

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, 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 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 16 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 4.5.2020.

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

V Praze, dne 4.5.2020.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, stanovení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, 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. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, 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. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 4.5.2020 částku:**

352 200,00 Kč

Slovy: tři sta padesát dva tisíc dvě stě 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. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, 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. 11569 a 11570 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 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. 11569 a 11570 pro kat. území Vršovice, ke dni 4.5.2020:

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

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 619/19 v bytovém domu č.p. 619,
- podíl 162/9010 na budově č.p. 619,
- pozemky: parc.č. 509 podíl na pozemku 162/9010:

| Poř.č. | Parc. č: | Kultura | Výměra m ² | Poznámka |
|---------------|----------|----------------------------|-----------------------|----------|
| 1. | 509 | Zastavěná plocha a nádvoří | 340,00 | č.p. 619 |
| Celkem | | | 340,00 | |

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

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 619 se nachází v ulici Bulharské jako vnitřní řadový činžovní dům. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou je klasické masivní zděné konstrukce a užíván od roku 1904. Dům je ještě v dobrém stavebně technickém stavu, hlavně ve vyšších podlažích s byty. 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, venkovní schody na zadní zahradu a pozemek.

Nebytová jednotka č. 619/19 způsob využití: ateliér umístěný v 1. PP včetně WC. Celková výměra prostoru je **15,00 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, vnitřní dveře a okno nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 162/9010. 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 chodby,
- f) rozvody kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům, a to včetně veškerých inženýrských sítí.

Nebytová jednotka č. 619/19 byl původně ateliér s WC v 1. PP, přístupný vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do ateliéru jsou dřevěné plné do dřevěné zárubně, okenní otvor do ulice je osazen dřevěným oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová v části prkenná, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a jsou osazena kamna na tuhé palivo, připojení do komínu je vytržené. Místnosti WC jsou v havarijním stavu, připojení na vodu a kanalizaci nelze za současného stavu využít. Ateliér je již delší dobu prázdný, zdivo vlhké, dveře a okna napadena hnilobou. Ateliér se obtížně obsluhuje, lze jen ruční manipulace s maloobjemovým a lehkým zbožím nebo materiály po strmém schodišti.

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.“

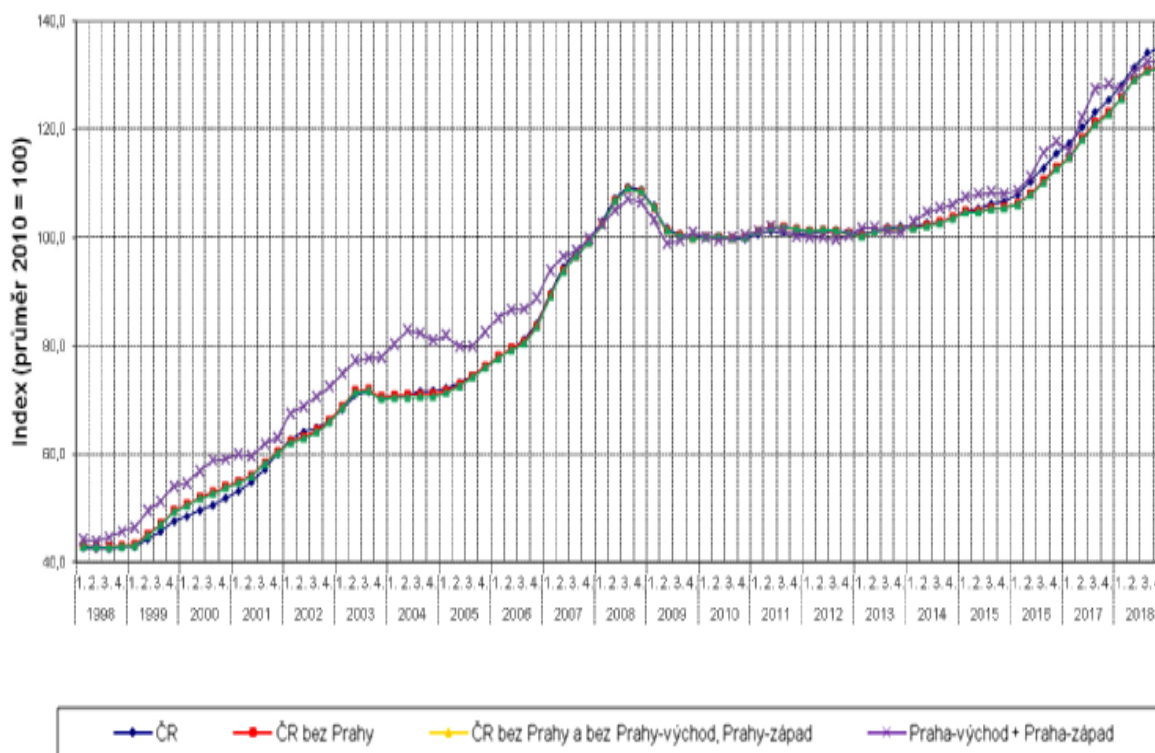
Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením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

