

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 10000Praha10, 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 7.4.2020.**

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 17 stran textua předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 4.5.2020.

Vršovická ulice č.p. 1429/68  
Praha 10  
PSČ 101 00

V Praze, dne 4.5.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

#### **Zvolená metodologie ocenění**

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

**Jako základ jsem pro 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí **datu 4.5.2020 částku:**

**1 784 400,00 Kč**

**Slovy: jeden milión sedm set osmdesát čtyři tisíc čtyři sta 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 16849 a 16850 pro kat. území Strašnice,
- 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 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. 16849 a 16850 pro kat. území Strašnice, ke dni 4.5.2020:

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

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

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

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 1484/15v bytovém domu č.p. 1484,
- podíl 443/7972 na budově č.p. 1484,
- pozemky: parc.č.674 podíl na pozemku 443/7972:

Poř.č.	Parc. č:	Kultura	Výměra m <sup>2</sup>	Poznámka
1.	674	Zastavěná plocha a nádvoří	467,00	č.p. 1484
<b>Celkem</b>			<b>467,00</b>	

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

### 3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1484/15 v budově č.p. 1484, v ulici U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 1484 je vnitřní činžovní dům, vstup je od jihu z ulice. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží s pultovou střechou, je klasické zděné konstrukce, postaven byl v roce 1940. Dům je ještě v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy 80 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. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 1484/15, způsob využití: ateliér umístěný v 1. PP celková výměra nebytové jednotky je **44,30 m<sup>2</sup>**. Jednotka sestává z těchto prostor:

název místnosti	plocha
klubovna	15,50 m <sup>2</sup>
klubovna	12,70 m <sup>2</sup>
předsíň	10,40 m <sup>2</sup>
koupelna	4,00 m <sup>2</sup>
WC	0,90 m <sup>2</sup>
šatna	0,80 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>44,30 m<sup>2</sup></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 příčky, 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 domu a pozemku o velikosti 443/7972. 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 kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům.

Nebytová jednotka č. 1407/15 v 1. PP jejíž delší dobu volná, stavebně zanedbaná, přístupná vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plně do ocelové zárubně, okenní otvory do zahrady jsou osazeny plastovými okny. Podlaha je z vlysů a PVC. V chodbě a WC i ve sprše je keramická dlažba. Je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a je osazen elektrický radiátor. Nebytovou jednotku by bylo možné využívat nejen jako ateliér, ale také jako byt 1+1 s příslušenstvím, to je samostatné WC a sprcha.

## 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 prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

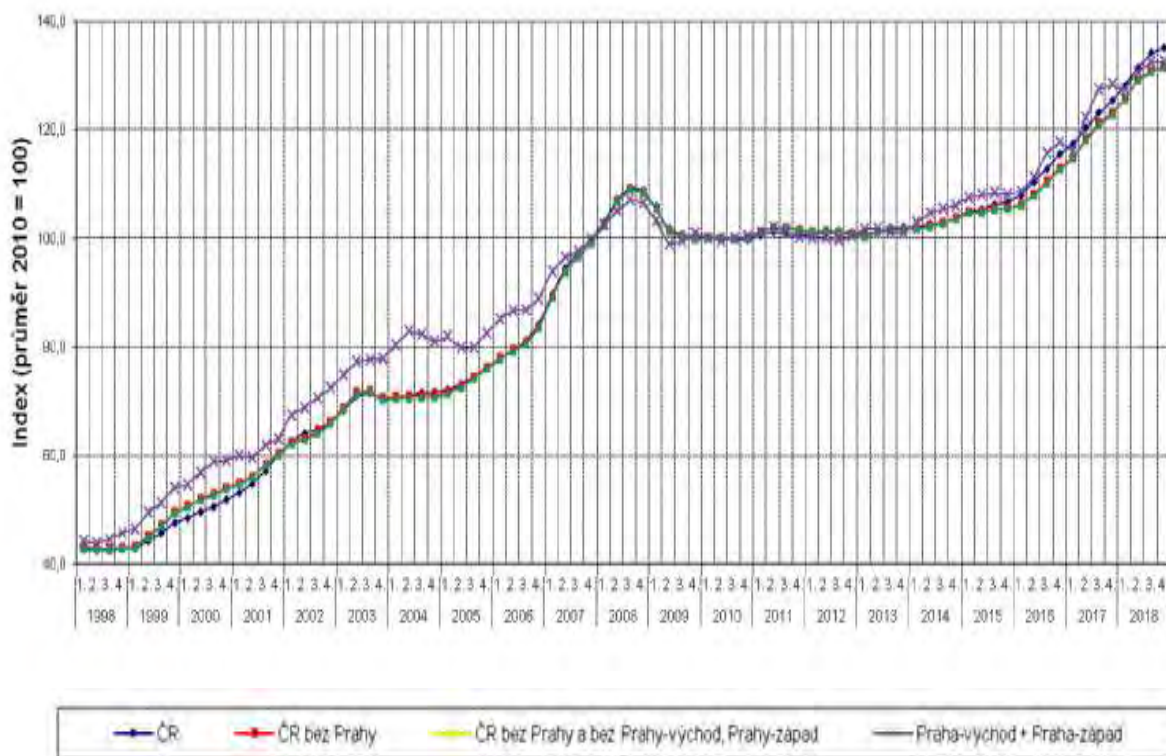
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením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

