

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22872/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 1798/13 v objektu čp. 1798/43, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50, 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Číslo posudku v evidenci znalce: 4510/2024

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA

907 000 Kč

Počet stran: 17 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.3.2024

Vyhotoveno: V Praze 12.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1798/13 v objektu čp. 1798/43, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50, 3118/51 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.3.2024 za přítomnosti paní Blanky Březinové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16869 a 16868 ze dne 7.3.2024
skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2024

katastrální mapa

databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- prohlášení vlastníka budovy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby

a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Průběžná 1798/43, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16869, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, LV: 16869, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 16869, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 16869,16868, katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2024.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovicemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku vedenou jako jiný nebytový prostor o velikosti 83,80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným v bloku bytových domů při ulici Ke Strašnické a Průběžné. Vstup do bytového domu z ulice Průběžné.

Jedná se o frekventovanou oblast s provozem tramvaje v Průběžné. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná , nejbližší nákupní centrum | Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvají vlakové nádraží Zahradní Město nebo Eden - Praha hlavní nádraží - Bebešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Před domem bez možnosti zaparkování. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděná konstrukce , podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu . Okna plastová, vstupní dveře plastové dvoukřídlé prosklené s nadsvětlíkem, zádveří s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. litacími dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové, do podzemního podlaží betonové, podlahy chodby a mezipodestových prostor z teracové dlažby. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová spodní část v úrovni prvního podlaží ošetřena novým nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o dvě budovy se samostatnými popisnými čísly.

Objekt obsahuje 21 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1798/13

Obsah ocenění na tržních principech

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č.1798/13

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1798/13

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1c

- 1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
- (2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.1798/13
Adresa předmětu ocenění:	Průběžná 1798/43 100 00 Praha 10
LV:	16869
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 326

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 1798/13

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v podzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu. Nebytová jednotka (jiný nebytový prostor) sestává ze dvou místností dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav : tři místností , kde do každého prostoru je samostatný vstup z prostoru společné chodby. První místnost (rohová) rozdělena příčkou s dveřním otvorem bez dveří - vstupní dveře rámové do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou, okna dřevěná zasklená drátěným sklem opatřena vnitřními mřížemi s parapetní stěnou o výšce 1900 mm. Podlaha betonová s nátěrem, vytápění ústřední (litinové radiátory). Pod stropní konstrukcí vedení topení s uzávěry v obou místnostech. Druhá místnost - vstupní dveře plechové s mříží a mezi předsíňkou a místností dřevěné rámové do ocelové zárubně. Vytápění ústřední - litinový radiátor. Okna dřevěná zasklená drátěným sklem s vnitřními mřížemi (parapet 1900 mm), podlaha betonová s nátěrem. Pod stropní konstrukcí vedení topení s uzávěry a vodovodu s vodoměrem. Třetí prostor - obsahuje místnost, chodbu, komoru a WC. Vstup do tohoto prostoru přes předsíňku ze společných částí domu vstupem bez dveří. Dveře do chodbičky, WC a komory dřevěné rámové do ocelové zárubně. Okna dřevěná zasklená drátěným sklem s vnitřní mříží a parapetem 1900 mm. Podlahy betonové bez nátěru nevystěrkové. WC vybaveno WC mísou a malým umyvadlem bez

přívodu vody, bez obkladů stěn. Vytápění ústřední s litinovými radiátory. Pod stropní konstrukcí vedení nefunkční vzduchotechnické vedení. Objekt byl postaven v roce 1953. Nebytová jednotka vyžaduje kromě první části (rohová) stavební úpravy a opravy. Místnosti s podstropním vedením vyžadují možnost přístupu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - do dvou ze tří prostor musí být umožněn přístup (uzávěry a vodoměr)	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,063$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - tramvaj, autobus	III	0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,148$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Místnost:	42,0 * 1,00 =	42,00 m ²
Místnost:	41,80 * 1,00 =	41,80 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		83,80 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, betonové	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	tašková a pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	95
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	5
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	náplňové a rámové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zasklená drátěným sklem	P	100
14. Povrchy podlah	betová mazanina s nátěrem a bez nátěru	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		P	100
19. Vnitřní kanalizace		P	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC nefunkční s umyvadlem bez přívodu vody	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100

25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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	P	6,90	95	0,46	3,02
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	5	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
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
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	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	P	3,20	100	0,46	1,47
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.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,94
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7994

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7994
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 255,84
Plná cena: 83,80 m ² * 19 255,84 Kč/m ²	=	1 613 639,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 71 / 120 = 59,2\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 59,2\% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,408
=	658 364,87 Kč
*	1,148
=	755 802,87 Kč

Nebytová jednotka č. 1798/13 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 755 802,87 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/50, 3118/51

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 mapový list č. 74.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3118/50	181	3 950,00	714 950,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/51	316	3 950,00	1 248 200,-
Cenová mapa - celkem		497		1 963 150,-

Pozemky parc.č. 3118/50, 3118/51 - zjištěná cena celkem

= 1 963 150,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemky parc.č. 3118/50, 3118/51

= 1 963 150,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 1 963 150,- Kč

Nebytová jednotka č. 1798/13 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 755 802,87 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 963 150,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 838 / 14 557

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 963 150,- Kč * 838 / 14 557

+ 113 012,28

Nebytová jednotka č. 1798/13 - zjištěná cena

= 868 815,15 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.1798/13

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter nebytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do

pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	1.PP	84	1 146	8 000	96 000	8,00
Celkový výnos za rok:						96 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	84
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 146
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	900
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	84 100
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 051 250
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	C_v	Kč	901 250

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1798/13

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	83,80 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v

daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1 . V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient $>$ získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