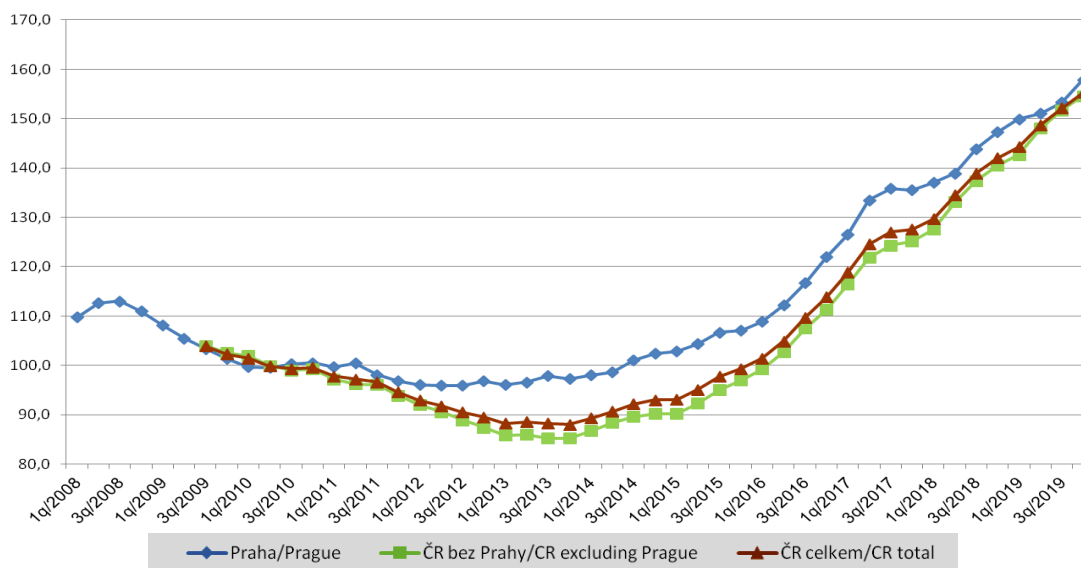
Komparace provedená dle současného realitního trhu:

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 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:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, 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/m²)

| 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 | 35648 | 51531 | 53612 | 60776 |
| 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/m²)

| Městská část | Prům.vel. SP v m2 | Odhadní cena | Kupní cena | Počet převodů | Kupní ceny v letech | | |
|----------------|-------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|--------------|-------------|
| | | | | | 2016 | 2017 | 2018 |
| Praha 1 | 450 | 26101 | 38828 | 41 | 31261 | 36358 | 46505 |
| Praha 2 | 630 | 10307 | 15647 | 54 | 15811 | 16137 | 15079 |
| Praha 3 | 841 | 7682 | 12332 | 111 | 8445 | 13553 | 14144 |
| Praha 4 | 430 | 6152 | 7749 | 87 | 5460 | 7729 | 8884 |
| Praha 5 | 536 | 6516 | 7835 | 39 | 11245 | 7326 | i.d. |
| Praha 6 | 419 | 8636 | 14980 | 137 | 11249 | 14923 | 17320 |
| Praha 7 | 303 | 4713 | 5323 | 57 | 4803 | 5228 | 7129 |
| Praha 8 | 393 | 6099 | 6592 | 57 | 6750 | 6353 | 7032 |
| Praha 9 | 651 | 5749 | 9360 | 111 | 6304 | 12131 | 9540 |
| Praha10 | 278 | 5613 | 7581 | 65 | 5216 | 7732 | 8729 |

* Vršovice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 9.

