

# ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčánkách 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, 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 12.10.2020.**

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

Praha, dne 12.10.2020.

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

V Praze, dne 12.10.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 12.10.2020.

#### **Definice předmětu ocenění**

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, 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 propočet 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 kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 12.10.2020 částku:**

**420 000,00 Kč**  
**Slovy: čtyři sta dvacet 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**

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčánkách 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 12.10.2020.**

## **2. POUŽITÉ PODKLADY**

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 11972 a 11973 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 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 31.7.2020.

## **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 12.10.2020.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 11972 a 11973 pro kat. území Vršovice, ke dni 12.10.2020:

|   |
|---|
| 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, Vršovice, 10100             |

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 481/12 v bytovém domu č.p. 481,
- podíl 120/4925 na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408,
- pozemek: parc.č. 778 podíl na pozemku 120/4925:

| Poř.č.        | Parc. č: | Kultura                    | Výměra m <sup>2</sup> | Poznámka |
|---------------|----------|----------------------------|-----------------------|----------|
| 1.            | 778      | Zastavěná plocha a nádvoří | 223,00                | č.p. 778 |
| <b>Celkem</b> |          |                            | <b>223,00</b>         |          |

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

### 3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 481 je vnitřní řadový činžovní dům, východní fasáda je orientována do ulice Na Míčáncích. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží, je klasické zděné konstrukce. Dům je užíván od roku 1911, je v mírně zhoršeném stavebně technickém stavu. Stav odpovídá stáří budovy nepravidelně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 481/12, způsob využití: sklad umístěný v 1. PP Celková výměra prostoru je **12,00 m<sup>2</sup>**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky patří dveře a okno nacházející se uvnitř jednotky. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 120/4925. Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje, lodžie, terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli těchto prostor jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkony přináležejí,
- e) okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí,
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům.

Nebytová jednotka č. 481/12 sklad je v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvor je osazen dřevěným oknem. Podlaha chybí, je instalováno stropní osvětlení, kamna osazena nejsou. Místnost je v současné době v havarijním stavu, před rekonstrukcí.

## **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 trhové, 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

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

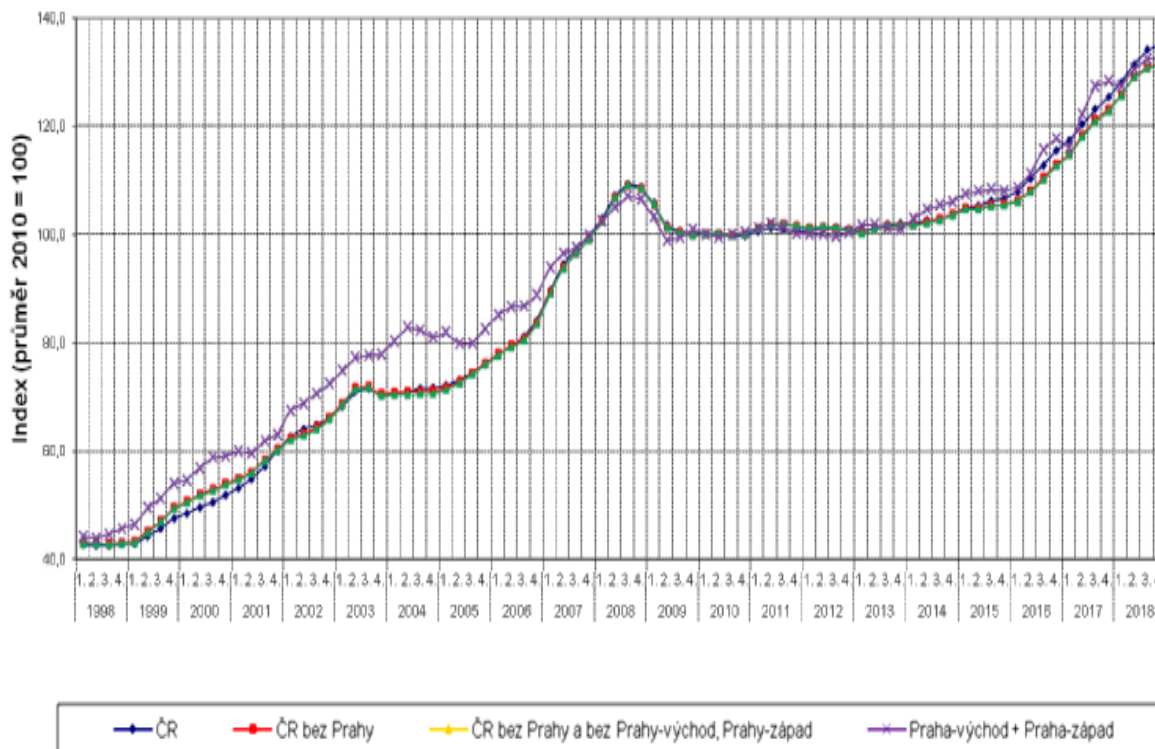
Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových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

