

# ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemků parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, k datu 4.5.2020.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 15 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 4.5.2020.

Úřad Městské části Praha 10 Odbor  
majetkoprávní  
oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace  
Vršovická ulice č.p. 1429/68  
Praha 10  
PSC 101 00

V Praze, dne 4.5.2020.

Vážený,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 4.5.2020.

#### Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

#### Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2020.

**Jako základ jsem pro propočítání obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.**

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulaci, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 4.5.2020 částku:**

**21 950,00 Kč**

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

## Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Odhad obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

### 1. CÍL POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 4.5.2020**.

### 2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 13840 a 13841 pro kat. území Záběhlice.
- b) schematický pudorys nebytového prostoru.
- c) část prohlášení vlastníka.
- d) informace o jednotce.
- e) informace o parcelách.
- f) část platné cenové mapy pozemku.
- g) část platného územního plánu.
- h) ortofotomapa.
- i) geometrický plán.
- j) realitní časopisy z roku 2019 a 2020.
- k) Statistické ročenky ČSÚ.
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město.
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 27.4.2020.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 4.5.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 13840 a 13841 pro kat. území Záběhlice, ke dni 4.5.2020;

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Záběhlice, 10100

Předmětem ocenění je:

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

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

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

## 3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2225/4, 2225/5 a 2225/6, kat. území Záběhlice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 2798 se nachází v ulici Želivecké jako součást bloku 5 funkčně spojených bytových domů. Dům má 9 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží s plochou střechou je montované betonové konstrukce z plošných dílů a užíván od 60 let minulého století. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a dobrými možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je z centrálního zdroje. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 2798/64, způsob využití: sklad umístěný v 1. NP, původně užívaný jako sklad, celková výměra prostoru je **1,10 m<sup>2</sup>**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (elektroinstalace kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, vnitřní dveře. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 110/343040.

Společnými částmi domu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, b) střecha,
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- vehody,
- schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- chodby,

- g) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dum, a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží domu (nestanoví-li příslušný předpis jinak).
- h) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátoru.
- i) instalační jádra.
- j) výtahy, kočárkárny, prádelny, žehlírny, sušárny, sklepy.
- k) sekundární přípojka tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice.

Nebytová jednotka č. 2798/64 sklad je v 1. NP, přístupná výtahem, vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plně do ocelové zárubně. Podlaha je s bezprašným potěrem, je instalováno stropní osvětlení.

#### 4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „obvyklá cena“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

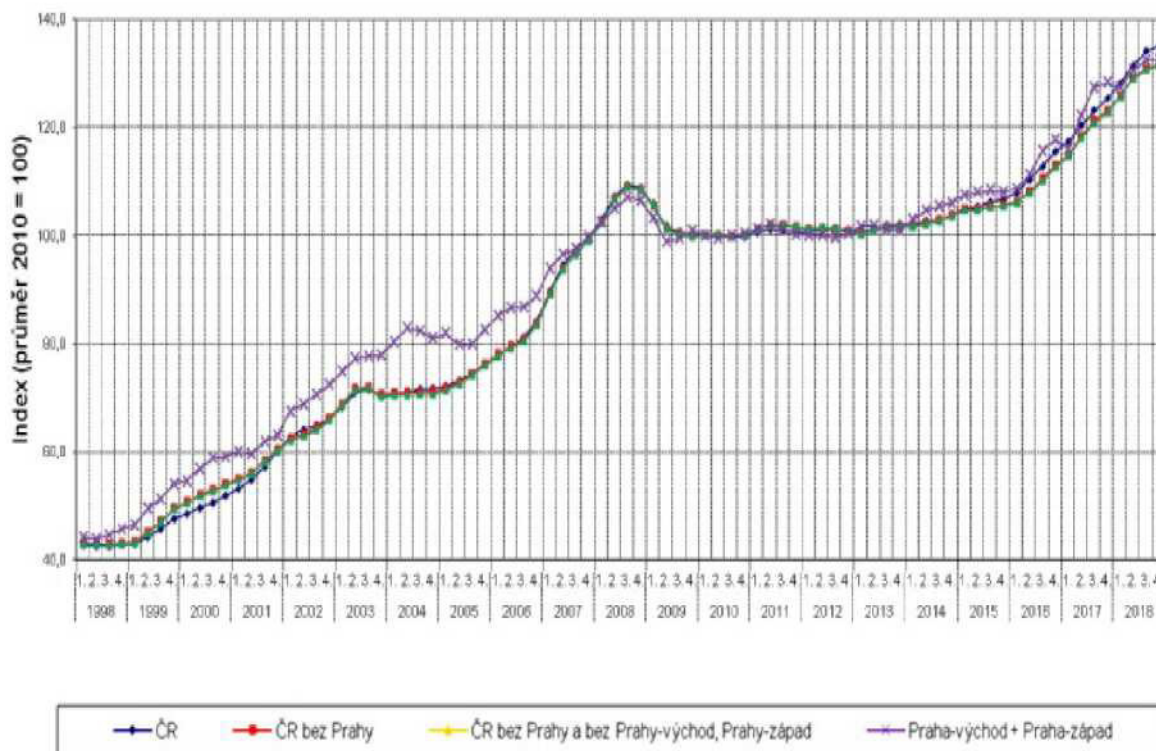
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