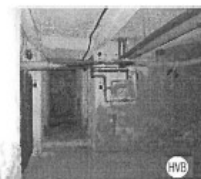
Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO, databáze Katastrálního úřadu a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 Typ stavby, K3 Stavebně technický stav, K4 Využití, K5 Velikost (rozměrim), K6 Vybavení, K7 Podlaží, K8 Redukce pramene ceny.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej skladu 65 m² Praha 10				
Lokalita:	K louži, Vršovice, Praha, Česko				
Popis:	Prodej nebytového prostoru 65 m ² , 2. PP, K louži, Praha 10 - Vršovice. Nebytový prostor sestává ze 4 místností (na plánu označeny A, B, C, D) a vstupní chodby. Místnosti B a C je možno uzavřít, místnostmi A a D vedou inženýrské sítě (voda, odpad) a musí být umožněn přístup správce domu. V celém nebytovém prostoru je zavedena elektřina, aktuálně je odpojena a je demontovaný elektroměr. Prostor je vyklizen a připraven k rekonstrukci. Nebytový prostor je bez oken. Vhodný jako sklad, archiv, příležitostná dílna a pod. Nebytový prostor se nachází ve 2. podzemním podlaží bytového domu v Praze 10-Vršovice a je výborně dostupný MHD (tramvaj, autobus 1-2 min. chůze). Parkování na ulici v modré zóně. Pro více informací a sjednání prohlídky mě kontaktujte				
Podlaží:	2.PP				
Užitná plocha:	65,00 m ²				
Zastavěná plocha:	65,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - lepší			0,95		
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - horší			1,10		
K4 Využití - horší			1,05		
K5 Velikost - menší			0,98		
K6 Vybavení - lepší			1,02		
K7 Podlaží - horší			1,05		
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
550 500	65,00	8 469	1,09	9 231	



Zdroj: www.ceskereality.cz

Název:	Jiný nebytový prostor č. 524/1				
Lokalita:	28. pluku 524/25				
Popis:	Nebytová jednotka jiný nebytový prostor umístěný v podzemním podlaží zděného udržovaného šestipodlažního bytového domu s výtahem z roku 1919. Okna nebytové jednotky v úrovni chodníku plastová. Nebytová jednotka v běžně udržovaném stavu.				
Podlaží:	1.PP				
Typ stavby:	zděný s výtahem				

Užitná plocha: 105,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - lepší	0,95
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Využití - horší	0,95
K5 Velikost - větší	0,97
K6 Vybavení - lepší	0,97
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-61180/2023-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 15.11.2023	105,80	17 348	0,76	13 184

Název: Jiný nebytový prostor č. 1001/5

Lokalita: Vosmikových 1001/34, Libeň

Popis: nebytová jednotka č. 1001/5, jiný nebytový prostor, vymezený podle občanského zákoníku, nebytový prostor jako prostorově oddělenou část budovy č. p. 1001, která je

součástí pozemku pare. č. 2210, který je součástí pozemku pare. č. 2210;

- podíl ve výši 832/14676 na společných částech nemovité věci, který zahrnuje: i)

podíl na pozemku pare. č. 2210, jehož součástí je stavba č. p. 1001 a ii) podíl na

pozemku pare. č. 2209. Nebytová jednotka umístěna v podzemním podlaží bytového

zděného domu s pěti nadzemními podlažními. Okna plastová opatřena venkovními mřížemi s parapetem v úrovni chodníku. Nebytová jednotka běžně udržovaná.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 83,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokality - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 63494/2023-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 27.11.2023	83,20	10 817	0,93	10 060

Minimální jednotková porovnávací cena

9 231 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

10 825 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

13 184 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 825 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	83,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	907 135 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1798/13	1 726 651,67 Kč	771 377,15 Kč
Celkem:	1 726 651,67 Kč	771 377,15 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 1798/13	868 815,- Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	868 815,- Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	868 820,- Kč
slovy: Osmsetšedesátosmtisícosmsetdvacet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	868 820 Kč
slovy: Osmsetšedesátosmtisícosmsetdvacet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Výnosová hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č.1798/13	901 250,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 1798/13	907 135,- Kč

Zjištěná cena	868 820 Kč
Porovnávací hodnota	907 135 Kč
Výnosová hodnota	901 250 Kč

Obvyklá cena	907 000 Kč
slovy: Devětsetšedmtisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu,

sousedé, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (vyhláška 434/2023 Sb.). Vzorke pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro a realitního portálu .

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze VALUO , OctopusPro a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Vzorke použité z realitního portálu byly přepočteny koeficientem redukce pramene ceny. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Vybrani reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 1798/13 v objektu čp. 1798/43, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50, 3118/51 na katastrálním území Strašnice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že vzorke pro srovnání jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se kromě dvou vzorků o již realizované prodeje. Vzorke jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny . Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard,

příslušenství, lokalita, atraktivita, dopravní dostupnost, parkování, využití a celkový pohled na nemovitost.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány minimálně. Porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

907 000 Kč

slovy: Devětsetšedesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky, proto vychází ze skutečnosti zjištěných při místním šetření, skutečnosti a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4510/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 22872/2024.

