

Rada MČ Praha 10

P10-225109/2023  
4. zasedání  
Zastupitelstva MČ Praha 10  
Dne

**Návrh**  
**na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě**  
**V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým**  
**podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č.**  
**709/2, kat. území Vršovice, obec Praha**

**Důvod předložení:**

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění  
Usnesení RMČ Praha 10 č. 0354/RMČ/2023 ze dne 1. 6. 2023

**Obsah:**

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Dopis SVJ V Olšínách 878/8
  - č. 2 - Zápis ze schůze SVJ
  - č. 3 - Znalecký posudek
  - č. 4 - Zápis z KMN ze dne 26. 1. 2022
  - č. 5 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 0354/RMČ/2023 ze dne 1. 6. 2023

**Předkládá:**

Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta

**Zpracovala:**

Blanka Březinová, odbor majetkoprávní

## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10  
číslo  
ze dne

**k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

## I. schvaluje

- a) prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10, IČO 031 39 514, sídlem V Olšínách 878/8, 101 00, Praha 10, za cenu ve výši 902 400 Kč
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10, IČO 031 39 514, sídlem V Olšínách 878/8, 101 00, Praha 10, za cenu ve výši 902 400 Kč

## II. ukládá

### 1. Radě MČ Praha 10

zajistit vyhotovení a podepsání kupní smlouvy na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 11. 2023

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. místostarosta  
Číslo tisku: P10-225109/2023

### **Důvodová zpráva**

Nebytová jednotka č. 878/15 v domě V Olšínách 878/8, k. ú. Vršovice, obec Praha je umístěna v 1. PP, způsob využití dle prohlášení vlastníka je jiný nebytový prostor (sklad). Jedná se o jeden členitý prostor, kde v zadní části jsou vedeny hlavní domovní rozvody tepla a vody s nutností zabezpečit jejich přístup. Tato část místnosti má snížený strop. Je oddělena lehkou deskovou stěnou a není možné její plnohodnotné užití ke skladování. Údržba jednotky je zanedbaná, jsou zde nutné opravy. Nebytová jednotka je dlouhodobě neproajatá.

Dne 1. 6. 2020 zaslalo SVJ V Olšínách 878/8 na MČ Praha 10 dopis s vyjádřením k připravovanému prodeji nebytové jednotky č. 878/15 v domě V Olšínách 878/8, k. ú. Vršovice, obec Praha.

Jedná se o poslední nebytovou jednotku v domě, MČ Praha 10 má v SVJ podíl 4,7%, každý měsíc se platí do fondu oprav 30 Kč, administrativní fond činí 600 Kč.

SVJ V Olšínách 878/8 projevilo zájem o odkup prostoru za cenu znaleckého posudku - viz příloha č. 1 předloženého materiálu. Hlasovací listina členů SVJ je uvedena v příloze č. 2. Znalecký posudek k nebytové jednotce je uveden v příloze č. 3.

**Stanovisko OMP:** OMP doporučuje prodej nebytové jednotky č. 878/15 v domě V Olšínách 878/8, k. ú. Vršovice, Praha 10 SVJ V Olšínách 878/8 za cenu znaleckého posudku.

**Stanovisko KMN:** Komise KMN na svém jednání dne 26. 1. 2022 schválila záměr prodeje volných nebytových jednotek - viz příloha č. 4.

Záměr prodeje výše uvedené nebytové jednotky byl zveřejněn dne 23. 5. 2023.

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 0354/RMČ/2023 ze dne 1. 6. 2023.



Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10 zapsané v rejstříku SVJ u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 15612 se sídlem V Olšínách 878/8, Praha 10, Strašnice, PSČ 100 00, IČ 03139514

Vážení,

dozvěděli jsme se o přípravě prodeje nebytového prostoru **č. 501 (NJ 878/15) v domě V Olšínách 878/8**. O této skutečnosti jsme se dozvěděli, když nás kontaktovala správní firma Austis s dotazem týkajícím se funkčnosti topných stoupaček a výpustních ventilů.

Prostor byl v minulých letech pronajímán MČ Praha 10 jako kancelář, i když jejím skolaudovaným účelem užívání je sklad. V samotných prostorech není hygienické zázemí. WC, které bylo při pronájmech užíváno, je mimo uvedený prostor a je ve vlastnictví SVJ.

Uvedený nebytovým prostorem procházejí stoupačky otopné soustavy a v prostoru jsou umístěny ventily, které musí být přístupné pro případ havárie nebo nenadálé události.

Také bychom chtěli upozornit na chybné zaměření a nákres v původním Prohlášení vlastníka vypracovaném MČ P10. Prohlášení vlastníka se rozchází se skutečností v počtu místností evidovaných k tomuto nebytovému prostoru a v jejich výměře.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se na Vás obracíme se žádostí, zda by bylo možné prodat výše uvedený nebytový prostor přímo SVJ, které by místnost využilo ke svým potřebám a nebylo by nutné upravovat Prohlášení vlastníka k čemuž by byl nutný 100% souhlas všech vlastníků v domě.