## 5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

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

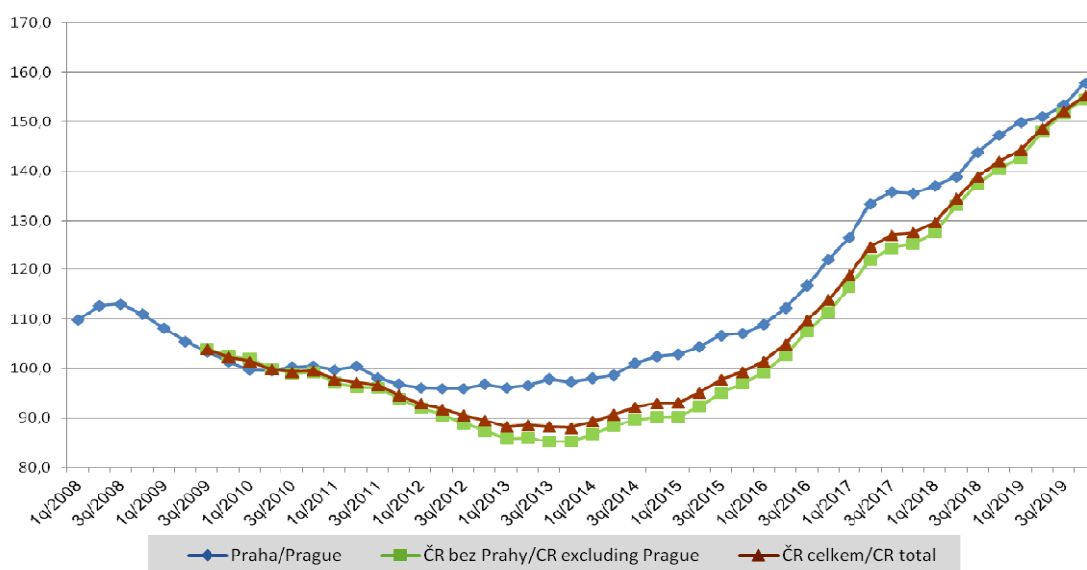
### Komparace provedená dle současného realitního trhu:

V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostora 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 nemovitosti podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-n-u1k7tkjgb>:



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. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, 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 PROHLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m<sup>2</sup>)**

Městská část	Prům.vel. SP v m2	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

**\* Strašnice – 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 cenystarších bytů v Praze10Vršovicíchrostly v roce 2020až o 20 % oproti toku 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 Strašnic.
- Parkování možné před domem na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

**Záporné aspekty nebytového prostoru:**

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je skoro havarijní.
- Úroveň podlah prostoru je stejná jako sousední vnější zahrady.
- Vlhké vnější stěny nebytového prostoru.