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

Z výše uvedených tabulek a grafu je zřejmé, že ceny starších bytů v Praze 10 Vršovických rostly v roce 2020 až o 20 % oproti toku 2018, kdy činily jejich průměrné hodnoty částky 35.000,00 Kč/m² až 60.000,00 Kč/m². Ceny nebytových prostor činily obvykle 1/3 z této částky.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v centru Vršovic.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je havarijní.
- Zdivo je zavlhlé a podlahy nevyhovující.
- Připojení WC na instalace je porušené, nelze ho využít.
- Přístup k nebytovému prostoru je ztížen průchodem přes dvoje dveře.

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

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

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

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

**Nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako
sklepní místnosti, či ateliéry č. 619/19:**

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

Vlastní porovnání:

| Poř. č. | K ₁ | K ₂ | K ₃ | K ₄ | K ₅ | K ₆ | K ₇ | Výsledná OC Kč/m ² |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------------|
| A. | 0,98 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 23 814,53 |
| B. | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,45 | 23 712,13 |
| C. | 0,98 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,60 | 23 444,27 |
| D. | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 24 091,83 |
| E. | 0,98 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,30 | 22 295,00 |
| F. | 0,98 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,60 | 23 520,00 |
| Průměr | 0,98 | 0,90 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,78 | 23 479,63 |
| Výsledná obvyklá cena v Kč/m² podlahové plochy | | | | | | | | 23 480,00 |

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 činí částku:

$$OC = 15,00 \text{ m}^2 \times 23\,480,00 \text{ Kč/m}^2 = 352\,200,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhлено: 352 200,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, 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. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, 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. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, Bulharská 619/8 včetně podílu 162/9010 na

budově č.p. 619 a pozemku parc.č. 509, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 4.5.2020 na částku:

352 200,00 Kč

**Slovy: tři sta padesát dva tisíc dvě stě
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/I/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:

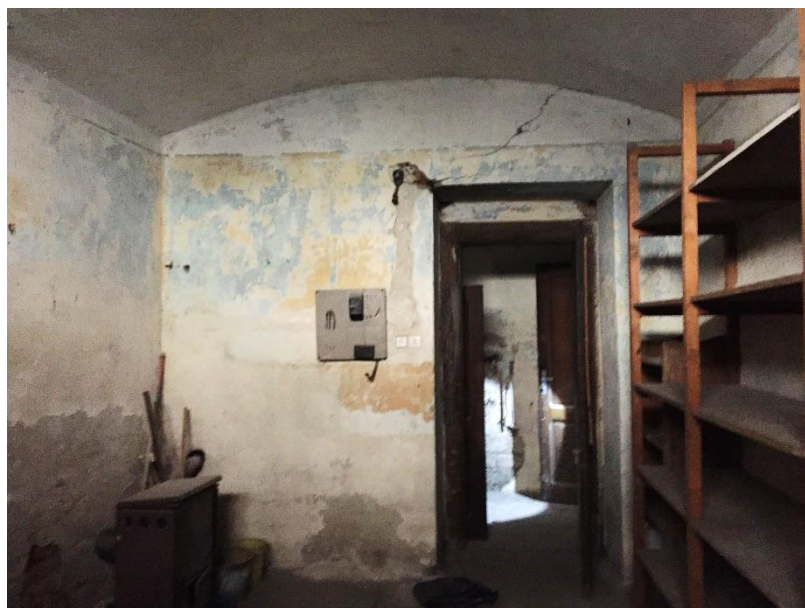
Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

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.
- 7.7. Část územního plánu.
- 7.8. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.
- 7.9. Pasport nebytového prostoru.

Fotografická dokumentace:





Informace o jednotce:

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 619/19 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití: | ateliér |
| Budova: | č. p. 619 |
| Katastrální území: | Vršovice [732257] |
| Číslo LV: | 11570 |
| Podíl na společných částech: | 162/9010 |

Informace o budově:

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Stavba: | č. p. 619 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Část obce: | Vršovice [490237] |
| Katastrální území: | Vršovice [732257] |
| Číslo LV: | 11569 |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 509 |
| Typ stavby: | budova s číslem popisným |
| Způsob využití: | bytový dům |