Věříme, že prodej našemu SVJ by bylo nejlepším řešením s ohledem na budoucí provoz nebytového prostoru.

Předem děkují za vaše vyjádření a případný návrh ceny.

S pozdravem



Lukáš Heinitz  
předseda výboru SVJ  
605 819 950

**MC Praha 10**

Doruceno: 01.06.2020

**P10 – 055215/2020**

listy:      přílohy: 2 sv.příloh:



mp10es7a313f8a



Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10 zapsané v rejstříku SVJ u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 15612 se sídlem V Olšínách 878/8, Praha 10, Strašnice, PSC 100 00, IČ 03139514

## Zápis ze schůze SVJ V Olšínách 878/8 číslo 1/2023

**Datum konání:** 11.5.2023 od 19:00

**Místo konání:** sušárna domu V Olšínách 878/8

**Shromáždění bylo svoláno výborem v souladu s ustanovením § 1207 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., na základě pozvánky doručené vlastníkům jednotek 26.4.2023**

**Program schůze:**

### **Program schůze:**

1. Zahájení a schválení programu shromáždění, předsedajícího schůze, zapisovatele, sčítače hlasů a ověřovatele zápisu
2. Prezenční listina – ověření usnášeníschopnosti shromáždění
3. Schválení změny stanov -čl. IX rozhodování mimo zasedání (per rollam)
4. Schválení nabytí nemovitém věci SVJ – nebytový prostor – jednotka č. 878/15 v budově č. p. 878 se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc. č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, za cenu 902 400 Kč, a to včetně uzavření kupní smlouvy a navazujících dokumentů za podmínek stanovených Městskou částí Praha 10.
5. Slovo závěrem



Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10 zapsané v rejstříku SVJ u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 15612 se sídlem V Olšínách 878/8, Praha 10, Strašnice, PSČ 100 00, IČ 03139514

## Zápis z členské schůze

### 1) Zahájení v 19:00 předsedou výboru Lukášem Heinitzem

- o schválení programu
- o předsedající schůze: Lukáš Heinitz
- o sčítací hlasů: Anna Šimáková
- o zapisovatel: Anna Šimáková
- o ověřovatel zápisu: Anna Šimáková
- o Hlasování: ze všech členů SVJ
- o Pro 100 %, proti 0%, neúčastnilo se 0 %
- o Výsledek: **program shromáždění schválen**

### 2) Přítomni: viz prezenční listina

- o přítomno 7628 podílů, 2203 v zastoupení z celkových 8004, tj. 95,30 %
- o za MČ nebyl nikdo přítomen
- o Výsledek: **shromáždění je usnášení schopné**

### 3) Schválení změny stanov – návrh usnesení:

Shromáždění schvaluje změnu stanov tak, že:

- Článek IX odst. 1 nově zní:  
Ve všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o těchto záležitostech mimo zasedání (per rollam). Připouští se hlasování elektronickými prostředky, a to i s prostým elektronickým podpisem.
- Článek IX odst. 2 nově zní:  
Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání (per rollam) namísto konání náhradního shromáždění.

V návaznosti na přijatou změnu stanov se výbor pověřuje vypracováním nového úplného znění stanov SVJ.

- o Hlasování:  
o pro 100 %, proti 0%, neúčastnilo se 0%  
(je třeba alespoň ¼ většina přítomných)
- o Výsledek: **Schváleno**

### 4) Schválení nabytí nemovité věci – návrh usnesení

Shromáždění schvaluje nabytí nemovité věci společenstvím vlastníků – jednotka č. 878/15 v budově č. p. 878 se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc. č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, a to za cenu 902 400 Kč, a to včetně uzavření kupní smlouvy a navazujících dokumentů za podmínek stanovených Městskou částí P -10.

- o Hlasování:  
o pro 95,30 %, proti 0%, neúčastnilo se 0%  
(je třeba alespoň ¼ většina všech členů)
- o Výsledek: **Schváleno**

### 5) Slovo závěrem



předsedající

místopředseda

zapisovatel

ověřující



Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10 zapsané v rejstříku SVJ u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 15612 se sídlem V Olšínách 878/8, Praha 10, Strašnice, PSČ 100 00, IČ 03139514

**HLASOVACÍ LISTINA SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

Datum: 11.5.2023

Bod programu číslo:  
NUTNÉ KVÓRUM

4

75% ZE VŠECH ČLENŮ SVJ

Účel hlasování:

SOUHLASÍM s nabytím nemovité věci společenstvím vlastníků - Jednotka č. 878/15 v budově č. p. 878 se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p.878 a pozemku parc. Č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha

za cenu 902 400,- Kč. A to včetně uzavření kupní smlouvy a navazujících dokumentů za podmínek stanovených MČ Praha10.