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

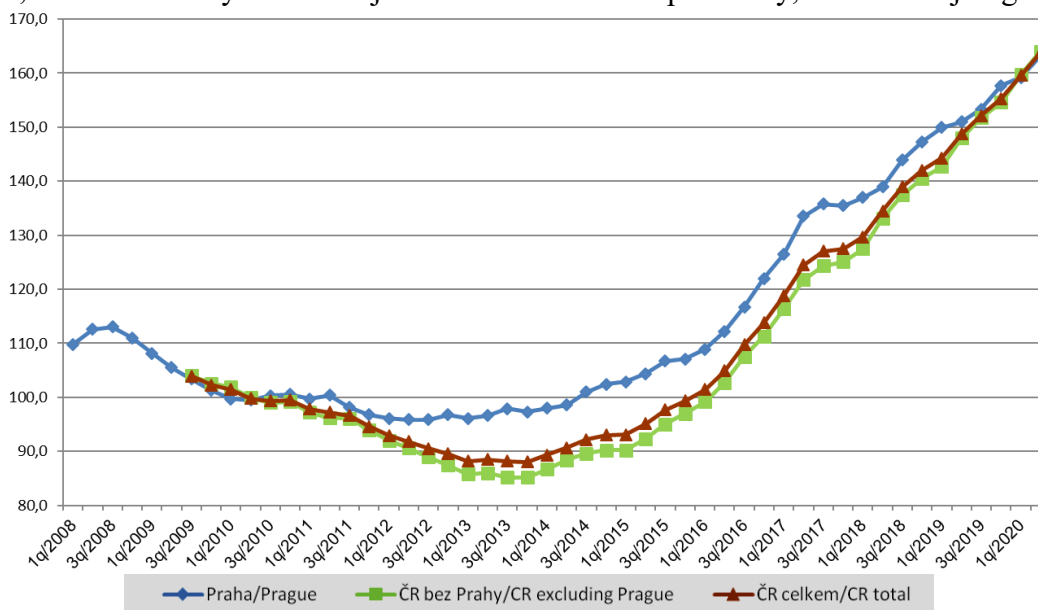
V daném systému hospodářství je rozvoj této metody podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

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-u1k7tkgjb>:



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 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         |
| Praha 9        | 651               | 5749         | <b>9360</b>  | 111           | 6304                | 12131        | 9540         |
| <b>Praha21</b> | <b>386</b>        | <b>7055</b>  | <b>10482</b> | <b>64</b>     | <b>7111</b>         | <b>12107</b> | <b>11409</b> |

\* 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 Vršovických rostly v roce 2020 až o 30 % oproti toku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 40.000,00 Kč/m<sup>2</sup> až 65.000,00 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny nebytových prostor činily obvykle ½ až ¾ z této částky, podle jejich polohy a stavebně-technického stavu.

**Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:**

- Poloha domu v relativně klidné ulici Na Míčáncích.
- Parkování možné před domem na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

**Záporné aspekty nebytového prostoru:**

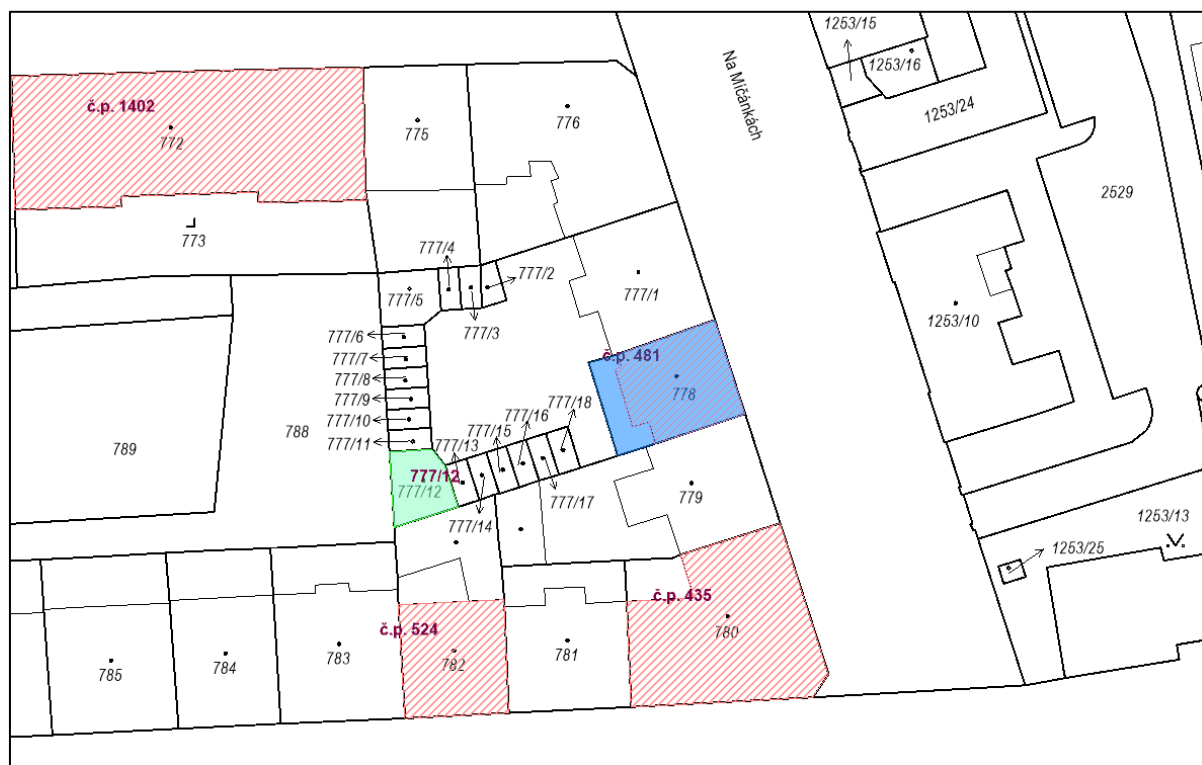
- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je havarijní, před rekonstrukcí.

**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:



**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Modrá barva označuje dům č.p. 481, červená šrafování čára prodej bytů a nebytových prostor, zelená prodej nemovitostí včetně pozemků.

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:

| 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        |

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 **35 000,00 Kč/m<sup>2</sup>**.



Obvyklá cena nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 činí částku:

$$OC = 12,00 \text{ m}^2 \times 35 \text{ 000,00 Kč/m}^2 = 420 \text{ 000,00 Kč}$$

**zaokrouhлено: 420,00 tis. Kč**

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 12.10.2020.