V Praze 12.3.2024



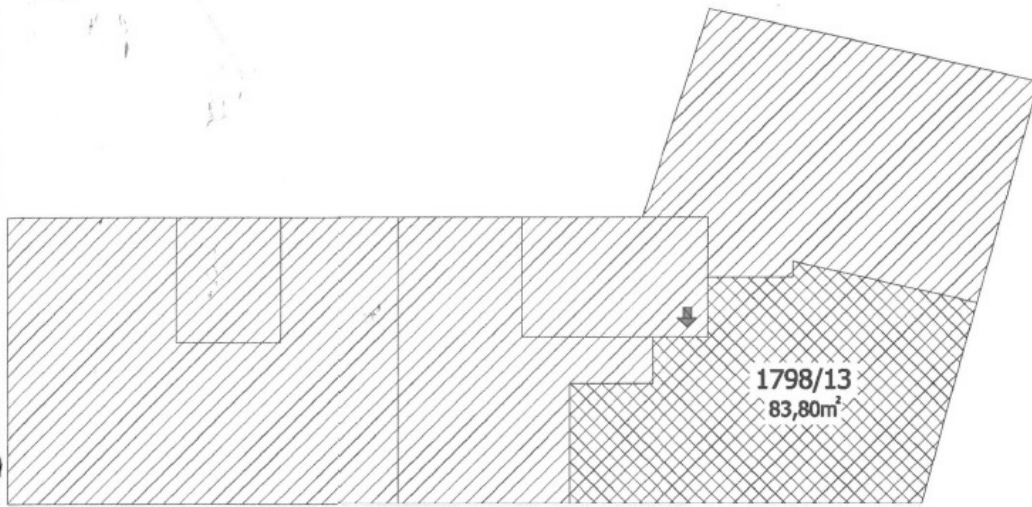
ČÍSLO ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.

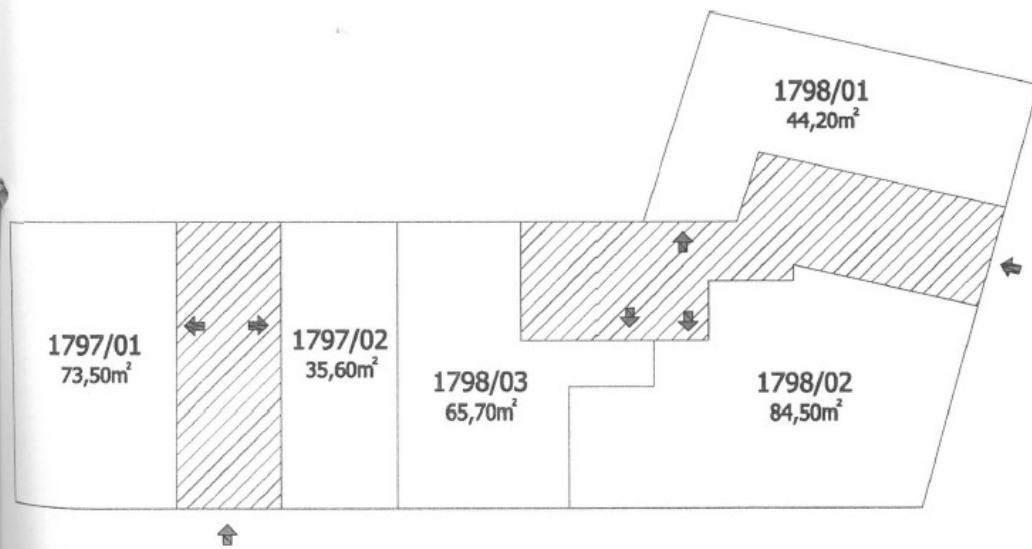
1.P.P.
Ke Strašnické 4

Průběžná 43



1.N.P.
Ke Strašnické 4

Průběžná 43



24. Nebytová jednotka 1798/13, jiný nebytový prostor, umístěná v 1.PP, která se skládá z těchto místností o následující ploše:

Místnost	42 m ²
Místnost	41,8 m ²

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 83,8 m²

Vybavení náležející k jednotce:

a/ Listovní schránka 1ks

K vlastnictví jednotky dále patří:

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

K vlastnictví jednotky č. 1798/13 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 838/14557 na společných částech budovy, které jsou popsány v čl. 3 tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemkům, která jsou popsána v čl. 4 tohoto prohlášení.

07.03.24 17:37

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1798/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1797, 1798
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16869
Podíl na společných částech:	838/14557

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Řízená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

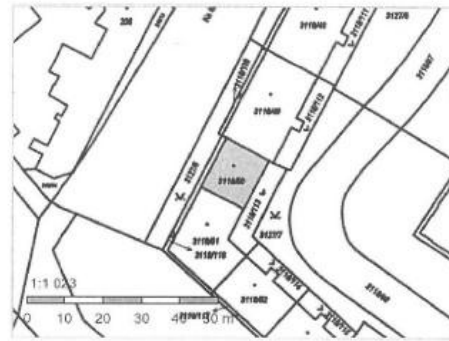
obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.03.2024 16:00.

7.03.24 17:43

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [3118/50](#)
 Obec: [Praha \[554782\]](#)
 Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)
 Číslo LV: [16868](#)
 Výměra [m²]: 181
 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. 1797, 1798](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