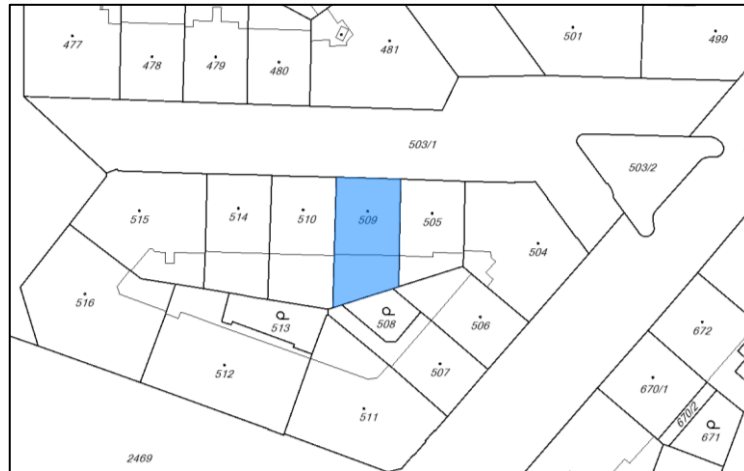
Informace o parcele:

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 509 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Vršovice [732257] |
| Číslo LV: | 11569 |
| Výměra [m ²]: | 340 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | č. p. 619 |

Geometrický plán:

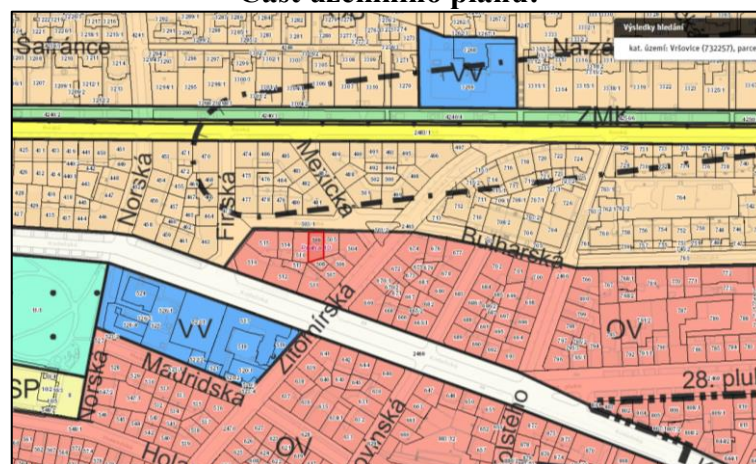


Část cenové mapy pozemků:



Cena v cenové mapě k roku 2020: 10 000,00 Kč/m².

Část územního plánu:



OV - všeobecně obytné území.

Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných bytů:

A. Prodej skladového prostoru 22 m² Za Poříčskou bránou, Praha 8 - Karlín, Praha 8. Nabídková cena 450,00 tis. Kč, 20 455,00 Kč/m².



Přímí vlastníci nabízejí k prodeji nebytovou jednotku v osobním vlastnictví o výměře 22 m² v suterénu cihlového domu na adrese Za Poříčskou bránou 315/10 v pražském Karlíně v těsné blízkosti metra B – Florenc (20 m). Jednotka je vhodná jako skladovací prostory. Jednotka má právo užívání samostatné toalety v mezipatře domu. Činžovní dům je v dobrém udržovaném stavu, nízké měsíční náklady na samostatné jednotky. Nebytové jednotky se nachází ve výborné lokalitě v centru Prahy, v těsné blízkosti MHD – autobus, tram i metro B – Florenc. V dosahu veškerá občanská vybavenost i samotné centrum.

B. Prodej skladového prostoru 13 m² Podolí, Praha 4. Nabídková cena 699,00 tis. Kč, 53 769,00 Kč/m².

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



C. Prodej skladového prostoru 62 m² Zvánovická, Záběhlice, Praha 4. Nabídková cena 3 090,00 tis. Kč, 49 839,00 Kč/m².



Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové ploše 62,29 m² s dispozicí 2+1 v suterénu cihlového bytového domu v ulici Zvánovická Praha 4, Záběhlice. Jedná se o suchý zcela nově kompletně rekonstruovaný prostor se dvěma místnostmi 21 m² a 27 m² plus kuchyňka a koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC s celkovou plochou cca 14 m². 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 sádkokartonových podhledů, na stěnách je omítka a v kuchyňce a koupelně jsou keramické obklady. Nově vybudovaná vzduchotechnika zajišťuje větrání. Rozvody elektrické energie jsou nové, použito je LED osvětlení. Prostory jsou BEZ OKEN.

