

## Důvodová zpráva

Dne 21. 1. 2019 Společenství vlastníků jednotek Volyňská 1189, 1190, Praha 10, IČO: 28876181, sídlem Volyňská 1189/1, 100 00, Praha 10 (dále jen SVJ) zaslalo MČ Praha 10 dopis s vyjádřením k zamýšlenému prodeji nebytové jednotky č. 1190/45 v domě Volyňská 1190/3a.

Jedná se o poslední volnou nebytovou jednotku v domě, MČ Praha 10 má v SVJ podíl 0,73%. Každý měsíc se platí do fondu oprav 20 Kč, administrativní fond činí 658 Kč.

Nebytový prostor byl kolaudován dne 22. 12. 1953 jako dílna – vyhledáno ve stavebním archivu. Vzhledem k tomu, že se v místnosti nachází kanalizace a teplovod s výpustí, není vhodné tuto nebytovou jednotku zařadit do prodeje formou elektronické aukce.

SVJ Volyňská projevilo zájem o odkup prostoru za cenu znaleckého posudku, tj. 294 000 Kč.

Dne 13. 5. 2020 byl zaslán dílčí zápis ze schůze Shromáždění SVJ ze dne 24. 10. 2019, který dokládá souhlas vlastníků s koupí nebytového prostoru č. 1190/45.

**Stanovisko OMP:** OMP doporučuje prodej nebytové jednotky č. 1190/45 v domě Volyňská 1190/3a, k. ú. Vršovice, Praha 10 SVJ za cenu dle znaleckého posudku.

Dne 18. 11. 2020 byl zveřejněn záměr prodeje nebytové jednotky č. 1190/45 v domě Volyňská 1190/3a, k. ú. Vršovice.

Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Referát prodeje nemovitého majetku a privatizace, Odbor majetkoprávní - pí Blanka Březinová



Věc: Nebytový prostor – Dílna-509 – Volyňská 1190/3A – PRODEJ

Dovolte, abychom se tímto vyjádřili k zamýšlenému prodeji výše uvedeného nebytového prostoru:

2018-07-18 – jsme se dozvěděli o přípravě uvedeného prostoru k prodeji (vyžádali jste si klíč od domu-klíč byl předán p. [QR code]).

2018-07-23 – pověřenec MČ p. [QR code] se dostavil spolu se zástupcem Vašeho Úřadu za účelem nacenění uvedeného prostoru – přítomna byla na žádost „Výboru SVJ“ členka Výboru Ing. Eva Pěkníková. Pánové zhodnotili prostor jako suchý a dobrý, na otázku k čemu dobrý – odpověď byla například salón pro psy (opomenuli, že v místnosti není zavedena voda).

2018-08-13 – jednala Ing. E. Pěkníková s pí B. Březinovou za účelem zjištění podrobností prodeje. Pí B. Březinová potvrdila, že prodej má být na základě výběrového řízení uskutečněn.

Dovolte tímto vznést následující námítky/připomínky:

- Místnost byla vždy používána jako kočárkárna, nikdy jako dílna, jak byla původně zkolaudována. Nutno podotknout, že při kolaudaci /cca rok 1953/ pochopitelně nebyl nikdo z příštích obyvatel domu přítomen, aby vnesl případnou připomínku, proč je v domě místnost označená jako dílna a ne místnost pro kočárky, kola (je těžko pochopitelné, že v té době byla místnost označena v obytném domě dílnou, navíc v době, kdy se potíralo soukromé podnikání). Totéž se událo při privatizaci domu, kdy nikdo z příštích vlastníků /členů SVJ/nebyl přizván a nikoho proto nenapadlo, že tato místnost není součástí společných prostor domu (výkresy nebyly v té době k dispozici).
- Místnost byla součástí domu jako jiné místnosti (například sušárny, prádelny apod.), používána vždy pro uskladnění kočárků a kol, jiná místnost ani pro kočárkárnu v domě vhodná tehdy nebyla, a to bylo v té době v domě cca 80 většinou malých dětí.
- Vchod do místnosti je pouze hlavním vchodem a spojovací chodbou (vzhledem k velkému problému s bezpečností na Praze 10 uzavřena mřížemi). Ani místnost ani vstup do místnosti nelze oddělit od vstupu do domu, takže je velké nebezpečí pohybu cizích osob v domě.
- Ve spojovací chodbě jsou umístěny sklepy většiny vlastníků.
- V místnosti není zavedena voda a nemá hygienické zázemí.
- V místnosti se nachází „kanalizace“, a teplovod s výpustí – v případě havárie by místnost nebyla přístupná a nelze předpokládat, že by klíč od místnosti byl k okamžité dispozici, majitel v domě při případné havárii nebude přítomen... Dále by bylo nutné uskladnit zboží, rozmístit nábytek apod. tak, aby v případě havárie byl zajištěn přístup k výpusti teplovodu, k topení a ke kanalizaci.
- Zbývá dodat, že v místnosti není funkční světlo ani topení, podlaha je betonová.
- Velkým problémem se jeví, pokud by místnost nový majitel používal jako sklad bylo by dost problematické zboží do místnosti dostat, hlavním vchodem, který používají vlastníci, ke