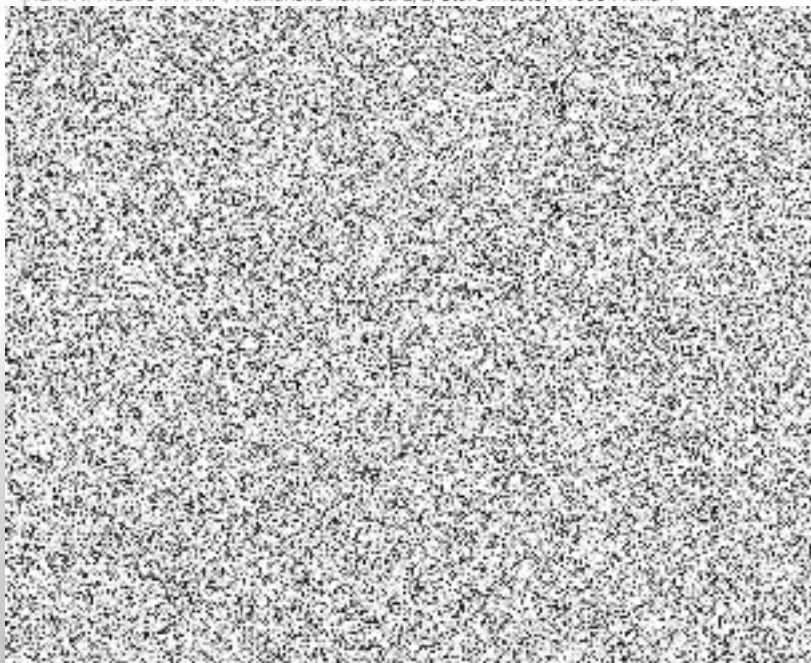
Vlastnické právo



Podíl


735/14557
 657/29114
 781/14557

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



845/14557
 2046/14557
 357/14557
 778/14557
 672/14557
 845/14557
 442/14557
 671/14557
 357/14557
 555/29114
 542/14557
 356/14557
 778/14557
 657/29114
 555/29114
 669/14557
 360/14557

7.03.24 17:43 Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitosti

	368/14557
	845/29114
	845/29114
VÝBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2	898/14557
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce Podíl	
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	2046/14557

Způsob ochrany nemovitosti

Název	památkově chráněné území
-------	--------------------------

Seznam BPEJ


Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ	Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
-----	--

Jiné zápisy

Typ	Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
-----	--

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.03.2024 16:00.

© 2004 - 2024 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#) Verze 6.4.0 b2 [WWW6]

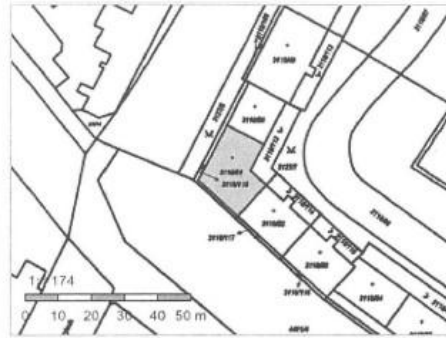
/nahlizeni/dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-6BE3uGkTDuG6GYEhzDxvKmEbNCFaSnP5AuAiCTwTnY98HI1drC9VvYq2... 2/2

7.03.24 17:44

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

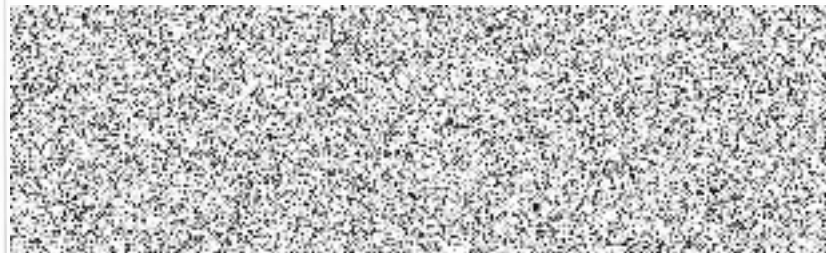
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3118/51
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16868
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. 1797, 1798

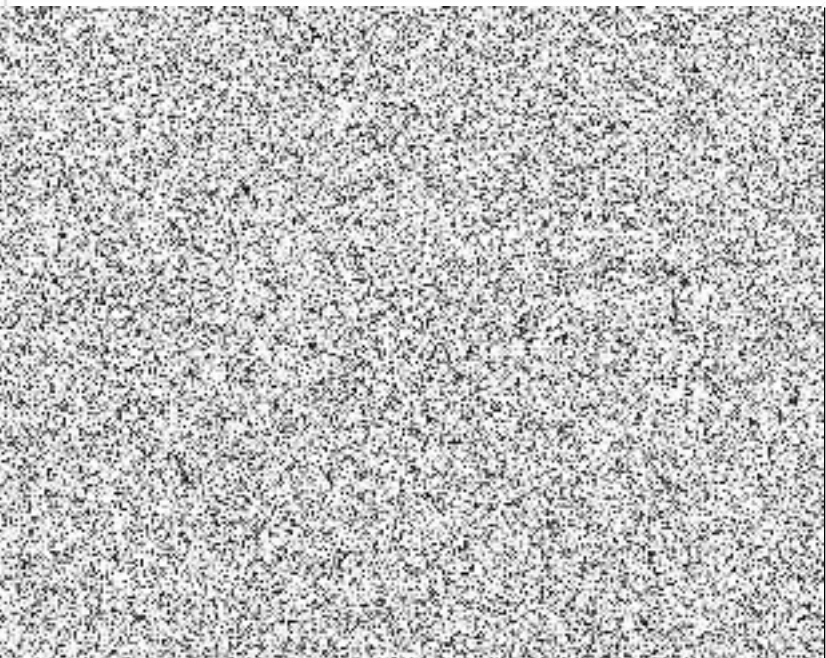


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



Podíl

- 735/14557
- 657/29114
- 781/14557
- 845/14557
- 2046/14557
- 357/14557
- 778/14557
- 672/14557
- 845/14557
- 442/14557
- 671/14557
- 357/14557
- 555/29114
- 542/14557
- 356/14557
- 778/14557
- 657/29114
- 555/29114
- 669/14557
- 360/14557

7.03.24 17:44

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí



368/14557

845/29114

845/29114

898/14557

VÝBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

2046/14557

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.03.2024 16:00.