#### 5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

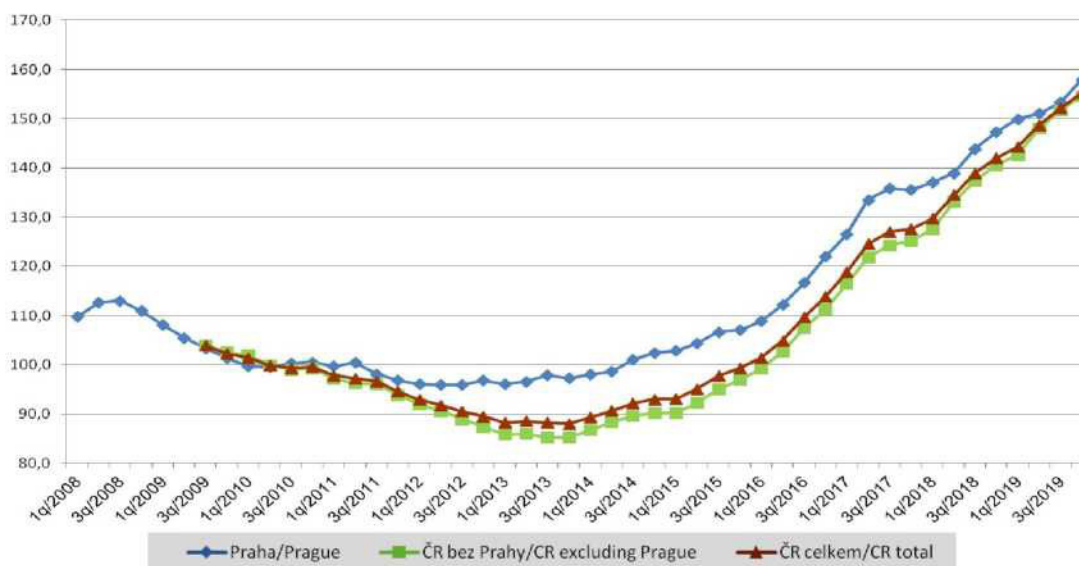
Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

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

V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-ul7tkgjb>:



Z výše uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný, viz následující graf:



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

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

#### 5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO HLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m<sup>2</sup>)

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

\* Záběhlíce – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 9.

Český statistický úřad dosud nepublikoval údaje pro rok 2019, ani pro rok 2020. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost.

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Vršovicích rostly v roce 2020 až o 20 % oproti roku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 35.000,00 Kč/m<sup>2</sup> až 60.000,00 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny nebytových prostor činily obvykle 1/3 z této částky.