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

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 nejbliže 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. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 12.10.2020, 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. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, Na Míčáncích 5, včetně podílu 120/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 12.10.2020 na částku:

**420 000,00 Kč**

**Slovy: čtyři sta dvacet tisíc korun českých.**

**Odhadnutá obvyklá cena byla stanovena ke dni 12.10.2020, s platností do konce tohoto kalendářního roku 2020.**

Znalecký posudek je podán ke dni 12.10.2020.

## **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. 2497/30/IV/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 parcel.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Část cenové mapy pozemků.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Pasport nebytového prostoru.
- 7.9. Půdorysný tvar nebytového prostoru.

**Fotografická dokumentace:**



**Informace o jednotce:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Číslo jednotky</b> | <b>481/12</b>                                     |
| Typ jednotky:         | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití:       | jiný nebytový prostor                             |
| Budova:               | č. p. 481   |

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Katastrální území:           | Vršovice [732257] |
| Číslo LV:                    | 11973             |
| Podíl na společných částech: | 120/4925          |

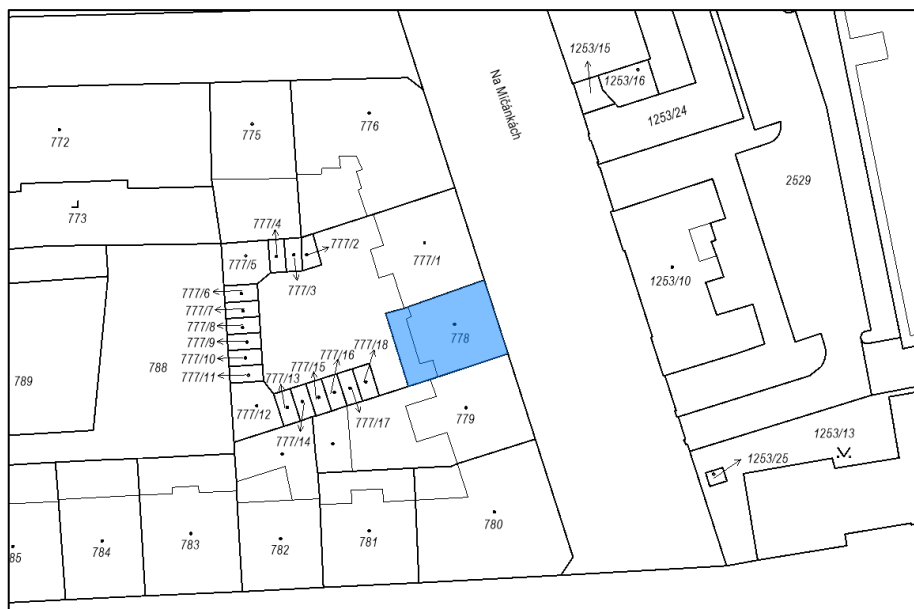
**Informace o budově:**

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Stavba:</b>           | <b>č. p. 481</b>         |
| Obec:                    | Praha [554782]           |
| Část obce:               | Vršovice [490237]        |
| Katastrální území:       | Vršovice [732257]        |
| Číslo LV:                | 11972                    |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 778                |
| Typ stavby:              | budova s číslem popisným |
| Způsob využití:          | bytový dům               |