© 2004 - 2024 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.4.0 b2 [WWW6]

7.03.24 17:38

Informace o stavbě | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 1797, 1798
Obec: [Praha \[554782\]](#)
Část obce: [Strašnice \[490181\]](#)
Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)
Číslo LV: 16868
Stavba stojí na pozemku: p. č. [3118/50](#), [3118/51](#)
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: bytový dům

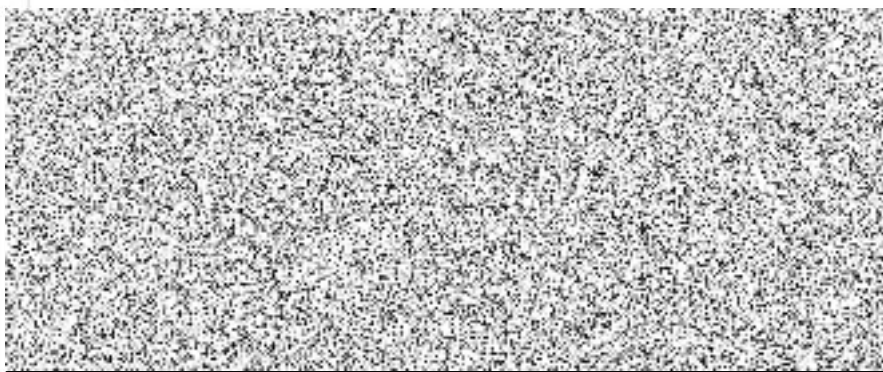
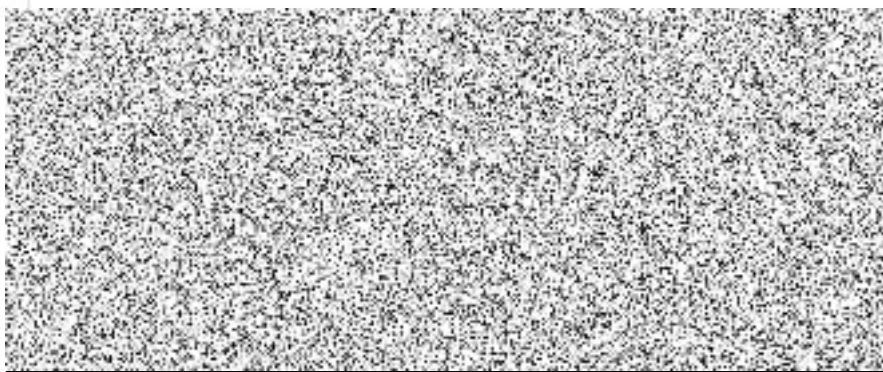
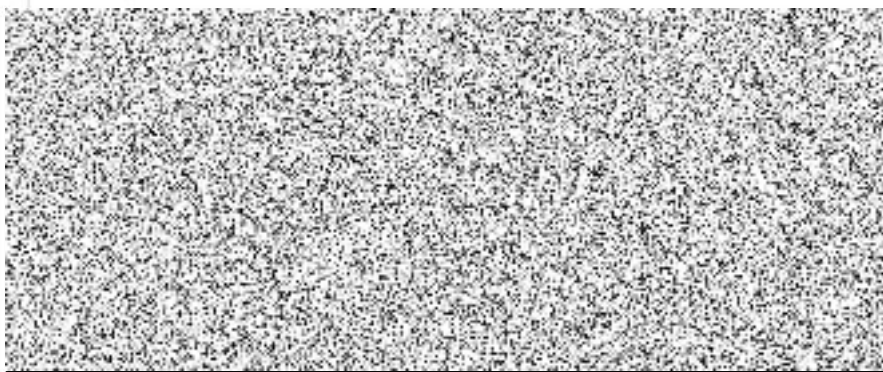
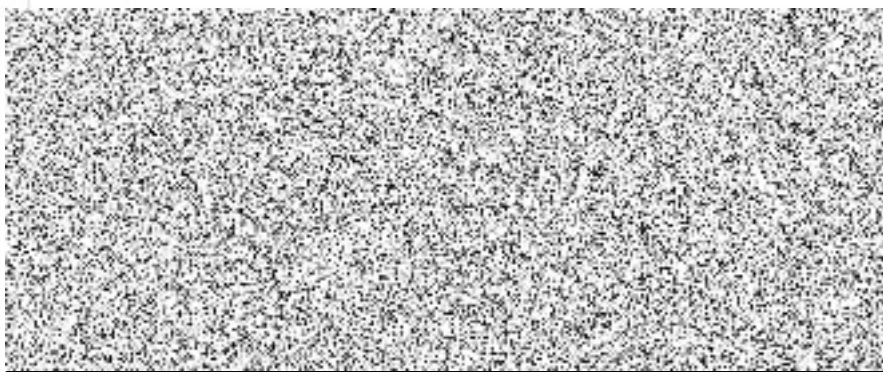
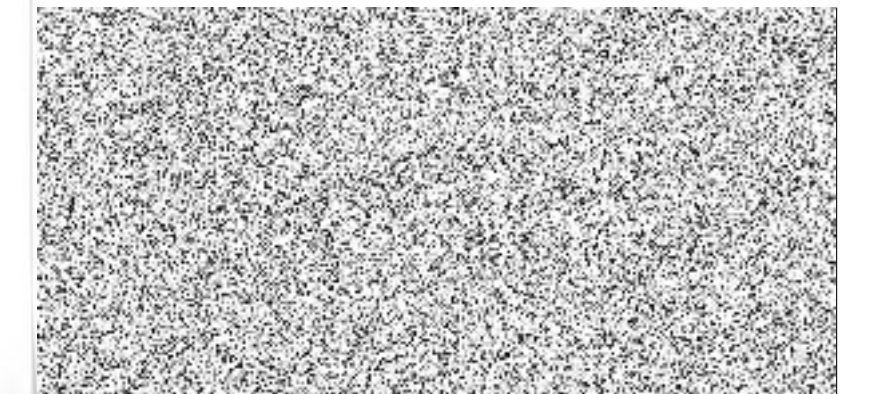
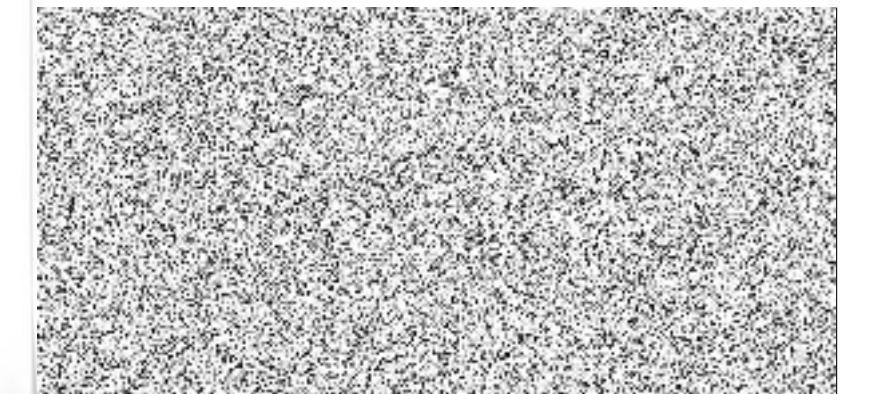
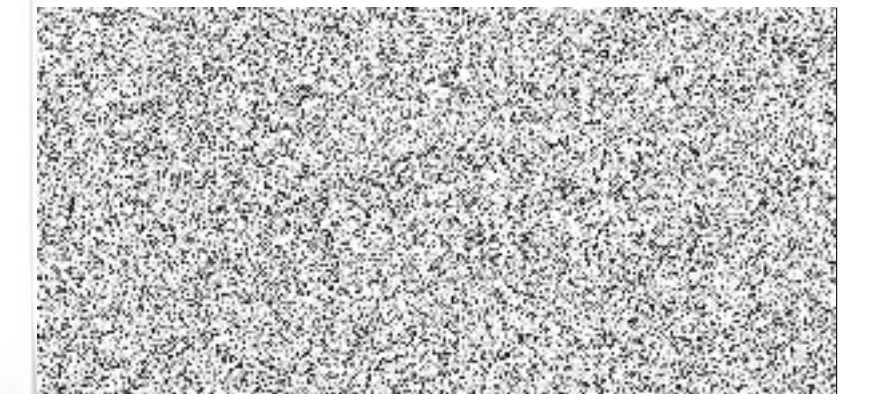
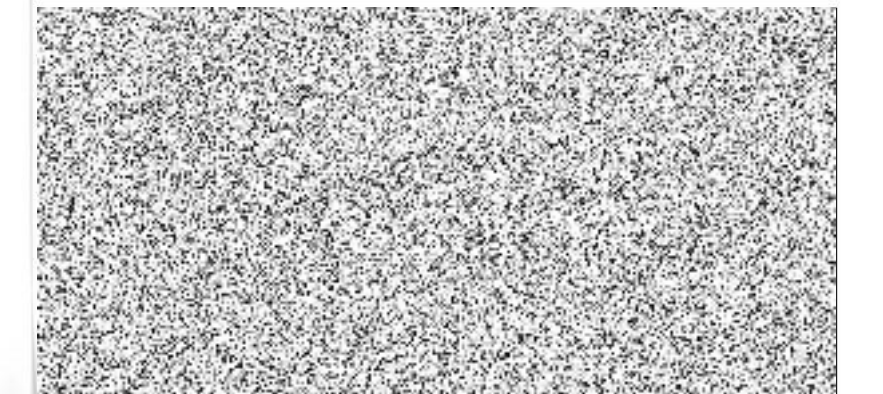
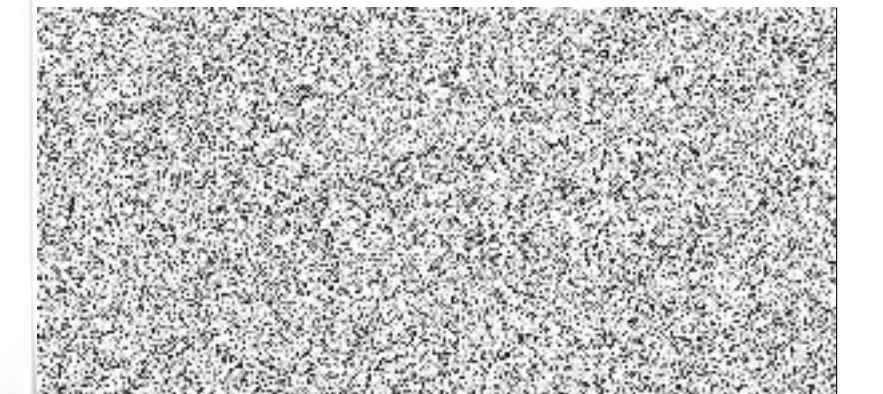
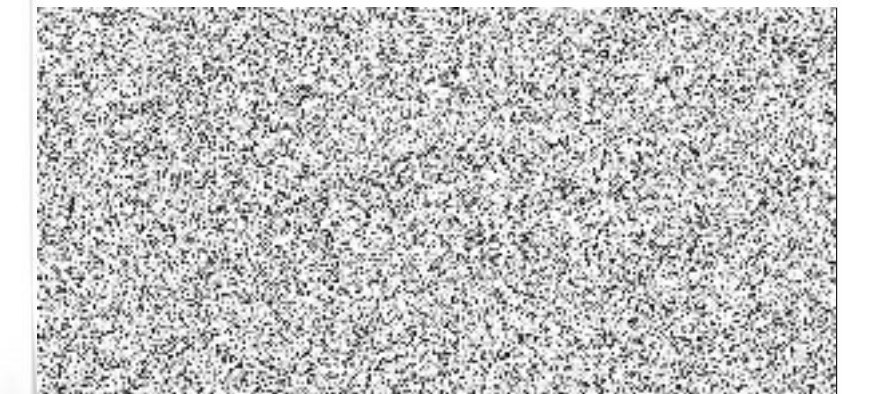