Byt	Jméno a Příjmení	Procentuální podíl hlasu ve společenství	Podíl hlasů ve společenství	ANO	NE	ZDRŽEL SE	Podpis
1		2,1704%	734	X			
2		4,36%	349	X			
3		1,7972%	469	X			
4		0,63%	771	X			
5		4,4353%	355	X			
6		6,05%	484	X			
7		9,6327%	771	X			
8		4,44%	355	X			
9		6,0470%	484	X			
10		9,63%	771	X			
11		4,4353%	355	X			
12		6,05%	484	X			
13		8,8226%	751	X			
14		6,25%	500	X			
15							
Součet podílů hlasujících na schůzi			7 628	7628	0	0	celkový součet podílů v domě 8004
Ze všech členů SVJ hlasovalo		95,30%		95,30%	0,00%	0,00%	součet všech podílů v domě představuje 100,00%
Ze všech přítomných členů na schůzi hlasovalo		100,00%		100,00%	0,00%	0,00%	
Procentuální výsledek hlasování				95,30%	0,00%	0,00%	nutné kvórum pro přijetí 75,30%
<b>PRIJATO</b>							

Přítomní členové výboru:



Kateřina Malá

## TITULNÍ STRANA

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	<b>2541/12/2022.</b>
ZNALEC:	Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc. Praha 6, Půlkruhová 34 IČO: 10 18 43 92
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika /odvětví ceny a odhady nemovitostí; ekonomika / účetní evidence / finanční účetnictví; Stavebnictví/stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské.
ZADAVATEL:	<b>Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941</b> , se sídlem Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38
ČÍSLO JEDNACÍ:	2541/12/2022
PŘEDMĚT:	<b>Určit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878 se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, k datu 31.5.2022.</b>
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/3
DATUM:	31.5.2022.
POČET STRAN:	18.
SEZNAM KAPITOL:	1. Zadání znaleckého posudku 2. Výčet podkladů 3. Nález 4. Posudek 5. Odůvodnění 6. Závěr
SEZNAM PŘÍLOH:	A. Fotografická dokumentace. B. Informace o parcele. C. Geometrický plán. D. Ortofotomapa. E. Část cenové mapy pozemků. F. Část územního plánu.

*Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.*

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1. Odborná otázka zadavatele

Objednatelem jsem byl vyzván, abych určil obvyklou cenu jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022.

Obvyklá cena je stanovena podle zákona o cenách, to je zákona č. 526/1990 Sb. v platném znění. Vlastní metody ocenění jsou převzaty ze zákona o oceňování majetku a služeb, to je zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, včetně „**Komentáře k určování obvyklé ceny**“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

- a) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 16851 a 16852 vyhotovený KÚ dne 19.1.2022,
- b) geometrický plán pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice,
- c) zachovalá částečná projektová dokumentace; půdorys 1.PP a 1.NP,
- d) prohlášení vlastníka o vymezení jednotek (zák. č. 72/1994 Sb.) v budově – domě č.p. 878 ze dne 19.4.2013,
- e) pasport nebytového prostoru 878/15 vydaný MČ P10 dne 26.10.2021,
- f) ortofotomapa dané lokality,
- g) část cenové mapy pozemků,
- h) část územního plánu městské části Strašnice,
- i) fotografická dokumentace současného stavu pozemku,
- j) realitní časopisy z roku 2022,
- k) cenové údaje zjištěné na Katastrálním úřadu hlavního města Prahy,
- l) současné nabídkové ceny nebytových prostor v dané lokalitě od realitních kanceláří,
- m) osobní prohlídka současného stavu nemovitostí konaná dne 9.5.2022 za přítomnosti zástupců objednatele,
- n) konzultace se zástupci Městské části Praha 10.

## 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. 175/1997 Sb., v platném znění roku 2022.

Vlastník nemovitosti: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 16851 a 16852 pro kat. území Strašnice, ke dni 29.5.2022:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
---

*Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.*

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Strašnice, 10100

Předmětem ocenění jsou:

- hlavní stavby: nebytový prostor č. 878/15,
- venkovní úpravy: nejsou,
- pozemek: viz LV č. 16851 pro kat. území Strašnice, **pouze část 376/8004:**

Poř.č.	Parc.č.	Kultura	Výměra v m <sup>2</sup>	Poznámka
1.	709/2	Zastavěná plocha a nádvoří	344,00	Dům č.p. 878
<b>Celkem</b>			<b>344,00</b>	

- trvalé porosty: nejsou.