D. Prodej skladového prostoru 6 m² Holečkova, Praha 5. Nabídková cena 295,00 tis. Kč, 49 167,00 Kč/m².



Skladové prostory o celkové výměře 5,9 m² v 2. podzemním podlaží v prémiové Rezidenci Sacre Coeur 2, ulice Holečkova 3331/35. Samostatně uzamykatelný prostor je přístupný ze společných prostor rezidence, kde je v provozu 24/7 recepce, kamerový a čipový systém.

E. Prodej skladového prostoru 100 m² Kbelská Hloubětín, Praha 9. Nabídková cena

2 500,00 tis. Kč, 25 000,00 Kč/m².

Nabízíme atraktivní skladovou plochu, cca 100 m², 4 uzamykatelné garáže á 25 m², vzájemně propojené. Zavedena elektřina, vlastní elektroměr, vybudována WC, možnost umyvadla, nutnost vodu dovážet, popř využití barelu na dešťovou vodu. Možnost vjezdu přímo z Kbelské ulice. Garáže jsou na oploceném pozemku pod uzamčením. Pozemek pod garážemi vevlastnictví. Objekt je v blízkosti křižovatky Kbelská Kolbenova.



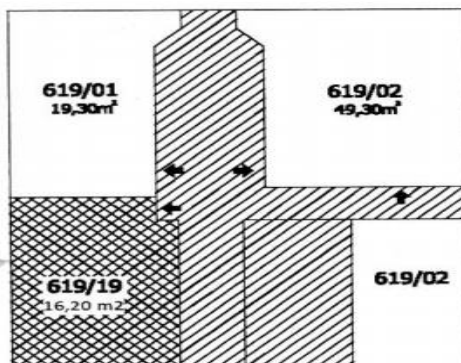
F. Prodej komerční nemovitosti 49 m² Bělohorská, Praha 6. Nabídková cena

2 450,00 tis. Kč, 50 000,00 Kč/m².



Nabízíme k prodeji nebytový prostor o celkové užitné ploše 49,30 m². 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.

Půdorys nebytového prostoru:



**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 619/19 v budově
č.p. 619, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

Pasport prostoru

| | | | |
|------------------|---|--------------------|-----------------------|
| Adresa | BULHARSKÁ 619/8 PRAHA 10 | Vlastník | MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 |
| Blok (objekt) | 0619 | | Vršovická 1429/68 |
| Katastr | VRŠOVICE | | 101 38 PRAHA 10 |
| Okres | | Správce | PMC FACILITY a.s |
| Č. prostoru | 102 | | Vršovická 1429/68 |
| Podlaží | 1 | | 101 00 PRAHA 10 |
| Kategorie | II. Kategorie | | Provozovna správce |
| Příslušenství | Základní | | Vršovická 1429/68 |
| Č. prostoru KU | 19 | | |
| Počet místností | 0+0 | Počet STA | 0 |
| Počet komínů | 0 | Počet tel. linek | 0 |
| Plyn | N | Počet park. míst | 0 |
| Sm. č. pro vodné | WC, umyvadla a tekoucí teplá voda | Vstup z domu | |
| Kanalizace | N | Vstup z ulice | |
| Elektřina | 230 Jistič | Vstup dvůr (zahr.) | |
| Vytápění | žádné topení | Cena prostoru | 0,00 |
| Poznámka | N/ Poč.míst:0.0 Podl:1 /Kat.:2 /Plocha:15.00 /stav:Obsazený | | |

Seznam místností

| Místnost | Vytápění | Sazba | Cel. plocha | Pl. pro nájem | ZPP | Podl. plocha |
|----------|----------|-------|-------------|---------------|------|--------------|
| prádelna | TOPENÍ | 73,50 | 15,00 | 15,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | 15,00 | 15,00 | 0,00 | 0,00 |

Zařizovací předměty

| Název | Výr. číslo | Pořízeno | Počet | Cena | Montáž | Úrok | Životnost | Za měsíc |
|-------|------------|----------|-------|------|--------|------|-----------|----------|
|-------|------------|----------|-------|------|--------|------|-----------|----------|