**Informace o parcele:**

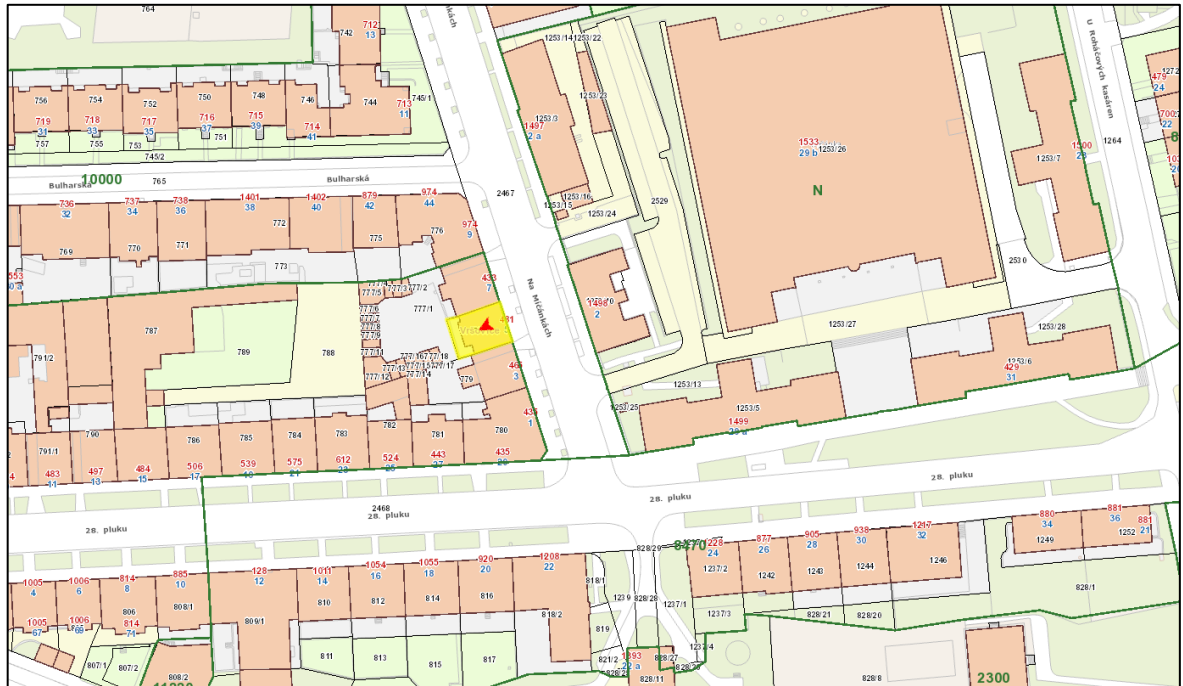
|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 778                                 |
| Obec:                     | Praha [554782]                      |
| Katastrální území:        | Vršovice [732257]                   |
| Číslo LV:                 | 11972                               |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 223                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | DKM                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |
| Stavba na pozemku:        | č. p. 481                           |