Vymezené jednotky

[1797/1](#), [1797/2](#), [1797/3](#), [1797/4](#), [1797/5](#), [1797/6](#), [1797/7](#), [1797/8](#), [1797/9](#), [1797/10](#), [1797/11](#), [1798/1](#), [1798/2](#), [1798/3](#), [1798/4](#), [1798/5](#), [1798/6](#), [1798/7](#), [1798/8](#), [1798/9](#), [1798/10](#), [1798/11](#), [1798/12](#), [1798/13](#)

Informace z RÚIAN

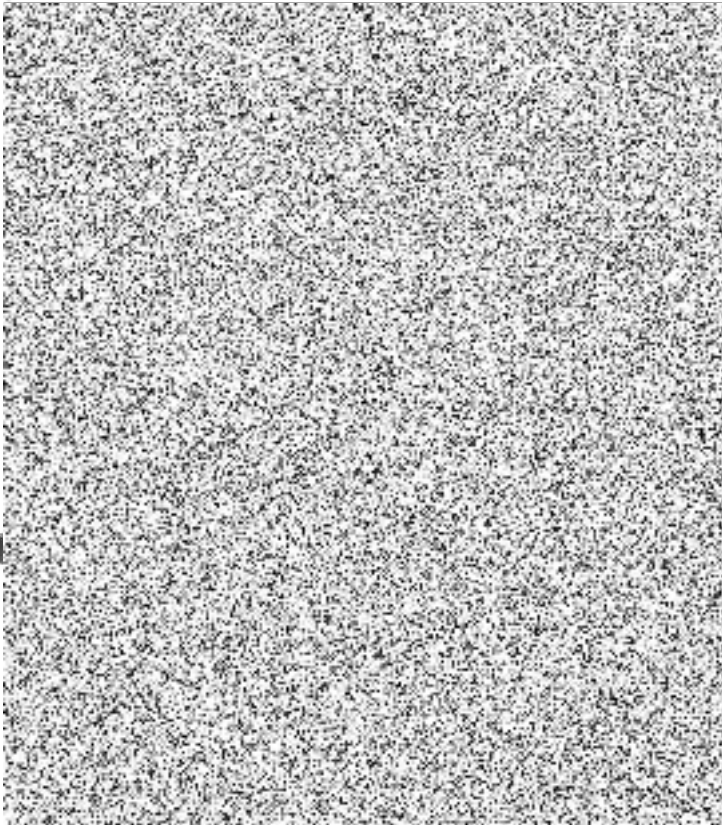
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	735/14557
	657/29114
	781/14557
	845/14557
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Jednotka: 1797/4 , 1798/8 , 1798/13	2046/14557
	357/14557
	778/14557
	672/14557
	845/14557
	442/14557
	671/14557

https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-jHwx_vp7B1wzRmngtxviCteSb_51OGPY7ii1kQvrZa2Nphh2fWwuhC1TeFoE... 1/3

7.03.24 17:38

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Jednotka: [1798/12](#)

357/14557

555/29114

542/14557

356/14557

778/14557

657/29114

555/29114

669/14557

360/14557

368/14557

845/29114

845/29114

VÝBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2

Jednotka: [1797/9](#), [1797/11](#)

898/14557

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Jednotka: [1797/4](#), [1798/8](#), [1798/13](#)

2046/14557

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

ps://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~jHwx_vp7B1wzRmngtxvICteSb_51OGPY7li1kQvrZa2Nphh2fWwuhC1TeFoE... 2/3

07.03.24 17:38

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Typ

Vznik společenství vlastníků prokázán

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.03.2024 16:00.

© 2004 - 2024 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze 6.4.0 b2 [WWW6]