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

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových i bytových prostorsrovnatelného 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.	<b>K1</b>	Koeficient redukce pramene ceny
2.	<b>K2</b>	Koeficient velikosti objektu
3.	<b>K3</b>	Koeficient polohy objektu
4.	<b>K4</b>	Koeficient provedení a vybavení
5.	<b>K5</b>	Koeficient celkového stavu objektu
6.	<b>K6</b>	Koeficient vlivu pozemku
7.	<b>K7</b>	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 a bytových prostor obdobného využití jako  
nebytový prostor č. 1484/15:**

Poř. č.	Porovnávaný nebytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m <sup>2</sup>	Stavebně tech. stav	Nabídková cena: Kč/m <sup>2</sup>
A.	Podolí	Srovnatelná	13,00	Dobry	53 769,00
B.	Zvánovická ul.	Srovnatelná	62,00	Dobry	49 839,00
C.	Branická ul.	Srovnatelná	103,00	Dobry	29 029,00
D.	Blatného ul.	Srovnatelná	43,00	Dobry	81 162,00
E.	Bělohorská ul.	Srovnatelná	49,00	Dobry	50 000,00
F.	Kaprad'ová ul.	Srovnatelná	53,00	Dobry	75 283,00



**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

G.	Čestmírova ul.	Srovnatelná	60,00	Dobrý	76 125,00
H.	Sněženková ul.	Srovnatelná	60,00	Dobrý	63 167,00
<b>Průměr</b>			42,00		59 796,75

**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	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	42 681,83
B.	0,98	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	39 562,20
C.	0,98	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,20	33 796,72
D.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,60	42 950,93
E.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	44 100,00
F.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,60	39 839,76
G.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,60	40 285,35
H.	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,70	38 999,31
Průměr	0,98	1,01	1,00	0,90	0,99	1,00	0,83	40 277,01
<b>Výsledná obvyklá cena v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy</b>								<b>40 280,00</b>

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 44,30 \text{ m}^2 \times 40 280,00 \text{ Kč/m}^2 = 1 784 404,00 \text{ Kč}$$

**zaokrouhлено: 1 784 400,00 Kč**

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, 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. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, kdatu 4.5.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, U Hranic 1484/11 včetně podílu 443/7972 na budově č.p. 1484 a pozemku parc.č. 674, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, kdatu 4.5.2020 na částku:

**1 784 400,00 Kč**

**Slovy: jeden milión sedm setosmdesát  
čtyřitisícčtyři sta 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. 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. 2486/19/III/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

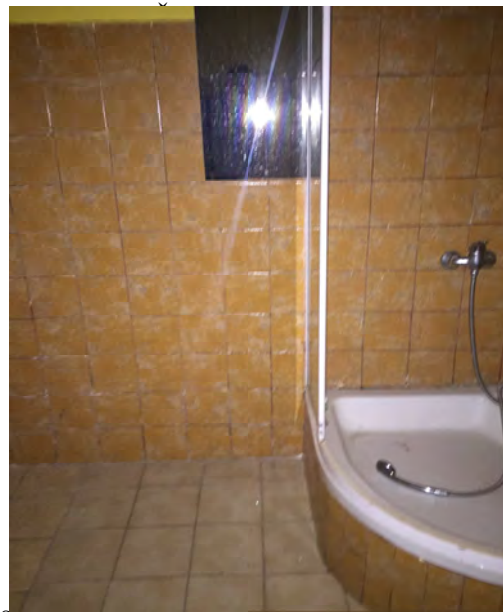
Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný 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.
- 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.



srovnatelných bytů od realitních kanceláří.