**Geometrický plán:**



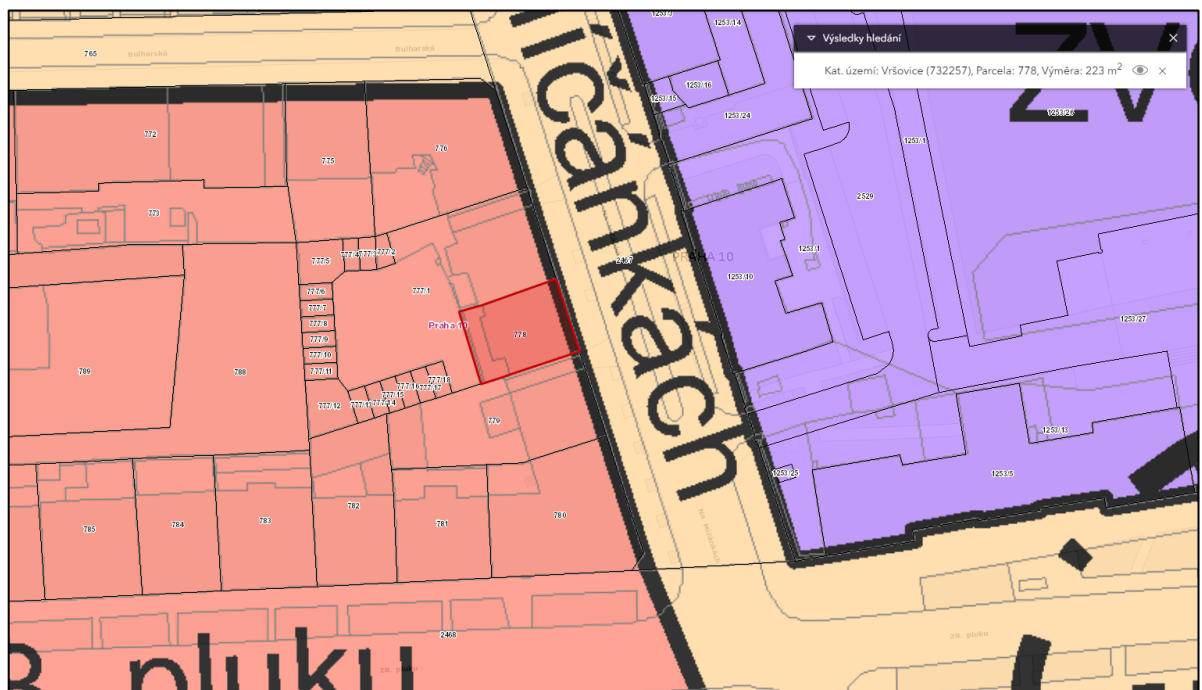
**Část cenové mapy pozemků:**

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Cena platná v cenové mapě k roku 2020: 10 850,00 Kč/m<sup>2</sup>.

**Část územního plánu:**



OV - všeobecně obytné území.

**Pasport nebytového prostoru:**

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/12 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 iDES 03.08.2020 09:27:21

**Pasport prostoru**

|                       |                                   |                    |                       |
|-----------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Adresa</b>         | NA MÍČÁNKÁCH 481/5<br>PRAHA 10    | <b>Vlastník</b>    | MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 |
| Blok (objekt)         | 0481                              |                    | Vršovická 1429/68     |
| Katastr               | VRŠOVICE                          |                    | 101 38 PRAHA 10       |
| Okres                 |                                   | <b>Správce</b>     | PMC FACILITY a.s      |
| <b>Č. prostoru</b>    | <b>502</b>                        |                    | Vršovická 1429/68     |
| Podlaží               | 1                                 |                    | 101 00 PRAHA 10       |
| Kategorie             | Nestanovena kategorie             |                    | Provozovna správce    |
| Prislušenství         | Základní                          |                    | Vršovická 1429/68     |
| <b>Č. prostoru KU</b> | <b>12</b>                         |                    |                       |
| Počet místností       | 1+0                               | Počet STA          | 1                     |
| Počet komínů          | 0                                 | Počet tel. linek   | 0                     |
| Plyn                  | Z                                 | Počet park. míst   | 0                     |
| Sm. č. pro vodné      | WC, umyvadla a tekoucí teplá voda | Vstup z domu       |                       |
| Kanalizace            | N                                 | Vstup z ulice      |                       |
| Elektrina             | 230                               | Vstup dvůr (zahr.) |                       |
| Vytápění              | TOPENÍ                            | Cena prostoru      | 0,00                  |

**Seznam místností**

| Místnost                 | Vytápění | Cel. plocha  | Pl. pro nájem | ZPP         | Podl. plocha |
|--------------------------|----------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| reprezentační a obchodní | TOPENÍ   | 12,00        | 12,00         | 0,00        | 0,00         |
|                          |          | <b>12,00</b> | <b>12,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>  |

**Zařizovací předměty**

| Název | Výr. číslo | Pořizeno   | Počet | Cena | Montáž | Úrok | Životnost  | Za měsíc    |
|-------|------------|------------|-------|------|--------|------|------------|-------------|
| STA   | 84010      | 01.01.1996 | 1     | 0,00 | 0,00   | 0,00 | 01.01.1996 | 0,00        |
|       |            |            |       |      |        |      |            | <b>0,00</b> |

Dne: 03.08.2020

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

**Půdorys nebytového prostoru:**

**1.P.P.  
Na Mičáncích 5**