vchodu 1190/3A, kde se místnost nachází, vedou navíc schody z obecního chodníku. Okapový chodníček od vchodu 1189/1 je sice v rovině, ale pro jakékoliv zásobování příliš úzký.

- V neposlední řadě upozorňujeme, že se velmi obtížně nachází místo pro parkování aut, takže by se patrně často používal obecní chodník, čímž by se zhoršily podmínky pro chodce /děti do školy (Jakutská) apod./ Už tak je častým jevem, že chodci nemohou pro špatné parkování aut přejít na další chodník. Ačkoliv jsme zažádali o „žlutou čáru“, auta na ní stejně i několik dní parkují. K domu je skutečně velmi těžké se „probojovat“, stále tento fakt postupně řešíme.
- Umíme si představit, že domem budou procházet cizí lidé (nejenom jeho nový vlastník), ale například skladníci, kteří se budou střídat, předávat si klíče, za které se pak vlastník i při nejlepší snaze a odpovědnosti nebude moci zaručit, tj. že někdo klíče neztratí nebo si neudělá kopie).
- Problémem je také úklid, kdy může enormně stoupnout nepořádek v případě, že by místnost byla skutečně používána jako sklad, nemluví o zničení přístupu do domu (mramorové obložení, kvalitní podlaha).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se na Vás obracíme, zda by bylo možné zvážit prodej tohoto nebytového prostoru a dohodnout s SVJ jinou variantu.

I když první kupec/vlastník může být slušný a bude brát ohled na výše uvedené připomínky, může místnost kdykoliv v budoucnu komukoliv méně slušnému prodat a tím značně zkomplikovat bydlení členům SVJ.

Jak bylo výše zmíněno, chyba vznikla hned na počátku při privatizaci, kdy ta zřejmě probíhala bez jakékoliv návštěvy prostoru se strany MČ Prahy 10 a konzultací s přístími vlastníky. Dovolte ještě uvést, že místnost nebyla vlastníkům odprodána spolu s jejich podíly (bytovými jednotkami, sklepy atd.), za to však jim byl odprodán kryt civilní obrany, o který se nyní musí starat. Tato skutečnost nedává smysl, neboť místnosti, které jsou v zájmu státu, jsme obdrželi (nikdo se nás opět neptal), zatímco běžný prostor, který byl součástí domu nikoliv.

Podle informace k odprodeji krytů vlastníkům tomu tak nebylo ve všech částech Prahy, proč tedy v Praha 10?

Prosíme Vás tímto o zvážení této záležitosti, možná by se nějaké řešení ještě dalo najít?

Děkujeme Vám a doufáme ve Vaše reálné zhodnocení situace.

S pozdravem

SVJ Výbor  
Alena Proskočilová – předsedkyně Výboru SVJ  
Ing. Eva Pěkníková – členka Výboru SVJ  
Jitka Hamplová – členka Výboru SVJ



Společenství Volyněská 1189, 1190  
Praha 10  
IČ: 28876181 ©

V Praze, 17. 1. 2019

Kopie: pí R. Chmelová, starostka MČ Phy 10

## DÍLČÍ ZÁPIS

ze schůze SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK  
Volyňská 1189, 1190 (dále jen „SVJ“) dne 24.10.2019  
18,00 hod. – 19,00 hod.



### Program:

1. Prezence, zahájení, kontrola usnášecí schopnosti – příloha 1/

přítomných osobně	56,6%
na základě plné moci (PM)	24,8%
celkem	<b>81,4% z podílů vlastníků</b>
nepřítomných	18,6%

Schůzi zahájila Ing. Eva Pěkníková – členka Výboru SVJ  
Za Výbor SVJ přítomny: Jitka Hamplová – členka Výboru

Schválení usnášecí schopnosti vyžaduje dle stanov více než 50% přítomných členů SVJ dle podílů. SHROMÁŽDĚNÍ bylo při účasti 81,4% přítomných vč. předaných plných mocí usnášecí schopné viz příloha prez. ační listina (originály PM uloženy v šanonu pod heslem SHROMÁŽDĚNÍ 2019-10-24).

2. Volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

pro účely tohoto dílčího zápisu vypuštěno

3. Volba nových členů Výboru SVJ, Volyňská 1189, 1190 Praha 10

pro účely tohoto dílčího zápisu vypuštěno

4. Změna Stanov SVJ z r. 2016

pro účely tohoto dílčího zápisu vypuštěno

5. Projednání a schválení odkoupení nebytového prostoru v domě 1190/3a

Členové byli před tímto shromážděním písemně e-mailem informováni o možnosti odkupu nebytového prostoru v našem domě, a to nebytové jednotky č. 1190/45 (tzv. dílna ve vchodu 1190/3a), pro potřeby SVJ, což jak bylo uvěřeno, lze ze zákona provést. Městská část Praha 10 dle ujištění setrvává na svém stanovisku prodeje. Cena je dle odhadu z r. 2018 cca 285 000,- Kč. Výbor SVJ ujišťuje, že každý krok v této záležitosti byl a bude konzultován se smluvními právníky i právníkem z řad našich SVJ. Po diskuzi bylo přikročeno k hlasování o návrhu v tomto znění:

*„Shromáždění schvaluje koupi nebytového prostoru č. 1190/45 v budově č.p. 1189/1190 na pozemku p.č. 1420/2 v k.ú. Vrčovice obec Praha dílnu do vlastnictví SVJ, a to za účelem užívání pro účely společného domu a pozemku a za kupní cenu nepřevyšující částku 300 000,- Kč“*

### HLASOVÁNÍ:

Souhlasilo: 100% z přítomných

Zdrželo se: 0% z přítomných

Proti: 0% z přítomných

(přítomných 81,4% hlasů všech vlastníků)

Návrh byl přijat.

**6. Diskuze**

pro účely tohoto dílčího zápisu vypuštěno

Příloha: Detaily hlasování k bodu 5

V Praze, dne 11. května 2020



Jitka Hamplová  
zapisovatelka a členka výboru SVJ



Ing. Iva Peknicová  
předsedkyně výboru SVJ

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2498/31/III/2020.

# ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitosti 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 15.10.2020.**

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

Praha, dne 15.10.2020.

**Úřad Městské části Praha 10**

**Odbor majetkoprávní**

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 38

V Praze, dne 15.10.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 15.10.2020.

**Definice předmětu ocenění**

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, 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 a bytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.**

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 15.10.2020 částku:**

**294 000,00 Kč**

**Slovy: dvě stě devadesát čtyři tisíc korun českých.**



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.  
znalec

Obsah posudku:

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

## 1. CÍL POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 15.10.2020.**

## 2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) výpisy z katastru nemovitostí I,V č. 7303 a 7304 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcelách,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- 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 2.10.2020.

## 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 15.10.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 7303 a 7304 pro kat. území Vršovice, ke dni 15.10.2020:

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, PSČ 101 38

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 1190/45 v bytovém domu č.p. 1190,
- podíl 2100/286790 na budově č.p. 1189 a č.p. 1190,
- pozemek: parc.č. 1420/2 podíl na pozemku 2100/286790:

Poř.č.	Parc. č:	Kultura	Výměra m <sup>2</sup>	Poznámka
I.	1420/2	Zastavěná plocha a nádvoří	1 608,00	č.p. 1189, 1190
<b>Celkem</b>			<b>1 608,00</b>	

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

### 3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 1190 je činžovní dům, vstup je od východu z ulice Volyňské. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží s valbovou střechou, je klasické zděné konstrukce, postaven byl v roce 1954. Dům je ještě v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy 66 let a průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Vytápění a ohřev teplé vody je z centrálního zdroje. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 1190/45, způsob využití: dílna umístěná v 1. PP celková výměra nebytové jednotky je **21,00 m<sup>2</sup>**. Jednotka sestává z těchto prostor:

Název místnosti	Plocha v m <sup>2</sup>
Dílna	21,00
<b>Celkem</b>	<b>21,00</b>

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, mimo stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné přičky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domů č.p. 1189 a č.p. 1190 a pozemku úparc.č. 1420/2 o velikosti 22000/286790.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody,

- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby,
- g) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům,
- h) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů,
- i) světlíky,
- j) výtah, sklepy, kočárkárny, kryt CO, místnost pro odpadky, sušárna, žehlárna, prádelny.