**Pozemky jsou situovány v památkově chráněném území hlavního města Prahy.**

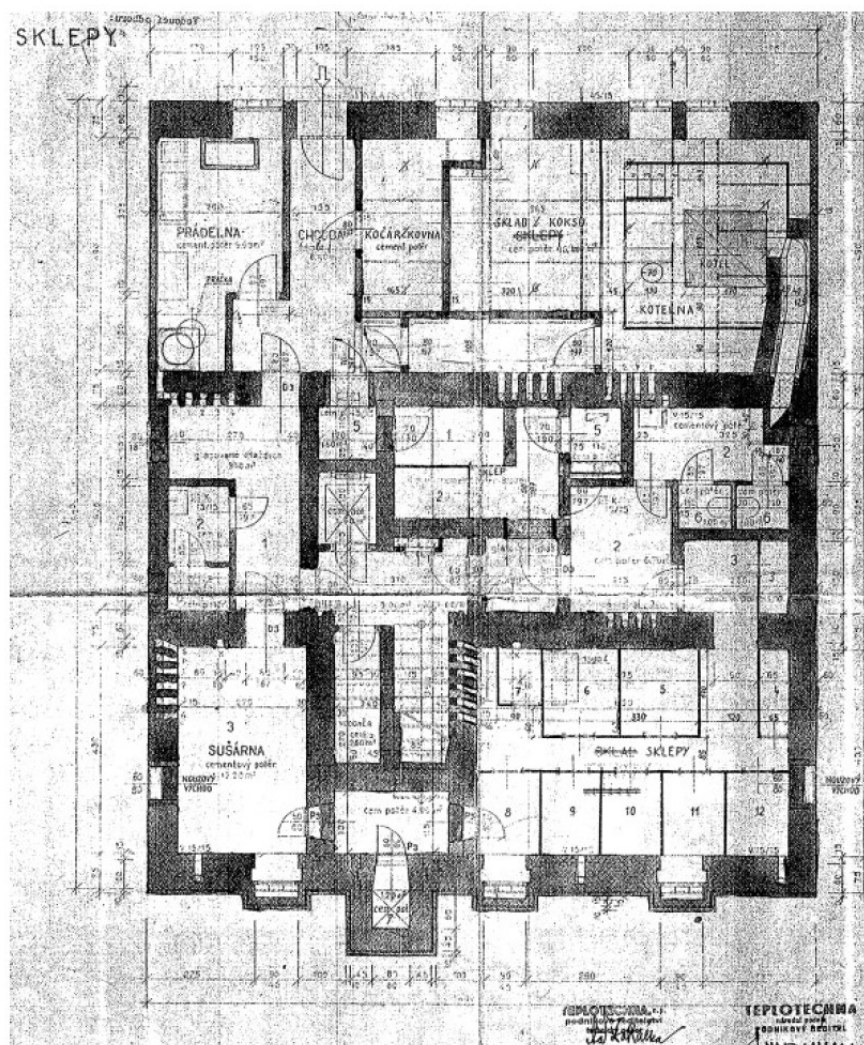
### 3.2. POPIS

Obytný dům č.p. 878 stojí na parc.č. 709/2 v ulici V Olšínách v kat. území Strašnice, obec Praha. Okolní zástavbu tvoří bytové objekty a objekty veřejné vybavenosti. Průměrná dopravní obslužnost prostředky MHD; zastávky autobusu a tramvaje je v pěší docházkové vzdálenosti, stanice metra A Strašnická je vzdálena cca 650 m. V okolí jsou dostatečné nákupní možnosti a občanská vybavenost. Parkování s nedostatečnou kapacitou na veřejných komunikacích, vymezené parkovací zóny pro rezidenty. Budova je situována ve stabilizovaném území OV – všeobecně obytné území.

Budova č.p. 878 je vnitřní řadová, situovaná v uliční čáře ulice V Olšínách. Objekt má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží, částečně zapuštěné. 5.NP je ustupující. Jedná se o klasický zděný objekt s konstrukčním trojtraktem, s plochou střechou a výtahem. Objekt byl postaven a dán do užívání po poslední přestavbě v roce 1928. Je v průměrném technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy, průběžně prováděná údržba a opravy. Zjevné statické poruchy nebyly zjištěny. Objekt je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je ze zdroje mimo budovu.

Nebytová jednotka je umístěná v 1.PP a užívána jako jiný nebytový prostor (sklad). V rámci původního užívání byla projektována jako sklep s kotelnou, následně prostor sklepů stavebně upravován, užíváno jako kočárkárna. Naposledy byla využívána jako dílna s kanceláří, a zákaznické centrum. Situování je do dvorku na jih a vnitrobloku, podlaha v úrovni terénu. Celková užitná plocha je 37,60 m<sup>2</sup>. Přístup je možný hlavním vstupem do domu vnitřním schodištěm domu a chodbou, nebo přímo chodbou z vnitrobloku. Vstupní dveře do prostoru jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvor do vnitrobloku osazen mříží, další okna situovaná pod stropem rovněž opatřena mříží. Okna jednoduchá ocelová, s nedostatečnou tepelnou izolací. Podlaha je betonová PVC a keramická dlažba. Podhled tvoří trámový železobetonový strop, je instalováno stropní osvětlení, zásuvky, el. přímotopy, malý el. ohřívač TUV, krb. Připojení na rozvod SV a kanalizaci je v domě. Část plochy se sníženou výškou a situováním topných rozvodů pod stropem způsobuje omezené využití této části prostoru. Údržba je zanedbaná, jsou nutné opravy. Půdorys nebytové jednotky je na následující skice:

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy  
č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.