Informace o jednotce:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

<b>Číslo jednotky</b>	<b>1484/15</b>
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1484
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16850
Podíl naspolečných částech:	443/7972

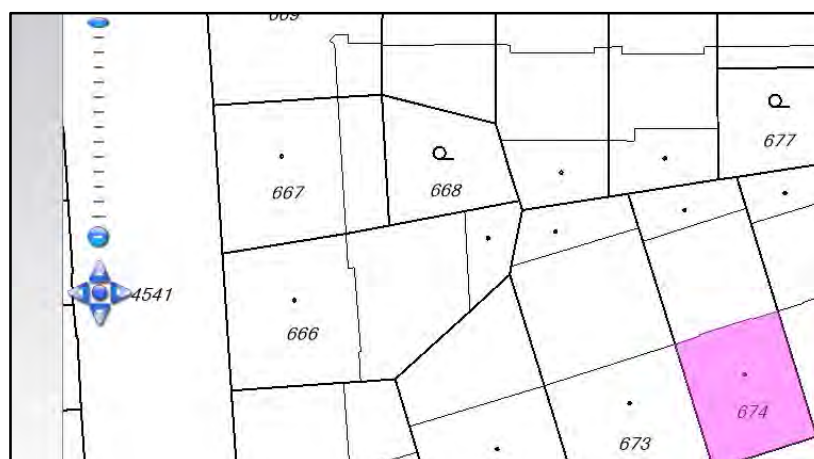
**Informace o budově:**

<b>Stavba:</b>	<b>č. p. 1484</b>
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Strašnice [490181]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16849
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 674
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

**Informace o parcele:**

Parcelní číslo:	674
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16849
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	467
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. 1484

**Geometrický plán:**



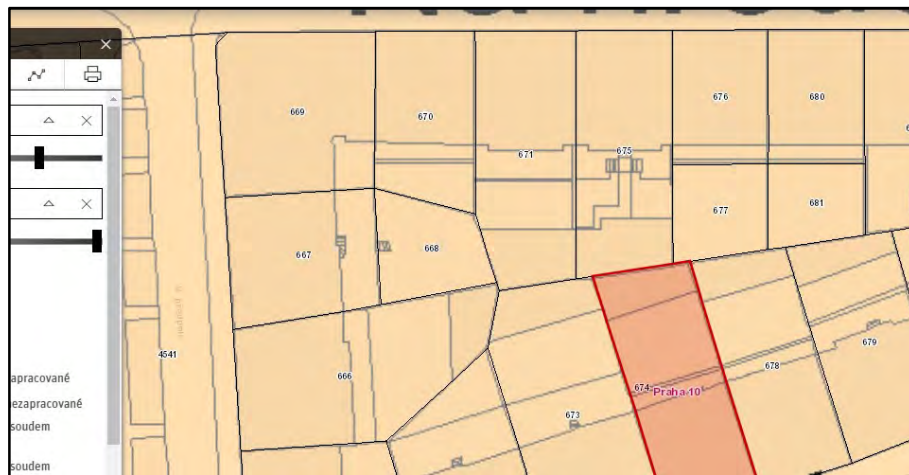
**Část cenové mapy pozemků:**

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově  
č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Cena v cenové mapě k roku 2020: 6 310,00 Kč/m<sup>2</sup>.

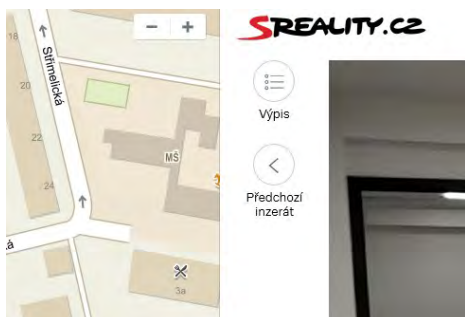
**Část územního plánu:**



OB - všeobecně obytné území.