Nebytová jednotka č. 1190/45 v I. PP je stavebně zanedbaná, přístupná vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plně do ocelové zárubně, okenní otvor do ulice je osazen plastovým oknem a mříží. Podlaha je z betonové mazaniny. V dílně není sociální zařízení, je osazen pouze radiátor teplovodního vytápění. Je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič. Pod stropem je osazen rozvod teplovodu včetně odbočných větví, v podlaze je revizní šachta. Nebytovou jednotku je možné využívat pouze jako pomocný prostor - dílnu.

#### **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 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.“

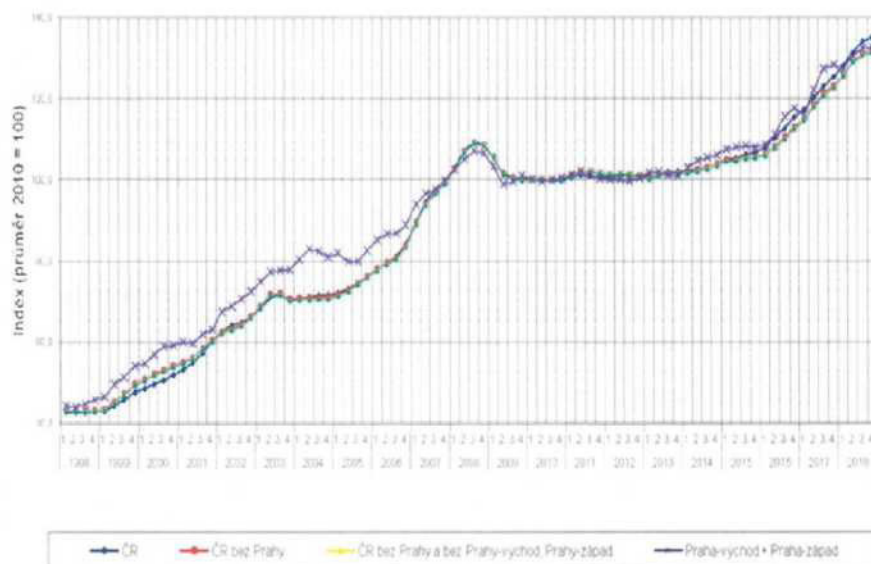
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením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

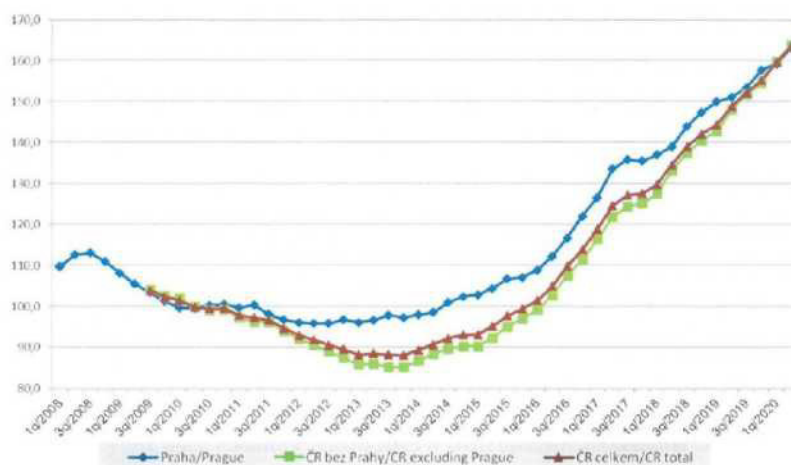
### Komparace provedená dle současného realitního trhu:

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-ulk7tkjgb>:



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:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



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
Praha 9	651	5749	<b>9360</b>	111	6304	12131	9540
*Praha 21	386	7055	<b>10482</b>	64	7111	12107	11409

\* Vršovice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 21.

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

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Vršovcích rostly v roce 2020 až o 30 % oproti toku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

40.000,00 Kč/m<sup>2</sup> až 65.000,00 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny nebytových prostor činily obvykle ¼ až ¾ z této částky, podle jejich polohy a stavebně-technického stavu.

**Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:**

- Poloha domu v relativně klidné ulici Volyňské.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

**Záporné aspekty nebytového prostoru:**

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je pouze dobrý.
- Parkování je možné pouze před domem na omezené modré parkovací zóně.
- Přístup k nebytovému prostoru je složitý, po schodišti a chodbou.

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

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



Růžová barva označuje dům č.p. 1190, zelená barva prodeje domů včetně pozemků, červená šrafovaná čára prodeje bytů a nebytových prostor.

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

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

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

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1 až K7**. Koeficienty **K1 až K7** byla přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace včetně všech získaných informací o realizovaných a nabídkových cenách je uložena v archivu znalce. Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy oceňované nebytové jednotky v 1.PP vychází na částku **14 000,00 Kč/m<sup>2</sup>**.