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

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

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

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

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis jednotlivých nabídek je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku. Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, se provádí po úpravě nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

**Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil veřejně dostupné nabídky realitních kanceláří.** Porovnání je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty K1 až K7. Koeficienty K1 až K7 je přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně vyšší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

**Nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako sklepní místnost  
č. 2798/61:**

Poř. č.	Porovnávaný nebytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m <sup>2</sup>	Stavebně tech. stav	Nabídková cena: Kč/m <sup>2</sup>
A.	Za Poříč.bránou	Lepší	22,00	Dobrý	20 455,00
B.	Podolí	Srovnatelná	13,00	Dobrý	53 769,00
C.	Zvánovická ul.	Srovnatelná	62,00	Dobrý	49 839,00
D.	Holečkova ul.	Srovnatelná	6,00	Dobrý	49 167,00
E.	Kbelská ul.	Srovnatelná	100,00	Dobrý	25 000,00
F.	Bělohorská ul.	Srovnatelná	49,00	Dobrý	50 000,00
<b>Průměr</b>			42,00		41 371,67

### Vlastní porovnání:

Poř. č.	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	K <sub>7</sub>	Výsledná OC Kč/m <sup>2</sup>
A.	0,98	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	18 041,31
B.	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,45	23 712,13
C.	0,98	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	19 536,89
D.	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,45	21 682,65
E.	0,98	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17 150,00
F.	0,98	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	19 600,00
Průměr	0,98	0,88	0,98	1,00	1,00	1,00	0,65	19 953,83
<b>Výsledná obvyklá cena v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy</b>								<b>19 950,00</b>

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

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

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 4.5.2020.

## 5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekonciliací

Obvyklá cena byla určena pouze metodou komparační. Věcná hodnota odpovídá stavební substanci, ale je to hodnota užitná, nikoli směnná. Výsledek z porovnávací metody je vždy nejbližší skutečnému realitnímu trhu a odpovídá i doporučení MF ČR, viz. „Komentář k určování obvyklé ceny“ publikovaného MF ČR.

Z výše uvedeného vyplývá, že **výsledná obvyklá cena** nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 4.5.2020, je shodná s obvyklou cenou určenou porovnávací metodou.

## 6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

### 6. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 2798/64 v budově č.p. 2798, Želivecká 2798/30 včetně podílu 110/343040 na budově č.p. 2798, 2799 a 2801 a pozemku parc.č. 2256/4, 2256/5 a 2256/6, kat. území Záběhllice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020.

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

**21 950,00 Kč**

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

**Odhadnutá obvyklá cena je platná k datu podání předloženého znaleckého posudku. Vzhledem ke krizové situaci vyvolané současnou pandemií upozorňuji, že platnost této částky bude časově omezená, vzhledem v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky v České republice.**

Znalecký posudek je podán ke dni 4.5.2020.

## 6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. Drožen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku. VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016. Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.

### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2486/19/VI/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladu účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36 1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následku vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

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

## 7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.
- 7.2. Informace o jednotce.
- 7.3. Informace o budově.
- 7.4. Informace o stavební parcel.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemku.
- 7.7. Část územního plánu.

7.8. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.

7.9. Pasport nebytového prostoru.

**Fotografická dokumentace:**



**Informace o jednotce:**

<b>Číslo jednotky</b>	<b>2798/64</b>
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 2798, 2799, 2801
Katastrální území:	Záběhllice [732117]
Číslo LV:	13841
Podíl na společných částech:	110/343040