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

**A. Prodej skladového prostoru 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.

**B. 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



**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

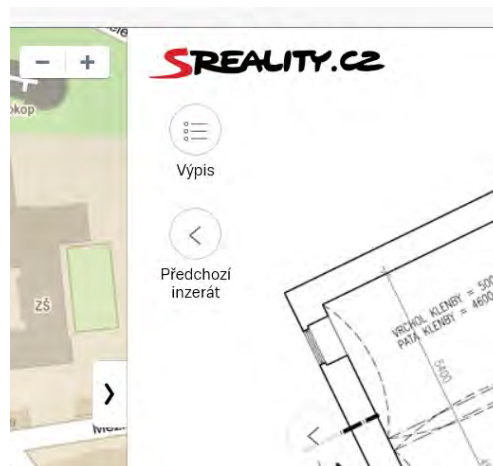
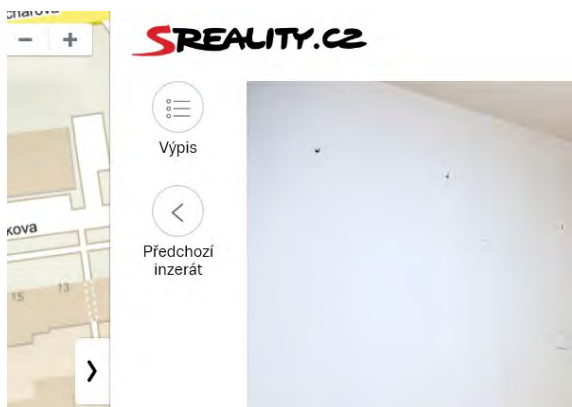
kompletně rekonstruovaný prostor se dvěma místnostmi 21 m<sup>2</sup> a 27 m<sup>2</sup> plus kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s celkovou plochou cca 14 m<sup>2</sup>. V kuchyňce jsou 3 spodní šuplíkové skřínky s kvalitními pojezdy, varná deska, granitový dřez a je provedena příprava 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.

**C. Prodej skladového prostoru 103m<sup>2</sup>Branická, Praha 4.Nabídková cena 2 990,00 tis. Kč, 29 029,13 Kč/m<sup>2</sup>.**

K prodeji sklepního prostoru, momentálně sloužící jako sklad pro restauraci. Celková výměra činí 102,9 m<sup>2</sup> s výškou v patě klenby 4,6 metru. Sklepní prostory jsou rozděleny do 4 místností, kdy jedna slouží momentálně jako chladicí místnost. Ve sklepech je k dispozici elektřina, osvětlení a také shoz. Prostory jsou vzdušné, suché.

**D. Prodej bytu 2+kk43 m<sup>2</sup> Blatného Studůlky, Praha 5.Nabídková cena 3 490,00 tis. Kč, 81 162,79 Kč/m<sup>2</sup>.**

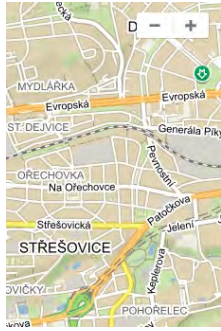
K prodeji bytu v osobním vlastnictví před rekonstrukcí. Celková dispozice je 2+kk o rozloze 43 m<sup>2</sup>. K bytu náleží sklepní kóje (1,5 m<sup>2</sup>) v suterénu domu. Byt se nachází ve zvýšeném prvním nadzemním podlaží devítipodlažního panelového domu a je ihned k dispozici. Plastová okna s bezpečnostní



mi skly (2009). Vchodové dveře NEXT. Alarm s možností napojení na pult ochrany. Optický internet. Jinak v původním stavu (umakartové jádro). Výhled do dvora/rondelu. Nízké měsíční náklady 2.500 Kč + elektřina. Funkční Společenství vlastníků. Výborné umístění v těsné blízkosti metra trasy B – Hůrka (500 m), základní školy (250 m), polikliniky (400 m) a několika obchodů (Lidl – 250 m, Albert – 550 m, Kaufland – 600 m).

**E. Prodej komerční nemovitosti 49 m<sup>2</sup>Bělohorská, Praha 6. Nabídková cena 2 450,00 tis. Kč, 50 000,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



**SREALITY.CZ**



Výpis



Předchozí inzerát



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.

**F. Prodej bytu 2+153 m<sup>2</sup> Kaprad'ová, Praha 10. Nabídková cena 3 990,00 tis. Kč, 75 283,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

K prodeji byt 2+1 / balkon v mezipatře / sklep, (53 m<sup>2</sup> + balkon 3 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> sklep), Praha 10 - Zahradní Město. Slunný byt v původním stav se nachází v 5. NP (z celkem 7 NP) revitalizova-ného panelového domu, v žádané lokalitě blízko obchodního centra Cíl. Dispozici bytu tvoří vstupní předsíň, 2 stejně velké pokoje, samostatná kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Dále k bytu náleží balkon v mezipatře a sklepní kóje v suterenu domu. Dům po revitalizaci - plastová okna, zateplení, fasáda, střecha.