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 15.10.2020 činí částku:

$$OC = 21,00 \text{ m}^2 \times 14\,000,00 \text{ Kč/m}^2 = 294\,000,00 \text{ Kč}$$

**zaokrouhлено: 294,00 tis. Kč**

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 15.10.2020.

### **5.1. Výsledná obvyklá cena stanovená rekonciliací**

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

Z výše uvedeného vyplývá, že **výsledná obvyklá cena** nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 15.10.2020, je shodná s obvyklou cenou určenou porovnávací metodou.

## **6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK**

### **6. 1. Souhrn a závěr**

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 15.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, v ulici Volyňské 1190/3a včetně podílu 2100/286790 na budově č.p. 1189 a 1190 a pozemku parc.č. 1420/2, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 15.10.2020 na částku:

**294 000,00 Kč**  
**Slovy: dvě stě devadesát čtyři tisíce**  
**korun českých.**

**Odhadnutá obvyklá cena byla stanovena ke dni 15.10.2020, s platností do konce tohoto kalendářního roku 2020.**

Znalecký posudek je podán ke dni 15.10.2020.

## 6. 2. Použitá literatura

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

### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2498/31/III/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

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

Otisk znalecké pečeti:



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

## 7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografická dokumentace.

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

- 7.2. Informace o jednotce.
- 7.3. Informace o budově.
- 7.4. Informace o stavební parcele.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Půdorysný tvar nebytového prostoru.

**Fotografická dokumentace:**



**Informace o jednotce:**

Číslo jednotky	1190/45
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1189, 1190
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7304
Podíl na společných částech:	2100/286790

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

**Informace o budově:**

Stavba:	č. p. 1189, 1190
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7303
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1420/2
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

**Informace o parcele:**

Parcelní číslo:	1420/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7303
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1608
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. 1189, 1190

**Geometrický plán:**



**Část cenové mapy pozemků:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č.p. 1190, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Cena v cenové mapě k roku 2020: 6 820,00 Kč/m<sup>2</sup>.

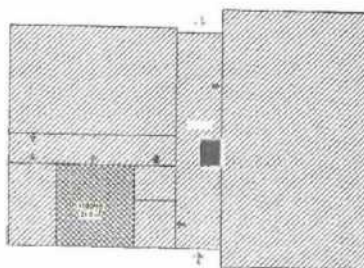
Část územního plánu:



OB - všeobecně obytné území.

Půdorysné schéma nebytového prostoru:

I, PP



ha10,

vitostí  
ách č.  
ižeb, k

o soudu  
miku a  
52/2003

.10.2020.

Strana 13 z celkového počtu 13 stran.

## Interní sdělení

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

odbor KS  
oddělení Právní  
referent Mgr. Adam Jareš  
datum 25. 11. 2020  
číslo jednací P10-188182/2020

věc Stanovisko k materiálu č. j. P10-156287/2020

---

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na prodej NJ č. 1190/45 v budově č. p. 1190, v domě Volyňská 1190/3a včetně podílu na budově č. p. 1189 a 1190 a pozemku parc. č. 1420/2, kat. území Vršovice, Praha 10“, č. j. P10-156287/2020, 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.

S pozdravem



**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

**na prodej nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č. p. 1190, v domě Volyňská 1190/3a včetně podílu na budově č. p. 1189 a 1190 a pozemku parc. č. 1420/2, kat. území Vršovice, Praha 10**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

### I. schvaluje

- a) prodej nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č. p. 1190, v domě Volyňská 1190/3a včetně podílu na budově č. p. 1189 a 1190 a pozemku parc. č. 1420/2, kat. území Vršovice, Společenství vlastníků jednotek Volyňská 1189, 1190, Praha 10, IČO: 28876181, sídlem Volyňská 1189/1, 100 00, Praha 10, za cenu ve výši 294.000,- Kč
- b) uzavření kupní smlouvy na prodej nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č. p. 1190, v domě Volyňská 1190/3a včetně podílu na budově č. p. 1189 a 1190 a pozemku parc. č. 1420/2, kat. území Vršovice, dle bodu I. písm. a) tohoto usnesení

### II. ukládá

#### 1. Radě MČ Praha 10

zajistit vyhotovení a podepsání kupní smlouvy na prodej nebytové jednotky č. 1190/45 v budově č. p. 1190, v domě Volyňská 1190/3a včetně podílu na budově č. p. 1189 a 1190 a pozemku parc. č. 1420/2, kat. území Vršovice dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2021

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta

Číslo tisku: P10-156294/2020