Poř.č.	Místnost	Výměra m <sup>2</sup>
1.	Sklad	29,30
2.	Sklad	5,30
3.	WC	1,40
4.	Komora	1,60
<b>Celkem</b>		<b>37,60</b>

*Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.*

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **376/8004**. 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, schodiště, chodby, sklepní kóje, lodžie, terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli těchto prostor jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkony přináleží
- e) okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
- f) výtah včetně výtahové šachty a strojovny
- g) kočárkárna, sušárna, prádelna
- h) rozvody tepla a teplé, 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.

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

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určení 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:*

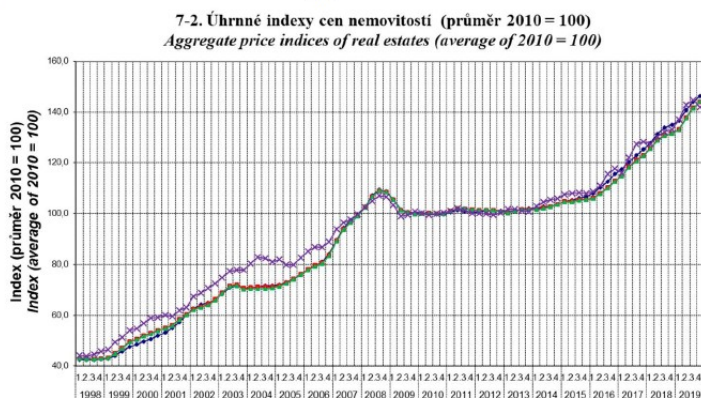
Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

- 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,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů a
- 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 Analýza trhu

Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale u kancelářských, obchodních a průmyslových nemovitostí také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkgjb>:

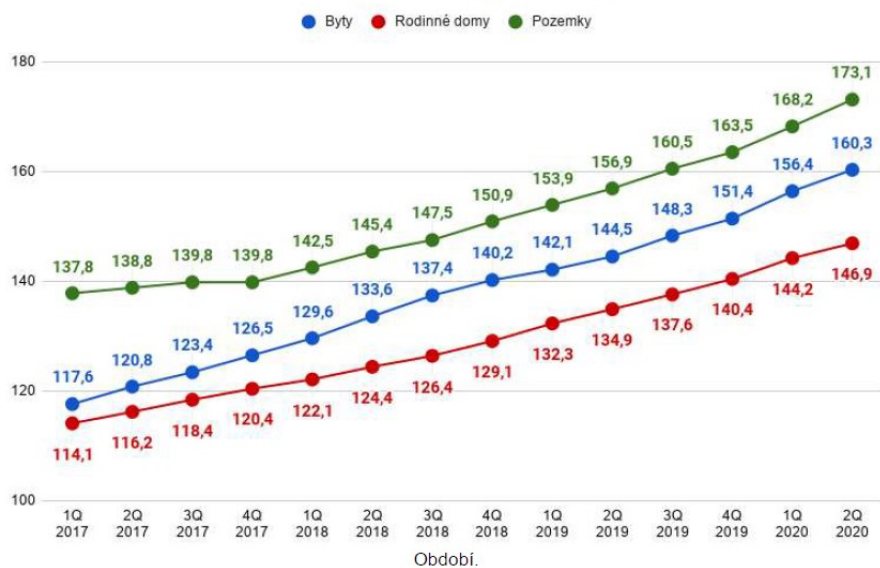


Strana 6 z celkového počtu 18 stran.

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

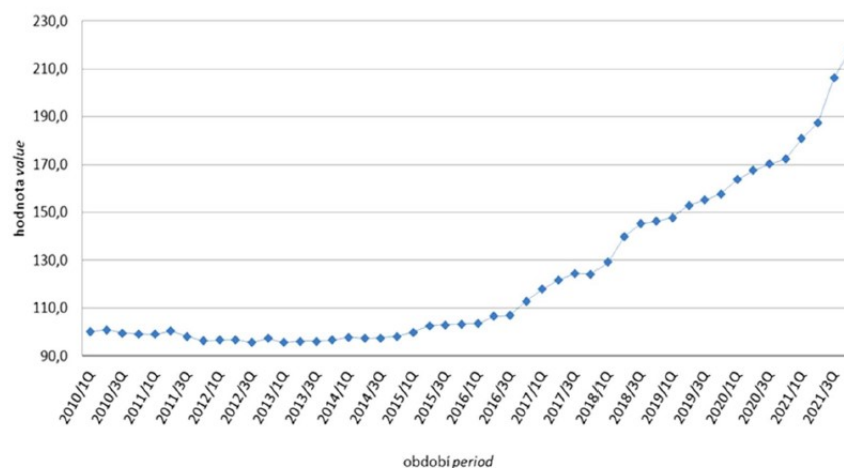


Z uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007. Od roku 2013 začaly opět ceny stoupat a jejich nárůst je výrazný od roku 2017, a pokračuje dosud. Ceny vzrůstají nejen u domů a bytů, kancelářských a skladových objektů, ale podstatnou měrou i u pozemků.



Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

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



Všechny výše uvedené údaje a grafy 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. Podobně Asociace realitních kanceláří publikuje na svých webových stránkách aktualizované ceny tržního nájemného a průměrné ceny obytných domů a stavebních pozemků. Výsledky z těchto podkladů jsou publikovány na zdroji: <http://cenovamapa.gekonsro.cz>. Jejich využití jako agregovaných veličin je však pro ocenění konkrétních nemovitostí pouze informativní.

#### 4. 2 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. 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. 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.

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:

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.



Modrá barva označuje obytný dům č.p. 878, červená čerchovaná barva označuje realizované prodeje bytových jednotek, zelená barva prodeje domů včetně pozemků.

Neexistuje statistický soubor realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které by mohly být použity pro vlastní komparaci. Pro ocenění nebytového prostoru č. 878/15 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 možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Tržní hodnotu nebytového prostoru č. 878/15 lze určit na základě vyhodnocení již realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které byly prodány v roce 2020 až 2021 Městskou částí Praha 10. Tyto realizované ceny je nutné upravit vzhledem ke skutečnému stavebně technickému stavu oceňovaného nebytového prostoru a nárůstu cen nemovitostí. Tento postup je z metodického pohledu správný, navíc byly pro komparaci využity i nabídky realitních kanceláří na prodeje skladových prostor v oblasti hlavního města Prahy, viz následující tabulka:

**Realizované ceny nebytových prostor obdobného využití jako nebytový prostor č. 878/15:**

Poř. č.	Lokalita – ulice na Praze 10	Č.nebyt. jednotky	Výměra m <sup>2</sup>	Prodejní cena v Kč	Poloha v domě	Technický stav	Cena Kč/m <sup>2</sup>
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,3	320 440,00	1.PP	dobry	28 357,52
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,3	295 440,00	1.PP	dobry	26 145,13
3.	Holandská 359/34	359/08	77,3	3 396 920,00	1.NP	mír.zhor.	43 944,63
4.	Kazašská 1428/2	142888	11,7	293 415,00	1.PP	mír.zhor.	25 078,21
5.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,3	2 925 000,00	1.PP	mír.zhor.	66 027,09
6.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,9	267 360,00	1.PP	dobry	20 725,58
7.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,1	56 950,00	1.PP	dobry	51 772,73
<b>Průměr</b>			<b>24,27</b>	<b>1 079 360,71</b>			<b>37 435,84</b>

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

**Současně nabízené nebytové prostory realitními kancelářemi v Praze:**

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

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

**Záporné aspekty nebytového prostoru:**

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je zhoršený.
- Přístup k nebytovému prostoru je složitý.

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.	<b>K<sub>1</sub></b>	Koeficient technického stavu a dostupnosti prostoru
2.	<b>K<sub>2</sub></b>	Koeficient polohy nebytového prostoru
3.	<b>K<sub>3</sub></b>	Koeficient změny obvyklé ceny v čase

**Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil všechny objekty uvedené v předchozích tabulkách.** Porovnání je provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty **K<sub>1</sub>** až **K<sub>3</sub>**. Koeficienty **K<sub>1</sub>** až **K<sub>3</sub>** 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 <sup>2</sup>	Cena Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	Výsledná cena Kč/m <sup>2</sup>
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,30	28 357,52	0,90	1,00	1,00	25 521,77
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,30	26 145,13	0,90	1,00	1,00	23 530,62
3.	Holandská 359/34	359/08	77,30	43 944,63	0,70	0,90	1,00	27 685,12
4.	Kazašská 1428/2	142888	11,70	25 078,21	1,00	1,00	1,00	25 078,21
5.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,30	66 027,09	0,60	0,60	1,00	23 769,75
6.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,90	20 725,58	1,00	1,00	1,00	20 725,58
7.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,10	51 772,73	0,70	0,70	1,00	25 368,64
A.	Praha 6		430,00	23 255,79	1,20	0,90	1,00	25 116,25

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

B.	Praha 6	558,00	22 272,73	1,20	0,90	1,00	24 054,55
C.	Praha 4	944,00	63 559,32	0,60	0,50	1,00	19 067,80
<b>Průměr</b>		<b>210,19</b>	<b>37113,873</b>	<b>0,88</b>	<b>0,85</b>	<b>1,00</b>	<b>23 991,83</b>

Výsledná tržní hodnota za 1,00 m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru činí: 23 991,83 Kč.