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2024

**Katastrální území**

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 3118/50

Cena 2024

Mapový list: 61

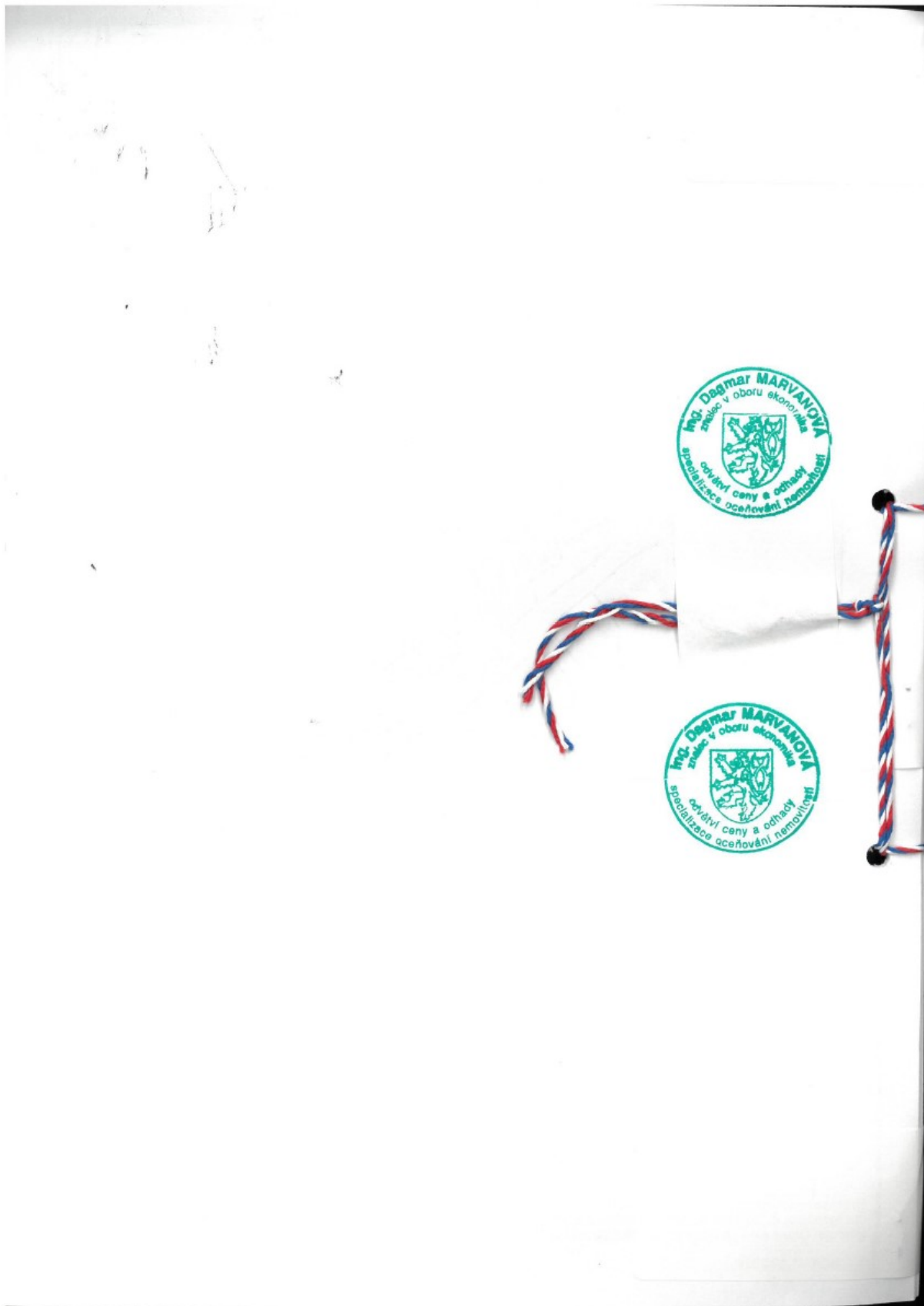
Cena: 3950 Kč/m²

Skupina: 4294

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

3.1.2024-31.12.2024

Vytlačeno dne: 07.03.2024



P10-388962/2024

Příloha č. 15

STANOVISKO Komise majetkové a nebytových prostor k bodu
č. KMN/5/5-11/2024 ze dne 28.08.2024

k projednání materiálu: **Návrh na schválení přímého prodeje volné nebytové jednotky č. 1798/13 v domě Průběžná 43, Praha 10 – Strašnice Společenství vlastníků jednotek Ke Strašnické 1797/4, Průběžná 1798/43, Praha 10 – Strašnice**

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

s návrhem na schválení přímého prodeje nebytové jednotky č. 1798/13, k. ú. Strašnice, obec Praha, v domě Průběžná 1798/43, k. ú. Strašnice, Praha 10 Společenství vlastníků jednotek Ke Strašnické 1797/4, Průběžná 1798/43, Praha 10 – Strašnice, IČO: 03376389, se sídlem Ke Strašnické 1797/4, Strašnice, 100 00 Praha 10 za cenu dle znaleckého posudku

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	5	2 (Ing. Petr Beneš a Ing. Romana Šímová, LL. M., MBA)	0	0

Podpis Mgr. Martina Čásenského, pověřeného vedením KMN





Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0621/RMČ/2024
ze dne 05.09.2024

k návrhu na schválení přímého prodeje volné nebytové jednotky č. 1798/13 v budově č. p. 1798, v domě Průběžná 43, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 3118/50 a parc. č. 3118/51, k. ú. Strašnice, obec Praha, Společenství vlastníků jednotek Ke Strašnické 1797/4, Průběžná 1798/43, Praha 10 - Strašnice, IČO 033 76 389, sídlem Ke Strašnické 1797/4, 100 00 Praha 10

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

1. s návrhem na prodej volné nebytové jednotky č. 1798/13 v budově č. p. 1798, v domě Průběžná 43, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 3118/50 a parc. č. 3118/51, k. ú. Strašnice, obec Praha, Společenství vlastníků jednotek Ke Strašnické 1797/4, Průběžná 1798/43, Praha 10 - Strašnice, IČO 033 76 389, sídlem Ke Strašnické 1797/4, 100 00 Praha 10, za cenu ve výši 907 000 Kč
2. s uzavřením kupní smlouvy na prodej volné nebytové jednotky č. 1798/13 v budově č. p. 1798, v domě Průběžná 43, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 3118/50 a parc. č. 3118/51, k. ú. Strašnice, obec Praha, Společenství vlastníků jednotek Ke Strašnické 1797/4, Průběžná 1798/43, Praha 10 - Strašnice, IČO 033 76 389, sídlem Ke Strašnické 1797/4, 100 00 Praha 10, za cenu ve výši 907 000 Kč
3. s návrhem usnesení ZMČ dle přílohy č. 6 předloženého materiálu

II. pověřuje

1. Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na schválení přímého prodeje volné nebytové jednotky č. 1798/13 v budově č. p. 1798, v domě Průběžná 43, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 3118/50 a parc. č. 3118/51, k. ú. Strašnice, obec Praha, Společenství vlastníků jednotek Ke Strašnické 1797/4, Průběžná 1798/43, Praha 10 - Strašnice, IČO 033 76 389, sídlem Ke Strašnické 1797/4, 100 00 Praha 10



Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Ing. Tomáš Pek, S.E.
1. místopředseda

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