytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Číslo LV:	17290
Výměra [m ²]:	316
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. 1749

Geometrický plán:



Ortofotomapa:



Část cenové mapy pozemků:

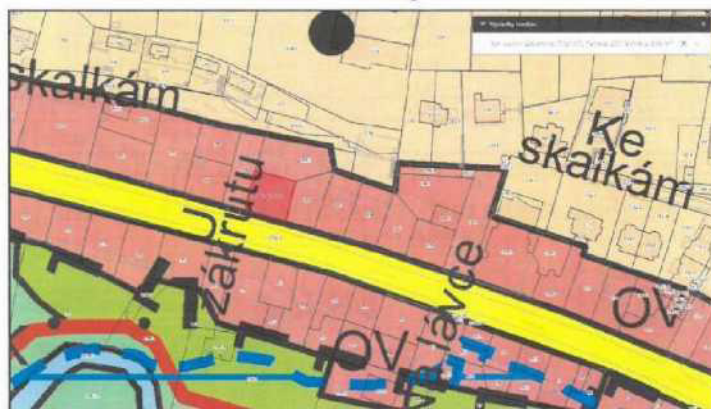
Strana 16 z celkového počtu 19 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



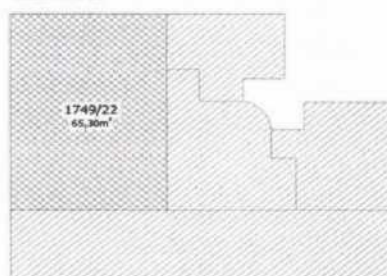
Cena v cenové mapě k roku 2021: 5 600,00 Kč/m².

Část územního plánu:



OV - všeobecně obytné území.

1.P.P.
Záběhlická 39



Strana 17 z celkového počtu 19 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Pasport prostoru

Adresa	ZABĚHLICKÁ 1749/39	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	Praha 10		Vrbovická 1429/68
Katastr	1749		101 38 PRAHA 10
Okres	ZABĚHLICE	Správce	AUSTIS správa s.r.o.
Č. prostoru	501		K Austisu 680
Podlaží	-1		154 00 Praha 5 - Slivenec
Kategorie	Nestanovena kategorie	Provozovna správce	Vrbovická 1429/68
Prislušenství	Společné		
Č. prostoru KU	1749/22	Počet STA	0
Počet místností	4+0	Počet tel. linek	0
Počet komínů	0	Počet park. míst	0
Plyn		Vstup z domu	
Sm. č. pro vodné	Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá vody na kohoutku) za rok	Vstup z ulice	
Kanalizace	N	Vstup dvůr (zahr.)	
Elektřina	230	Cena prostoru	0,00
Vytápění	žádné topení		

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	PL pro nájem	ZPP	Podl. plocha
Sklad	žádné topení	46,20	46,20	0,00	46,20
chodba	žádné topení	17,10	17,10	0,00	17,10
WC	žádné topení	1,00	1,00	0,00	1,00
WC 2	žádné topení	1,00	1,00	0,00	1,00
		65,30	65,30	0,00	65,30

Zařizovací předměty

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

Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje skladových nebytových prostorů:



Prodej skladového prostoru 550 m²

Praha 6

12 250 000 Kč (22 272,73 Kč za m²)

Škola 4 min. pěšky Pošta 4 min. pěšky Půjčovna

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1749/22 v budově č.p. 1749, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Prodej skladového prostoru 944 m²

Modřanská, Praha 4 - Braník
60 000 000 Kč (63 559,32 Kč za m²)

Bus 7 min. pěšky Sportoviště 7 min. pěšky



Prodej skladového prostoru 430 m²

Šestidomí, Praha 6 - Bubeneč
9 999 990 Kč (23 255,79 Kč za m²)

1 nové oznámení (při zad.

Stanovisko KS odd. právní

Interní sdělení

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

odbor KS

oddělení Právní

referent Mgr. et Mgr. Šárka Míková

datum 10.8.2021

číslo jednací P10- 337208/2021

věc Stanovisko k materiálu č. j. P10-274038/2021

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 11.“, č. j. P10-274038/2021, 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.

S pozdravem



Mgr. Tereza Vincúrová
vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

P10-359246/2021



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 657
ze dne 24. 8. 2021

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 11.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 11., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

- a) s vyhodnocením výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 11., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) s návrhem na prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 11., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice/ Katastrální území	Č. p.	Č. o.	Č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČO u právníké osoby)
1	Bulharská/ Vršovice	619	8	619/19	16,20	352 200	1 170 000		
2	Na Míčáncích/ Vršovice	481	5	481/12	12,00	420 000	420 000	OR Real Estate, s. r. o.	087 50 718
3	Suratovská/ Strašnice	517	19	517/18	26,40	1 584 000	2 064 000	OR Real Estate s. r. o.	087 50 718
4	Záběhlická / Záběhlice	1749	39	1749/22	65,30	2 034 750	2 345 857	OR Real Estate s. r. o.	087 50 718

- 2 -

c) s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

III. pověřuje

Ing. Beneše, místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 11.

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: nebytové prostory; privatizace obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Mgr. Urbánek, ved. OMP
Číslo tisku: P10-274038/2021