**Zaokrouhлено: 24 000,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Určenou tržní hodnotu lze ztotožnit s obvyklou cenou nebytové jednotky č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022. Ta činí částku:

$$OC = 37,60 \text{ m}^2 \times 24 000,00 \text{ Kč/m}^2 = 902 400,00 \text{ Kč}$$

**zaokrouhлено: 902 400,00 Kč**

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 31.5.2022.

Z této částky připadá na podíl 376/8004 pozemku parc.č. 709/2 k nebytové jednotce č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022 částka:

$$OC_{\text{Poz}} = 344 \text{ m}^2 \times 8 470,00 \text{ Kč/m}^2 \times 376/8004 = 136 874,52 \text{ Kč}$$

**zaokrouhлено: 136 870,00 Kč**

#### 4.3 Zjištěná cena podle vyhl.č. 424/2021 Sb.

Platná oceňovací vyhláška MF ČR č. 424/2021 Sb. požaduje, aby v tržních oceněních byla společně s obvyklou cenou určena také cena zjištěná, viz § 1 vyhlášky.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové) - sklepy
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytová jednotka:	37,60 × 1,00 = 37,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	37,60 m <sup>2</sup>

##### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	klasické masivní kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihly tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovová	P	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	pod omítkou	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC splachovací s umývatky	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10

Strana 12 z celkového počtu 18 stran.

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,18
Koefficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8718</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	3 800,-
Koefficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koefficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	×	0,8718
Polohový koefficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2000
Koefficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>9 306,14</b>
<b>Plná cena:</b> 37,60 m <sup>2</sup> × 9 306,14 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>349 910,86 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 94 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 94 / 150 = 62,7 \%$

Koefficient opotřebení: $(1 - 62,7 \% / 100)$	×	0,373
<b>Nákladová cena CJ<sub>N</sub></b>	=	<b>130 516,75 Kč</b>
Koefficient pp	×	1,536
<b>Cena CJ</b>	=	<b>200 473,73 Kč</b>
- zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	<b>200 473,73 Kč</b>

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Spoluvlastnický podíl na pozemku:	376/8004	
Hodnota spoluvlastnického podílu na pozemku	+	136 874,52 Kč
<b>- zjištěná cena</b>	=	<b>337 348,25 Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

Pro určení obvyklé ceny nemovitosti 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

*Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.*

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 znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu jednotky č. 878/15, jiný nebytový prostor, vymezené dle bytového zákona v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a na pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022.

Na podkladě provedené analýzy činí obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022 částku:

**902 400,00 Kč.**

**Slovy: devět set dva tisíc čtyři sta korun českých.**

Z této částky připadá na podíl 376/8004 pozemku parc.č. 709/2 k nebytové jednotce č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022 částka:

**136 870,00 Kč.**

Posudek vypracován dne 31.5.2022.

### 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; stavebnictví, /stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské; 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. 2541/12/2022 původního znaleckého posudku ve znaleckém deníku.

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

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

Posudek byl podán dne 31.5.2022.

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

*Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.*

## SEZNAM PŘÍLOH

**Ke znaleckému posudku č. 2541/12/2022 ze dne 31.5.2022:** „Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15, v budově č. p. 878 postavené na pozemku parc.č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem 376/8004 na společných částech budovy č.p. 878 a pozemku parc.č. 709/2 v kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ke dni 31.5.2022.“

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcele.
- C. Geometrický plán.
- D. Ortofotomapa.
- E. Část územního plánu.
- F. Část cenové mapy pozemků.
- G. Pasport jednotky.

### Fotografická dokumentace:

#### Informace o nebytové jednotce:

<b>Číslo jednotky</b>	<b>878/15</b>
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 878
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16852
Podíl na společných částech:	376/8004

#### Informace o parcele:

Parcelní číslo:	709/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16851
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	344
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. 878

#### Geometrický plán:

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy  
č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.



Ortofotomapa:



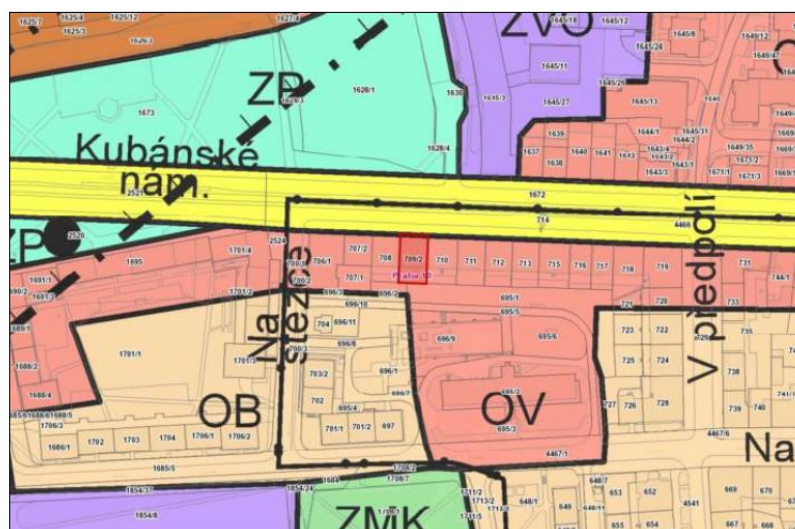
Část cenové mapy pozemků:



Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy  
č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.