**SREALITY.CZ**



Výpis



Předchozí inzerát



Orientace bytu na jih. Velmi dobrá dopravní dostupnost do centra, v blízkosti domu bus stanice směr Skalka 100 m. V okolí velmi dobrá a blízká veškerá občanská vybavenost.

**G. Prodej bytu 2+160 m<sup>2</sup> Čestmírova, Praha Nusle. Nabídková cena 4 567,50 tis. Kč, 76 125,00 Kč/m<sup>2</sup>.**



Výpis



Předchozí inzerát

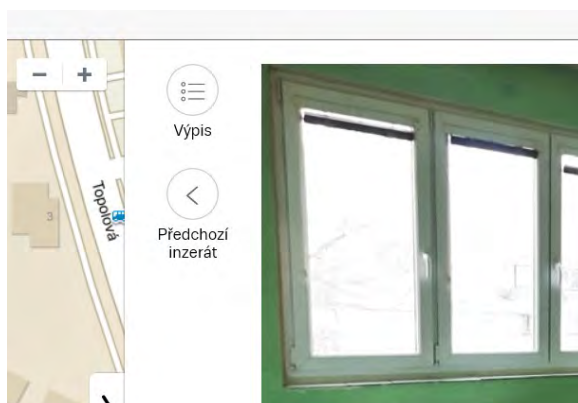
K prodeji byt o dispozici 2+1, ve vyhledávané lokalitě Praha 4 – Nusle, v ulici Čestmírova. Jednotka o celkové výměře 60,9 m<sup>2</sup> se nachází v 1 NP domu s výtahem. Byt je v dobrém stavu před rekonstrukcí, což umožňuje další úpravy dle přání nových majitelů. K bytové jednotce náleží také sklep. Velmi dobrá dostupnost MHD, tramvajová a autobusová zastávky jsou vzdálené pouhých cca 300 m od domu. Do centra se pohodlně dostanete mj. metrem za necelých 10 minut. K dispozici je veškerá občanská vybavenost. Nádherné Havlíčkovy sady s Grébovkou a park Folimanka jsou dostupné pěšky. V dané chvíli byt obsazen nájemníkem.

**H. Prodej bytu 2+160 m<sup>2</sup> Sněženková, Praha 10 Záběhllice. Nabídková cena 3 790,00 tis. Kč, 63 166,67 Kč/m<sup>2</sup>.**

Prodej světlého bytu o velikosti 2+1 s balkonem a sklepní kójí, 60m<sup>2</sup> v klidné části Prahy 10 - Záběhllice, jen pár minut od OC Vivo Hostivař. Byt o velikosti 2+1, čistá plocha 55m<sup>2</sup>, balkon 4,5m<sup>2</sup> a sklepní kóje 2m<sup>2</sup>, je umístěn ve 2. patře domu po kompletní revitalizaci. V

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

bytě je zděné jádro, toaleta samostatně. Kromě úpravy jádra je byt v původním stavu. Dům je zateplený a má novou fasádu, nová plastová okna. PENB není k dispozici,



Pasport prostoru

## Pasport prostoru

Adresa	U HRANIC 1484/11	VI
	Praha 10	M
Blok (objekt)	1484	Vi
Katastr	STRAŠNICE	10
Okres		Sp
Č. prostoru	501	Al
Podlaží	-1	K
Kategorie		15
Příslušenství	Základní	Pr
Č. prostoru KU	1484/15	Vi
Počet místností	0+0	Po
Počet komínů	0	Po
Plyn	Z	Po
Sm. č. pro vodné	& klubovny, spolkové nebo kulturní místn	Vs
Kanalizace	A	Vs
Elektřina	230   Jistič	Vs
Vytápění	lokální elektrické	Ce
Poznámka	N/ Poč.míst:0.0 Podl:-1 /Kat.:2 /Plocha:42.00 /stav:Obsazený	

### Půdorysné schéma nebytového prostoru:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1484/15 v budově  
č.p. 1484, kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