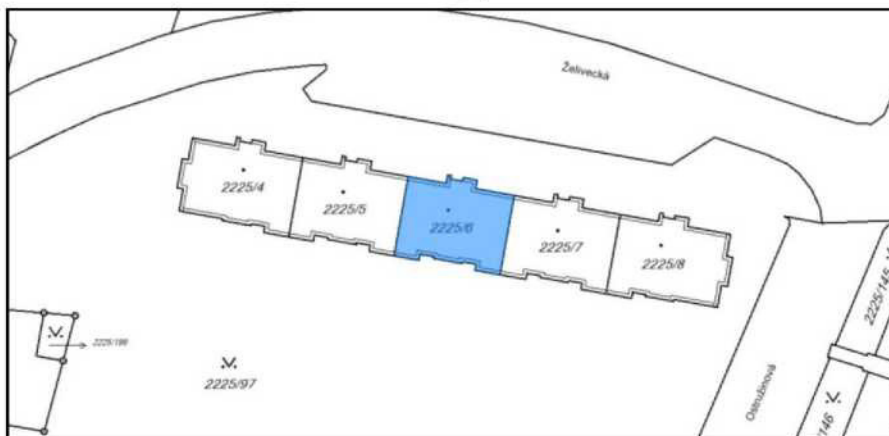
**Informace o budově:**

<b>Stavba:</b>	<b>č. p. 2798, 2799, 2801</b>
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Záběhllice [490253]
Katastrální území:	Záběhllice [732117]
Číslo LV:	13840
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2225/4, 2225/5, 2225/6
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

### Informace o parcele:

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

### Geometrický plán:

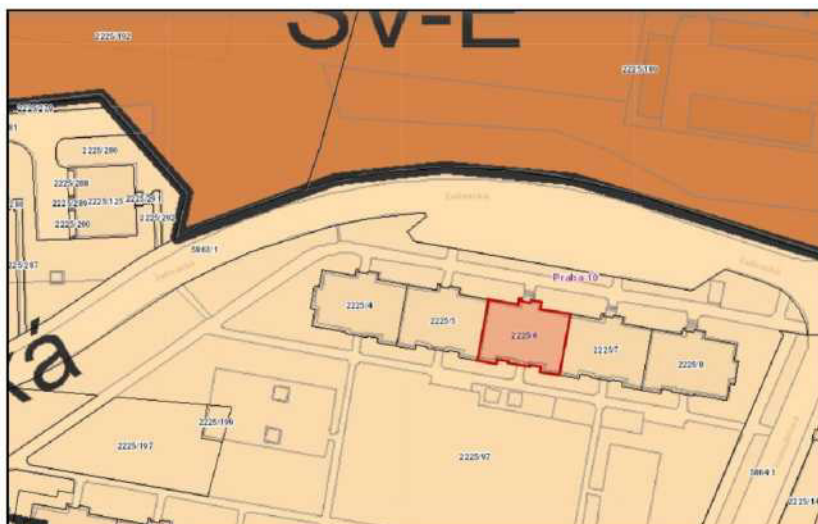


### Část cenové mapy pozemků:



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

### Část územního plánu:



OB - všeobecně obytné území.

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

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



Přímí vlastníci nabízejí k prodeji nebytovou jednotku v osobním vlastnictví o výměře 22 m<sup>2</sup> v suterénu cihlového domu na adrese Za Poříčskou bránou 315/10 v pražském Karlíně v těsné blízkosti metra B – Florenc (20 m). Jednotka je vhodná jako skladovací prostory. Jednotka má právo užívání samostatné toalety v mezipatře domu. Činžovní dům je v dobrém udržovaném stavu, nízké měsíční náklady na samostatné jednotky. Nebytové jednotky se nachází ve výborné lokalitě v centru Prahy, v těsné blízkosti MHD – autobus, tram i metro B – Florenc. V dosahu veškerá občanská vybavenost i samotné centrum.

**B. Prodej skladového prostoru 13 m<sup>2</sup> Podolí, Praha 4. Nabídková cena 699,00 tis. Kč, 53 769,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Sklepní prostor, vhodný jako sklad. Nachází se v suterénu cihlového domu s výtahem. V místnosti je okno opatřené mříží. Voda zavedena, možnost připojení k odpadu. Volné ihned.



**C. Prodej skladového prostoru 62 m<sup>2</sup> Zvánovická, Záběhlice, Praha 4. Nabídková cena 3 090,00 tis. Kč, 49 839,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové ploše

62,29 m<sup>2</sup> s dispozicí 2+1 v suterénu cihlového bytového domu v ulici Zvánovická Praha 4, Záběhlice. Jedná se o suchý zcela nově kompletně rekonstruovaný prostor se dvěma místnostmi 21 m<sup>2</sup> a 27 m<sup>2</sup> plus kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s celkovou plochou cca 14 m<sup>2</sup>. V kuchyňce jsou 3

spodní šuplíkové skřínky s kvalitními pojezdy, varná deska, granitový dřez a je provedena příprava pro zapojení pračky, myčky a kuchyňské digestoře. Výška místností je 2,5 m. Vstup je široký 80 cm bezpečnostními dveřmi NEXT. Na podlahách je



keramická dlažba, stropy jsou ze sádkartonových podhledů, na stěnách je omítka a v kuchyňce a koupelně jsou keramické obklady. Nově vybudovaná vzduchotechnika zajišťuje větrání. Rozvody elektrické energie jsou nové, použito je LED osvětlení. Prostory jsou BEZ OKEN.

**D. Prodej skladového prostoru 6 m<sup>2</sup> Holečkova, Praha 5. Nabídková cena 295,00 tis. Kč, 49 167,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Skladové prostory o celkové výměře 5,9 m<sup>2</sup> v 2. podzemním podlaží v prémiové Rezidenci Sacre Coeur 2, ulice Holečkova 333 1/35. Samostatně uzamykatelný prostor je přístupný ze společných prostor rezidence, kde je v provozu 24/7 recepce, kamerový a čipový systém.



**E. Prodej skladového prostoru 100 m<sup>2</sup> Kbelská Hloubětín, Praha 9. Nabídková cena 2 500,00 tis. Kč, 25 000,00 Kč/m<sup>2</sup>.**



Nabízíme atraktivní skladovou plochu, cca 100 m<sup>2</sup>, 4 uzamykatelné garáže á 25 m<sup>2</sup>, vzájemně propojené. Zavedena elektřina, vlastní elektroměr, vybudována WC, možnost umyvadla, nutnost vodu dovážet, popř využití barelu na dešťovou vodu. Možnost vjezdu přímo z Kbelské ulice. Garáže jsou na oploceném pozemku pod uzamčením. Pozemek pod garážemi vevlastnictví. Objekt je v blízkosti křižovatky Kbelská Kolbenova.

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

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



## Pasport prostoru

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

## Seznam místností

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

## Zařizovací předměty

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

Dne: 24.04.2020

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

## Interní sdělení

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

odbor KS  
oddělení Právní  
referent Mgr. Adam Jareš  
datum 12. 8. 2020  
číslo jednací P10-082069/2020

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

---

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

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



**Mgr. Adam Jareš**  
vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

# Městská část Praha 10

## ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

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

Zastupitelstvo městské části Praha 10

#### I. bere na vědomí

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

#### II. schvaluje

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

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle PV	Výměra v m <sup>2</sup>	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Baškirská	1404	1	1404/129	11,30	225 440	320 440		
2	Baškirská	1407	7	1407/135	11,30	225 440	295 440	Prague One Office, s.r.o.	07216068
3	Bulharská	619	8	619/19	15,00	352 200	1 110 000		
4	Holandská	359	34	359/08	77,30	3 391 920	3 396 920		
5	Kazašská	1428	2	1428/88	11,70	233 415	293 415	Night Guardian, s.r.o.	05576857
6	U Hranic	1484	11	1484/15	44,30	1 784 400	2 925 000		
7	Záběhlická	1915	16	1915/13	18,50	251 600	1 280 542		
8	Želivecká	2798	30	2798/61	12,90	257 360	267 360		
9	Želivecká	2798	30	2798/64	1,10	21 950	56 950	Prague One Office, s.r.o.	07216068

### III. ukládá

#### 1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 31. 3. 2021

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