Parc.č. 709/2: 8 470,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Část územního plánu:



OV – všeobecně obytné území.

*Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 s podílem 376/8004 na společných částech budovy  
č. p. 878 a pozemku parc.č. 709/2, v kat. území Strašnice, k datu 31.5.2022.*

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 iDES 12.05.2022 12:43:29

**Pasport prostoru**

<b>Adresa</b>	V OLŠÍNÁCH 878/8 Praha 10 0878	<b>Vlastník</b>	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 Vršovická 1429/68 101 38 PRAHA 10
<b>Blok (objekt)</b>	0878	<b>Správce</b>	AUSTIS správa s.r.o K Austisu 680 154 00 Praha 5 - Slivenec Provozovna správce Vršovická 1429/68
<b>Katastr</b>	STRAŠNICE		
<b>Okres</b>			
<b>Č. prostoru</b>	<b>501</b>		
<b>Podlaží</b>	-1		
<b>Kategorie</b>	II. Kategorie		
<b>Příslušenství</b>	Základní		
<b>Č. prostoru KU</b>	<b>878/15</b>		
<b>Počet místností</b>	1+0	<b>Počet STA</b>	0
<b>Počet komínů</b>	1	<b>Počet tel. linek</b>	0
<b>Plyn</b>	Z	<b>Počet park. míst</b>	0
<b>Sm. č. pro vodné</b>	WC, umyvadlo a tekoucí teplá voda - 250 pracovních dní	<b>Vstup z domu</b>	A
<b>Kanalizace</b>	A	<b>Vstup z ulice</b>	N
<b>Elektřina</b>	230   Jistič	<b>Vstup dvůr (zahr.)</b>	A
<b>Vytápění</b>	lokální elektrické	<b>Cena prostoru</b>	0,00

**Seznam místností**

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
kancelář	lokální elektrické	29,30	29,30	0,00	29,30
Sklad	žádné topení	5,30	5,30	0,00	5,30
WC	žádné topení	1,40	1,40	0,00	1,40
komora	žádné topení	1,60	1,60	0,00	1,60
		<b>37,60</b>	<b>37,60</b>	<b>0,00</b>	<b>37,60</b>

**Zařizovací předměty**

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
KOMÍN TYP 2	23150	01.01.1994	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1994	0,00
								<b>0,00</b>

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

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

**Omluvení členové:** -

**Neomluvení členové:** -

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

Jednání KMN bylo zahájeno v 17:07.

**Navržený program jednání:**

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

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

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

**přítomnost byla schválena**

**K bodu 2. – Schválení programu:**

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

**program jednání byl schválen**

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

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

Petr Stejskal TAJ KMN



Mgr. David Satke - předseda KMN



DAVID SATKE

V Praze dne 27. 01. 2022

Přílohy: 1 – 16 Stanoviska k jednotlivým bodům

Strana 9  
P10-462801/2021

Příloha č. 7

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

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

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

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	6	0	1	0

Podpis předsedy KMN  
Mgr. David Satke



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

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



## Městská část Praha 10

### RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

#### Usnesení

Rady městské části Praha 10  
číslo 0354/RMČ/2023  
ze dne 01.06.2023

**k návrhu na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha**

Rada městské části Praha 10

#### **I. souhlasí**

1. s návrhem na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10, IČO 031 39 514, sídlem V Olšínách 878/8, 101 00 Praha 10, za cenu ve výši 902 400 Kč
2. s uzavřením kupní smlouvy na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha, Společenství vlastníků V Olšínách 878/8, Praha 10, IČO 031 39 514, sídlem V Olšínách 878/8, 101 00 Praha 10, za cenu ve výši 902 400 Kč
3. s návrhem usnesení ZMČ dle části VII. předloženého materiálu

#### **II. pověřuje**

1. Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na prodej nebytové jednotky č. 878/15 v budově č. p. 878, v domě V Olšínách 8, postavené na pozemku parc. č. 709/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 878 a na pozemku parc. č. 709/2, kat. území Vršovice, obec Praha



Ing. arch. Martin Valovič  
starosta

Ing. Tomáš Pek, S.E.  
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta  
Anotace: nebytové prostory; privatizace obecního majetku  
Na vědomí: -  
Garant: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního