

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	008555/2024
ZNALEC:	Ing. Ondřej Bouzek Na Ladech 224, 251 62 Mukařov IČO: 71583785
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Česká pošta, s.p. Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
ČÍSLO JEDNACÍ:	neuvedeno
PŘEDMĚT:	Nemovitosti uvedené na LV č. 460, k.ú. Malešice, obec Praha
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/2
DATUM:	28.2. 2024
POČET STRAN:	63

SEZNAM KAPITOL/OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU.....	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT.....	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3. NÁLEZ	6
3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ	6
3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ	6
3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	6
3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT.....	9
3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	9
3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	9
4. POSUDEK	10
4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK.....	10
4.2 STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO.....	11
4.3 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	13
4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	13
4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	22
4.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ.....	23
4.4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	23
4.4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	27
5. ODŮVODNĚNÍ	28
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	28
5.2 KONTROLA POSTUPU	28
6. ZÁVĚR.....	29
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	29
6.2 ODPOVĚĎ	29
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST.....	30
7. PŘÍLOHY.....	30
PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE	31
PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV Č. 460 K.Ú. MALEŠICE	36
PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN, K.Ú. MALEŠICE	45
PŘÍLOHA Č.4 - MAPA KN ORTOFOTO, K.Ú. MALEŠICE	47

PŘÍLOHA Č.5 - SITUAČNÍ MAPA, MALEŠICE	49
PŘÍLOHA Č.6 – PŮDORYSY OBJEKTU	51
PŘÍLOHA Č.7 – PŘEHLED VZORKŮ PRO STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO.....	54
8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE.....	63
9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU.....	63
10. ZNALECKÁ DOLOŽKA	63
10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI	63
10.2 DATUM A PODPIS	63

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně v místě a čase nemovitosti (s veškerým příslušenstvím): pozemek parc. č. 806/283 o výměře 947 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č.p. 518, objekt občanské vybavenosti, pozemek parc. č. 806/310 o výměře 581 m², ostatní plocha, pozemek parc. č. 806/560 o výměře 75 m², ostatní plocha, k.ú. Malešice, obec Praha, LV č. 460, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Podklad pro prodej nemovitosti.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly zadavatelem sděleny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených účastníky místního šetření a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro získání dat k vyhotovení znaleckého posudku byly použity následující zdroje:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 434/2023 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2019 Sb. Vyhláška o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti

Vyhláška č. 370/2022 Sb. Vyhláška o znalečném

Vyhláška č. 505/2020 Sb. Vyhláška, kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví

Vyhláška č. 508/2020 Sb. Vyhláška o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibráného pro účely trestního řízení

portál www.justice.cz

objednávka vystavená zadavatelem

Pro získání dat o oceňované nemovitosti byly použity následující zdroje:

dokumentace objektu poskytnutá zadavatelem

informace sdělené při místním šetření

vlastní prohlídka oceňované nemovitosti

vlastní zaměření oceňované nemovitosti

nájemní smlouvy

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:

vlastní prohlídka nemovitostí

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

portál www.sreality.cz

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné

3. NÁLEZ

3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo zahájeno dne 8.2.2024 ve 10:00 při zatažené oblačnosti za účasti osob:

- Ing. Ondřej Bouzek – soudní znalec
- Mgr. Gabriela Bártíková – zástupce zadavatele posudku
- Lubomír Aldorf – stavební technik

3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založená celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

VLASTNICKÉ ÚDAJE

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu - Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

PŘEHLED POZEMKŮ A STAVEB

pozemek parc. č. 806/283, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č.p. 518, objekt občanské vybavenosti

pozemek parc. č. 806/310, ostatní plocha zeleň

pozemek parc. č. 806/560, ostatní plocha ostatní komunikace

vše v k.ú. Malešice, obec Praha

MÍSTOPIS

Oceňovaná Nemovitost se nachází v památkově chráněném území městské části Malešice ve východní části Prahy v blízkosti sídliště Malešice. Občanská vybavenost v místě je kompletní. Oceňovaná nemovitost je připojena na všechny inženýrské sítě vyjma plynovodu.

CELKOVÝ POPIS

Základní popis nemovitosti

Jedná se o soubor níže uvedených pozemků s objektem č.p. 518, který je aktuálně z části pronajímán a z větší části nevyužíván (zrušená pobočka České pošty). Stávající výše nájemného, které je sjednáno u nájemních smluv je vyšší, než stanovené obvyklé nájemné pro danou lokalitu.

Výměra pozemků

pozemek parc. č. 806/283, zastavěná plocha a nádvoří	947 m ²
pozemek parc. č. 806/310, ostatní plocha zeleň	581 m ²
pozemek parc. č. 806/560, ostatní plocha ostatní komunikace	75 m ²
Pozemky celkem	= 1 603 m ²

POPIS OBJEKTU

Objekt má 1 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Střecha je plochá.

Materiálová charakteristika a vybavení objektu

Základy jsou betonové izolované, nosná konstrukce zděná bez zateplení, střešní krytina povlaková, klempířské prvky jsou úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítka štuková, vnější omítka hladká, vnější obklady chybí, výplně otvorů plastové s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře dřevěné hladké, podlahy povlakové/keramické, vnitřní obklady standardní

keramické, ohřev TUV v boileru/průtokovém ohříváči, vytápění ústřední dálkové, elektroinstalace motorová, bleskosvod instalován, objekt je napojen na kompletní inženýrské sítě vyjma plynovodu. Objekt je dále vybaven EPS, lokální klimatizací. Nákladní výtah (nefunkční)

Technický stav

Technický stav objektu je ucházející. V roce 2021 byla provedena částečná výměna oken. V roce 2022 rekonstrukce střešní krytiny vč. oplechování. V suterénu se objevuje na některých stěnách vlhkost. Po obvodě objektu jsou viditelné trhliny ve spodní části střešní atiky, jedná se pravděpodobně o jev způsobený vlivem různého pnutí materiálů stropu a atiky. Stávající nákladní výtah je nefunkční. Stáří objektu je dle předložené Hospodářské smlouvy z 30.12.1965 59 let.

SOUPIS MÍSTNOSTNÍ A PODLAHOVÝCH PLOCH

Číslo místnosti	Název místnosti	Podlahová plocha	Plochy komerčně využitelné - obchodní / kancelářské plochy	Plochy komerčně využitelné - skladové plochy	Plochy komerčně nevyužitelné	koef. Typu ploch dle ČBA	započítatelná plocha dle ČBA m ²
1.PP							
001	Sklad	16,20		16,20		0,50	8,10
002	Sklad	9,49		9,49		0,50	4,75
003	Chodba	3,90		3,90		0,50	1,95
004	WC, umývárna	4,83		4,83		0,50	2,42
005	Šatna	9,04		9,04		0,50	4,52
006	Sklad	27,90		27,90		0,50	13,95
007	Sklad	15,98		15,98		0,50	7,99
008	Chodba	13,17			13,17	0,50	6,59
009	Sklad	11,55		11,55		0,50	5,78
010	WC, umývárna	9,90		9,90		0,50	4,95
011	Šatna	20,88		20,88		0,50	10,44
012	Sklad	13,68		13,68		0,50	6,84
013	WC, umývárna	2,20		2,20		0,50	1,10
014	WC, umývárna	8,41		8,41		0,50	4,21
015	WC, umývárna	19,37		19,37		0,50	9,69
016	Sklad	6,31		6,31		0,50	3,16
017	Sklad	7,19		7,19		0,50	3,60
018	Sklad	3,44		3,44		0,50	1,72
019	Sklad	6,48			6,48	0,50	3,24
020	Sklad	3,58			3,58	0,50	1,79
021	Chodba	3,71			3,71	0,50	1,86
022	Sklad	38,93		38,93		0,50	19,47
023	Sklad	24,51		24,51		0,50	12,26
024	Chodba	13,19			13,19	0,50	6,60
025	WC, umývárna	3,08		3,08		0,50	1,54
026	WC, umývárna	6,16		6,16		0,50	3,08
027	Schodiště	10,10			10,10	0,00	0,00
028	Chodba	20,46			20,46	0,50	10,23
1.PP mezisoučet		333,64	0,00	262,95	70,69	13,50	161,77

1.NP							
129	Sklad	53,00	53,00			1,00	53,00
128	Šatna	26,36	26,36			1,00	26,36
137	Schodiště	11,68			11,68	1,00	11,68
127	Schodiště	18,24			18,24	1,00	18,24
126	Úklidová komora	6,38			6,38	1,00	6,38
136	Obchodní plocha	91,01	91,01			1,00	91,01
135	Sklad	12,00	12,00			1,00	12,00
134	Technická místnost	2,24			2,24	0,00	0,00
102	Chodba	54,68			54,68	1,00	54,68
130	WC, umývárna	7,46			7,46	1,00	7,46
101	Chodba	21,12			21,12	0,00	0,00
123	Serverovna	18,21			18,21	1,00	18,21
122	Sklad	19,22	19,22			1,00	19,22
120	Sklad	12,88	12,88			1,00	12,88
118	Výpravna	19,93	19,93			1,00	19,93
121	Chodba	32,56	32,56			1,00	32,56
115	Sál doručovatelů	38,54	38,54			1,00	38,54
119	Chodba	5,18	5,18			1,00	5,18
141	Obchodní plocha	20,25	20,25			1,00	20,25
108	Kancelář	9,56	9,56			1,00	9,56
109	Pokladna	19,85	19,85			1,00	19,85
111	Spisovna	6,21	6,21			1,00	6,21
110	Denní místnost	16,86	16,86			1,00	16,86
124	Kancelář vedoucí	26,31	26,31			1,00	26,31
107	Chodba	6,62	6,62			1,00	6,62
114	WC, umývárna	1,82	1,82			1,00	1,82
113	WC, umývárna	2,48	2,48			1,00	2,48
112	Šatna	6,17	6,17			1,00	6,17
138	Obchodní plocha	27,44	27,44			1,00	27,44
144	WC, umývárna	3,20	3,20			1,00	3,20
143	Kuchyňka	3,25	3,25			1,00	3,25
142	WC, umývárna	3,20	3,20			1,00	3,20
145	Obchodní plocha	27,44	27,44			1,00	27,44
131	Technická místnost	1,90			1,90	0,00	0,00
125	Chodba	11,03	11,03			1,00	11,03
132	Technická místnost	8,78	8,78			1,00	8,78
116	Balíková třídírna	19,07	19,07			1,00	19,07
103	Hala pro veřejnost	53,12	53,12			1,00	53,12
104	Prostor přepážek	33,60	33,60			1,00	33,60
105	Obchodní plocha	10,00	10,00			1,00	10,00
117	Rampa	18,60			18,60	0,00	0,00
139	Schodiště	13,38			13,38	0,00	0,00
140	Rampa	12,92			12,92	0,00	0,00
029	Schodiště	13,25	13,25			1,00	13,25
119A	Sklad	8,72	8,72			1,00	8,72
107A	Chodba	3,25	3,25			1,00	3,25
1.NP mezisoučet		838,97	652,16	0,00	186,81	40,00	768,81

CELKEM	1 172,61	652,16	262,95	257,50	53,50	930,58
--------	----------	--------	--------	--------	-------	--------

Pozn.: Koeficienty dle typu podlahové plochy jsou stanoveny dle Standardů oceňování nemovitých věcí České bankovní asociace.

ZASTAVĚNÁ PLOCHA

1.PP = = 400 m²
1.NP = = 947 m²

VÝŠKA PODLAŽÍ

1.PP = = 3,21 m
1.NP = = 3,50 m

OBESTAVĚNÝ PROSTOR

(obestavěný prostor je stanoven v souladu s Oceňovací vyhláškou) = 4 800 m³

3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku, osobami účastnicích se místního šetření a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

Objekt byl zaměřen při místním šetření.

Pomocí dálkového přístup do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.

Údaje porovnávání nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístup do KN a vlastní obhlídky nemovitostí z veřejně přístupných míst.

Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3
PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.

Rozměry stavebních objektů uvedené v posudku vychází z předložené projektové dokumentace ověřené vlastním zaměřením na místě, výšky podlaží byly zaměřeny na místě.

Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístupu do KN pomocí portálu www.cuzk.cz.

Pomocí dálkového přístupu do KN, realitní inzerce a obhlídky porovnávání nemovitostí bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.

Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3
PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 460 ze dne 19.1.2024 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Snímek kat. mapy pro k.ú. Malešice ze dne 8.2.2024 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Malešice ze dne 8.2.2024 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Situační mapa ze dne 8.2.2024 pořízena znalcem pomocí portálu www.mapy.cz

Fotodokumentace ze dne 8.2.2024 pořízená znalcem fotoaparátem Nikon D3200

Zaměření nemovitosti ze dne 8.2.2024 pořízené znalcem pomocí přístroje Toolcraft LDM 50U a svinovacím ocelovým metrem.

Kupní smlouvy získané z portálu www.cuzk.cz

Nabídky k pronájmu z portálu www.sreality.cz

Nabídky k prodeji z portálu www.sreality.cz

Cenová mapa pozemků Hl.m.Prahy

4. POSUDEK

4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK

Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Pokud pro oceňovanou nemovitost není možné nalézt statisticky významný soubor prodejů (tedy sjednaných cen) obdobných nemovitostí na místním či alespoň regionálním realitním trhu a nelze tedy sestavit množinu porovnatelných cen, není možné určit obvyklou cenu postupem definovaným v §1a oceňovací vyhlášky. V takových případech je vhodné pro určení ceny použít buď:

I) metodu popsanou v §1b oceňovací vyhlášky, která dává možnost aplikovat více způsobů ocenění (zejména porovnávací, výnosový nebo nákladový způsob ocenění) a jejímž výsledkem je určení „tržní hodnoty“

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Vlastní proces stanovení tržní hodnoty se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

Výnosový způsob

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem)

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací hodnota dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

4.2 STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

Obvyklé nájemné je stanoveno porovnáním nájemného obdobných ploch v dané lokalitě, upravené koeficienty K1-K6 dle níže uvedené tabulky

Analýza tržního nájemného - kancelářské/obchodní prostory - zdroj: www.sreality.cz ze dne 14.2.2024

č. vzorku	Lokalita	Nabídková cena (Kč/měs.)	Plocha m ²	Nabídková cena (Kč/m ² /měs.)	K1 Koef. Nabídky	K2 Velikost	K3 Poloha	K4 Technický stav	K5 Vybavení	K6 Dopravní dostupnost	Koef. Celkem	Upravená cena (Kč/m ² /měs.)
1	Pronájem kanceláře 38 m ² , Počernická, Praha 10 - Strašnice	10 600	38	278,9	0,95	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,7695	214,7
2	Pronájem kanceláře 44 m ² , Počernická, Praha 10	12 748	44	289,7	0,95	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,7695	222,9
3	Pronájem kanceláře 46 m ² , Litevská, Praha 10	12 180	46	264,8	0,95	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,7695	203,8
4	Pronájem obchodního prostoru 196 m ² , Akademická, Praha 10	76 000	196	387,8	0,95	0,90	1,00	0,80	0,90	1,00	0,6156	238,7
	Průměr z nabídek			305,3								220,0

Analýza tržního nájemného - skladové prostory - zdroj: www.sreality.cz ze dne 14.2.2024

č. vzorku	Lokalita	Nabídková cena (Kč/měs.)	Plocha m ²	Nabídková cena (Kč/m ² /měs.)	K1 Koef. Nabídky	K2 Velikost	K3 Poloha	K4 Technický stav	K5 Vybavení	K6 Dopravní dostupnost	Koef. Celkem	Upravená cena (Kč/m ² /měs.)
5	Pronájem skladového prostoru 383 m ² , Tuklatská, Praha 10 - Strašnice	50 000	383	130,5	0,95	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,76	99,2
6	Pronájem kanceláře 44 m ² , Počernická, Praha 10	337 060	1774	190,0	0,95	1,10	1,00	0,80	1,00	1,00	0,836	158,8
7	Pronájem kanceláře 46 m ² , Litevská, Praha 10	34 875	279	125,0	0,95	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,76	95,0
8	Pronájem obchodního prostoru 196 m ² , Akademická, Praha 10	6 080	38	160,0	0,95	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	0,684	109,4
	Průměr z nabídek			151,4								115,6

Výpočet obvyklého ročního nájemného

Typ plochy	Počet	jednotka	Obvyklé nájemné (Kč/jednotka/měs.)	Obvyklé nájemné (Kč/rok)
1.PP sklady	263,0	m ²	115,6	364 764,2
1.NP obchodní plochy / kanceláře	652,2	m ²	220,0	1 721 702,4
Celkem				2 086 466,6

4.3 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	460
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
Počet obyvatel:	1 357 326

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,208}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,819$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,989$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,819$$

1. LV 460

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,819$

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	806/283	947	8 000,00	7 576 000,-
ostatní plocha	806/310	581	8 000,00	4 648 000,-
ostatní plocha	806/560	75	8 000,00	600 000,-
Cenová mapa - celkem		1 603		12 824 000,-

1.2. Objekt č.p.518

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Objekt č.p.518

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	947,00 m ²	3,50 m	3 314,50
1.PP	400,00 m ²	3,21 m	1 284,00
Součet	1 347,00 m ²		4 598,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 598,50 / 1 347,00	= 3,41 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 347,00 / 2	= 673,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP	4800	=	4 800,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	4 800,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 800,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

Λ = přidána konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah (nefunkční)	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9250

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9298
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9158
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9250
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 501,22
Plná cena: 4 800,00 m ³ * 7 501,22 Kč/m ³	=	36 005 856,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 59 / 100 = 59,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 59,0 % / 100)	* 0,410

Objekt č.p.518 - věcná hodnota = **14 762 400,96 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt č.p.518 = 14 762 400,96 Kč

Nákladové ceny - celkem = **14 762 400,96 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s doclením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře/obchodní prostory	652,20	2 640,-	143 484,-	1 721 808,-

skladové prostory	263,00	1 387,-	30 398,42	364 781,-
Výnosy celkem				2 086 589,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 2 086 589,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	12 824 000,- Kč
- výměra stavebního pozemku:	1 603,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	947,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	7 576 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 378 800,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$2\,086\,589,00 \cdot 40\%$$

- 834 635,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 873 153,40 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

$$2\,086\,589,- \cdot 50\%$$

= 1 043 294,50 Kč

Míra kapitalizace 7,00 %

/ 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 14 904 207,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má
rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 14 762 400,96 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 14 904 207,00 Kč

Rozdíl

R = 141 806,04 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$$CV \cdot 1,10$$

= 16 394 627,70 Kč

Objekt č.p.518 - zjištěná cena

= 16 394 627,70 Kč

1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 420,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3440

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 685,38

Plná cena: 5,00 m * 1 685,38 Kč/m

= 8 426,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků

Předpokládána další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 59 / 60 = 98,3 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 264,03 Kč
*	0,819
=	1 035,24 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena

= **1 035,24 Kč**

1.4. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

2223

Délka:

5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 810,-
*	1,2000
*	3,2970
=	7 161,08

Plná cena: 5,00 m * 7 161,08 Kč/m

= **35 805,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 59 / 100 = 59,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 59,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,410
=	14 680,21 Kč
*	0,819
=	12 023,09 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena

= **12 023,09 Kč**

1.5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

2224

Délka:

5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	195,-
*	1,2000
*	3,0750
=	719,55

Plná cena: 5,00 m * 719,55 Kč/m

= **3 597,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 59 / 60 = 98,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	539,66 Kč
*	0,819
=	441,98 Kč

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel - zjištěná cena

= **441,98 Kč**

1.6. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
211

Výměra:

375,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	270,-
*	1,2000
*	3,1850
=	1 031,94

Plná cena: 375,00 m² * 1 031,94 Kč/m²

= **386 977,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 59 / 60 = 98,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	58 046,63 Kč
*	0,819
=	47 540,19 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek - zjištěná cena

= **47 540,19 Kč**

1.7. Rampa kovová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

33.1. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi
242

Délka:

14,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	3 250,-
*	1,2000
*	3,4450
=	13 435,50

Plná cena: 14,50 m * 13 435,50 Kč/m = **194 814,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 59 / 60 = 98,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	29 222,21 Kč
*	0,819
=	23 932,99 Kč

Rampa kovová - zjištěná cena = **23 932,99 Kč**

1.8. Rampa zděná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

33.1. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi

242

Délka: 4,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	3 250,-
*	1,2000
*	3,4450
=	13 435,50

Plná cena: 4,00 m * 13 435,50 Kč/m = **53 742,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	40 306,50 Kč
*	0,819
=	33 011,02 Kč

Rampa zděná - zjištěná cena = **33 011,02 Kč**

1.9. Schodiště betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

12.4. Schodiště betonové

242

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 225,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m]

*	1,2000
*	3,4450
=	930,15
=	18 603,- Kč

Plná cena: 20,00 m * 930,15 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 59 / 60 = 98,3 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	2 790,45 Kč
*	0,819
=	2 285,38 Kč
=	2 285,38 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Schodiště betonové - zjištěná cena

1.10. Schodiště betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	225,-
*	1,2000
*	3,4450
=	930,15
=	7 441,20 Kč

Plná cena: 8,00 m * 930,15 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 59 / 60 = 98,3 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	1 116,18 Kč
*	0,819
=	914,15 Kč
=	914,15 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Schodiště betonové - zjištěná cena

1.11. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	jedn.]		Upr. cena	Cena
			[Kč / jedn.]	[Kč]
borovice			20 roků	3,00 ks

Jehličnaté stromy I	7 620,-	7 620,-	22 860,-
Součet:			22 860,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	1,000
Koeficient polohy Ks (příl. č. 20)		*	1,200
Celkem - okrasné rostliny		=	27 432,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **27 432,- Kč**

LV 460 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

12 824 000,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Objekt č.p.518	16 394 627,70 Kč
1.3. Přípojka vody DN 50 mm	1 035,24 Kč
1.4. Přípojka kanalizace DN 250 mm	12 023,09 Kč
1.5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	441,98 Kč
1.6. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	47 540,19 Kč
1.7. Rampa kovová	23 932,99 Kč
1.8. Rampa zděná	33 011,02 Kč
1.9. Schodiště betonové	2 285,38 Kč
1.10. Schodiště betonové	914,15 Kč
1.11. Trvalé porosty	27 432,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 16 543 243,74 Kč

LV 460 - zjištěná cena celkem = **29 367 243,74 Kč**

4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. LV 460	29 367 244,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	12 824 000,- Kč
1.2. Objekt č.p.518	16 394 628,- Kč
1.3. Přípojka vody DN 50 mm	1 035,- Kč
1.4. Přípojka kanalizace DN 250 mm	12 023,- Kč
1.5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	442,- Kč
1.6. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	47 540,- Kč
1.7. Rampa kovová	23 933,- Kč
1.8. Rampa zděná	33 011,- Kč
1.9. Schodiště betonové	2 285,- Kč
1.10. Schodiště betonové	914,- Kč
1.11. Trvalé porosty	27 432,- Kč
	= 29 367 244,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **29 367 244,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **29 367 240,- Kč**

slovy: Dvacetdevětmilionůtřistašedesátsedmtisícdvěstěčtyřicet Kč

4.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

4.4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užité plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovitě věci byly zobchodované, okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku náležejícího k oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

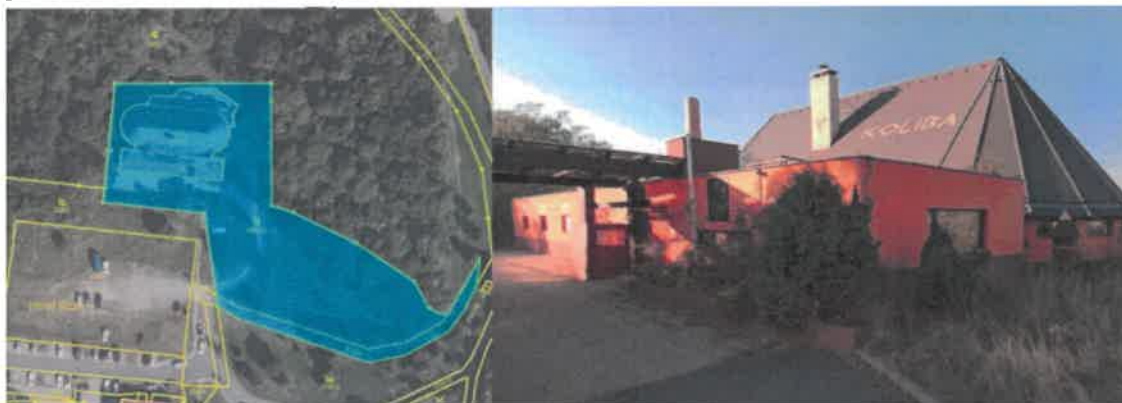
Ke dni ocenění se znalci podařilo nalézt několik nemovitostí, u kterých byl v nedávné době zrealizován prodej. Pro porovnání byly vybrány níže uvedené nemovitosti (vzorky).

Vzorek č.1

Název: Komerční nemovitost

Lokalita: Gregorova 2298/8, Praha 4

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 16.6.2022. Kolaudace 2003. Jednopodlažní objekt. Sedlová/plochá střecha. Zastavěná plocha 1.NP 1042 m² (výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 5617 m². Nemovitost je v jiné městské části, než oceňovaná nemovitost. Konstrukce je pravděpodobně zděná. Dle obhlídky nemovitosti se celkový stav jeví obdobný jako u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-71163_2022-101 a z údajů dostupných v RÚLÁN. Započitatelná podlahová plocha je pro účely posudku na základě odborných zkušeností znalce stanovena jako součet zastavěných ploch všech podlaží vynásobený koeficientem 0,8. Započitatelná podlahová plocha: 1.NP: 1042 m².



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – méně atraktivní	1,10
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku – bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum zrealizované transakce	1,10

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 000 000	833,6	22 792	1,21	27 578

Vzorek č.2

Název: Komerční nemovitost

Lokalita Limuzská/Počernická 272, Praha - Malešice

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 26.4.2023. Areál s vícepodlažními objekty s vlastním parkovištěm. Plochá střecha. Zastavěná plocha všech podlaží všech budov 18 600 m² (výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 30 244 m². Nemovitost umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Konstrukce je zděná. Dle obhlídky nemovitosti se celkový stav jeví obdobný jako u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaty z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-23000_2023-101 a z údajů dostupných v RÚIAN. Započitatelná podlahová plocha je pro účely posudku na základě odborných zkušeností znalce stanovena jako součet zastavěných ploch všech podlaží vynásobený koeficientem 0,8.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – výrazně větší	1,15
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Vybavení – vlastní parkoviště	0,90
K5 Celkový stav – obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku – bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum zrealizované transakce	1,05

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
417 435 000	14 880	28 205	1,086	30 630

Vzorek č.3**Název:** Komerční nemovitost**Lokalita:** Podle trati 660, Praha - Malešice

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 7.7.2023. Areál s přízemními objekty s vlastním parkovištěm. Sedlová střecha. Zastavěná plocha všech podlaží všech budov 871 m² (výměra stanovena pomocí nástroje měření v dálkovém přístupu do KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 2 843 m². Nemovitost umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Konstrukce je zděná. Dle obhlídky nemovitosti se celkový stav jeví obdobný jako u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-36351_2023-101 a z údajů dostupných v RÚIAN. Započitatelná podlahová plocha je pro účely posudku na základě odborných zkušeností znalce stanovena jako součet zastavěných ploch všech podlaží vynásobený koeficientem 0,8.

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – méně atraktivní	1,10
K4 Vybavení – vhodné spíše jako skladovací prostory	1,15
K5 Celkový stav – obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku – obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno	1,00

Cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 000 000	696,8	20 091	1,265	25 415

4.4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková cena je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

Minimální jednotková cena	25 415 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena	27 847 Kč/m ²
Maximální jednotková cena	30 630 Kč/m ²

Výpočet ceny na základě započitatelné podlahové plochy	
Průměrná jednotková cena	27 874 Kč/m²
Celková (započitatelná) podlahová plocha oceňované nemovité věci	930,58 m ²
Výsledná cena	25 938 986 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení	26 000 000 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Cena zjištěná je stanovena dle platné oceňovací vyhlášky a ke dni místního šetření činí

29 367 240,- Kč

Cena obvyklá je stanovena porovnáním kupní ceny 1 m² podlahové plochy obdobných srovnatelných nemovitostí upravených koeficienty a ke dni místního šetření činí:

26 000 000,- Kč

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou:

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021, vždy však při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou metr krychlový [m³], kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitosti v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou ani do kupních smluv či inzerátů uváděny, většinou ani známy, a tak následně musí docházet k indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází tzv. nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou, zjištěnou při minulých pozorováních. Při ocenění zemědělských pozemků pak oceňovací vyhláška vždy pracovala se systémem Bonitovaných Půdně Ekologických Jednotek [BPEJ], které se ovšem, v současném systému evropských dotací do zemědělství, již jeví jako zastaralé. Navíc v oceňovací vyhlášce lze jen v malé míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod. Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání. Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Výše uvedený postup byl znalcem zkontrolován a je v souladu s aktuálně platnými zákony a prováděcími vyhláškami.

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně v místě a čase nemovitosti (s veškerým příslušenstvím): pozemek parc. č. 806/283 o výměře 947 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č.p. 518, objekt občanské vybavenosti, pozemek parc. č. 806/310 o výměře 581 m², ostatní plocha, pozemek parc. č. 806/560 o výměře 75 m², ostatní plocha, k.ú. Malešice, obec Praha, LV č. 460, KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha.

6.2 ODPOVĚĎ

Cena zjištěná pozemku parc. č. 806/283, jehož součástí je i stavba č.p. 518, objekt občanské vybavenosti, pozemku parc. č. 806/310 a pozemku parc. č. 806/560, k.ú. Malešice, obec Praha, LV č. 460 vč. příslušenství a venkovních úprav činí:

29 367 240,- Kč

slovy: Dvacetdevětmilionůtřistašedesátsedmtisícdevětstěčtyřicetkorunčeských

Cena obvyklá pozemku parc. č. 806/283, jehož součástí je i stavba č.p. 518, objekt občanské vybavenosti, pozemku parc. č. 806/310 a pozemku parc. č. 806/560, k.ú. Malešice, obec Praha, LV č. 460 vč. příslušenství a venkovních úprav činí:

26.000.000,- Kč

slovy: dvacetšestmilionůkorunčeských

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Uvedená cena zjištěná a cena obvyklá jsou platné ke dni místního šetření.

V oceňovaném objektu se nachází také přípojka elektro náležící sousednímu objektu č.p. 687, který byl v minulosti součástí oceňované nemovitosti, ale byl prodán jinému subjektu. V rámci prodeje objektu č.p. 687 jinému subjektu nebylo zřízeno věcné břemeno pro uvedenou přípojku. Uvedená skutečnost nemá vliv na výslednou cenu obvyklou, ani cenu zjištěnou

Údaje o porovnávaných nemovitostech (vzorky) byly získány pouze z dostupných důvěryhodných zdrojů, tj. z kupních smluv získaných pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí vč. vizuální obhlídky porovnávaných nemovitostí. Znalec vycházel pouze z údajů získaných z veřejně dostupných podkladů a neměl k dispozici podrobnější informace o materiálovém provedení, vnitřní dispozici objektů a případných stavebních a právních vadách vážnoucích na nemovitostech. Podlahové plochy u vybraných porovnávaných nemovitostí byly pro účel porovnávací metody znalcem na základě předchozích zkušeností znalce u jiných objektů stanoveny jako 80 % ze zastavěné plochy všech podlaží, nebo dle údajů získaných RÚIAN.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru.

7. **PŘÍLOHY**

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č.1 - Fotodokumentace
- Příloha č.2 - Výpis z katastru nemovitostí LV č.460 k.ú. Malešice
- Příloha č.3 - Snímek kat. mapy pro k.ú. Malešice
- Příloha č.4 - Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Malešice
- Příloha č.5 - Situační mapa
- Příloha č.6 - Púdorys objektu
- Příloha č.7 - Přehled vzorků pro stanovení obvyklého nájemného

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE

DATUM POŘÍZENÍ: 8.2.2024

ZDROJ: POŘÍZENO ZNALCEM PŘI MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 008555/2024



ULIČNÍ POHLED



POHLED OD RAMPY



ULIČNÍ POHLED – NÁJEMNÍ JEDNOTKY



VSTUP DO PRONAJMUTÝCH PROSTOR



PROSTORY 1.NP V PRONÁJMU



PROSTORY 1.PP V PRONÁJMU



SKLADOVÉ PROSTORY 1.PP



UMÝVÁRNA 1.PP



PROSTORY BÝVALÉ PROVOZOVNY V 1.NP



PROSTORY BÝVALÉ PROVOZOVNY V 1.NP



**SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ BÝVALÉ PROVOZOVNY
V 1.NP**



PROSTORY BÝVALÉ PROVOZOVNY V 1.NP



PROSTORY BÝVALÉ PROVOZOVNY V 1.NP



**SKLADOVÉ PROSTORY 1.PP PŘÍSTUPNÉ
VNĚJŠÍM SCHODIŠTĚM**



VNĚJŠÍ SCHODIŠTĚ DO 1.PP



CHODNÍK – SOUČÁST NEMOVITOSTI



**TRHLINY NA FASÁDĚ U ATIKY
(RŮZNÉ PNUTÍ MATERIÁLŮ - BĚŽNÁ
ZÁVADA U OBDOBNÝCH OBJEKTŮ)**



**TRHLINY NA FASÁDĚ U ATIKY
(RŮZNÉ PNUTÍ MATERIÁLŮ - BĚŽNÁ
ZÁVADA U OBDOBNÝCH OBJEKTŮ)**

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV Č. 460 K.Ú. MALEŠICE

DATUM POŘÍZENÍ: 19.1.2024
ZDROJ: WWW.CUZZK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 008555/2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2024 14:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732451 Malešice List vlastnictví: 460

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983
11000 Praha 1

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
793/14	25	ostatní plocha	jiná plocha	
793/40	6949	ostatní plocha	dráha	
793/41	16070	ostatní plocha	jiná plocha	
793/42	291	ostatní plocha	jiná plocha	
793/51	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 793/51				
793/52	100	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 793/52				
793/53	12278	ostatní plocha	ostatní komunikace	
793/54	6890	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Malešice, č.p. 603, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 793/54				
793/55	321	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 793/55				
793/56	1160	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
793/57	86	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 793/57				
793/97	768	ostatní plocha	dráha	
793/98	476	ostatní plocha	dráha	
793/106	264	ostatní plocha	manipulační plocha	
793/107	66	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 2609				
794/1	50977	ostatní plocha	manipulační plocha	
794/2	23574	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Malešice, č.p. 598, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 794/2				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

Okres: Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **732451 Malešice** List vlastnictví: **460**

794/3	92 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 794/3			
795/3	290 ostatní plocha	jiná plocha	
796/1	1746 ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
796/2	629 ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
804/1	19092 ostatní plocha	jiná plocha	
804/5	2157 ostatní plocha	jiná plocha	
804/11	2250 ostatní plocha	jiná plocha	
804/17	16838 ostatní plocha	dráha	
804/18	26 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 804/18			
804/20	4570 ostatní plocha	jiná plocha	
804/21	2745 ostatní plocha	jiná plocha	
804/52	3066 ostatní plocha	jiná plocha	
804/53	6884 ostatní plocha	jiná plocha	
804/54	412 ostatní plocha	dráha	
804/55	1572 ostatní plocha	dráha	
804/60	316 ostatní plocha	jiná plocha	
804/61	374 ostatní plocha	ostatní komunikace	
804/62	396 ostatní plocha	ostatní komunikace	
804/63	829 ostatní plocha	jiná plocha	
804/64	2281 ostatní plocha	jiná plocha	
804/67	2448 ostatní plocha	jiná plocha	
806/283	947 zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Malešice, č.p. 518, obč.vyb			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 806/283			
806/310	581 ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
806/560	75 ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
915/2	44 ostatní plocha	dráha	
954/6	1228 ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území
954/7	2871 ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732451 Malešice List vlastnictví: 460
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

39

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732451 Malešice List vlastnictví: 460
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

o Opatření nadřazeného orgánu 1612/1992 ROZHODNUTÍ MINISTRA HOSPODARSTVI ČR C.J.:521 295/92-42 Z 16.12.1992. OBCHODNÍ REJSTRIK 2.1.1993.		
	POLVZ:6/1995	Z-5300006/1995-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Rozhodnutí 3162/1993 Kolaudační rozhodnutí SÚ 3162/93/Jo-Mal. z 25.10.1993 Rozhodnutí o přidělení čp. - čj.MHMP 69285/94 OVS-178/Lei z 6.4.1994.		
	POLVZ:90/1996	Z-5300090/1996-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Kolaudační rozhodnutí 2790/1996 HLP:SÚ2790/96/Ša-d.603/Mal ze dne 15.1.1997.		
	POLVZ:79/1997	Z-5300079/1997-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Jiná listina číslo 313/1998 S002 trafostanice.		
	POLVZ:313/1998	Z-5300313/1998-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Jiná listina číslo 313/1998 S003 měření odběru tepla.		
	POLVZ:313/1998	Z-5300313/1998-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Jiná listina číslo 313/1998 S004 kontrola aut a údržba ČSD.		
	POLVZ:313/1998	Z-5300313/1998-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Jiná listina číslo 313/1998 S005 strážnice železničního vjezdu.		
	POLVZ:313/1998	Z-5300313/1998-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Jiná listina číslo 313/1998 Třídírna listovních zásilek - 2.etapa.		
	POLVZ:313/1998	Z-5300313/1998-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Kolaudační rozhodnutí 2342/1995 a 793/52.		
	POLVZ:313/1998	Z-5300313/1998-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Kolaudační rozhodnutí 2730/1993.		
	POLVZ:313/1998	Z-5300313/1998-101
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983

42

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2024 14:55:02

Okres: _____ Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **732451 Malešice** List vlastnictví: **460**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Kolaudační rozhodnutí 2811/1991 Zápis o rozhodnutí uvedení do trvalého provozu z 28.11.1991.

POLVZ:313/1998 Z-5300313/1998-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Kolaudační rozhodnutí 3162/1993.

POLVZ:313/1998 Z-5300313/1998-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Kolaudační rozhodnutí 4394/1993 SÚ 51/695/4394/93/Jo-Mal.

POLVZ:313/1998 Z-5300313/1998-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Opatření nadřízeného orgánu 1612/1992 ROZHODNUTÍ č.379 MH ČR č.j.:521 295/92-42 ze dne 16.12.1992
Zakladací listina.Prohlášení o rozdělení majetku z r.1993.
Výpis z obchod.rejstříku.

POLVZ:74/1999 Z-5300074/1999-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce INV-1015/2001 ze dne 05.11.2001.

Z-21303/2001-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
Česká republika, 00000001-001
- o Smlouva kupní ze dne 08.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2004.

V-49937/2004-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
Česká republika, 00000001-001
- o Smlouva směnná č. sml. SME/35/05/015725/2022 ze dne 30.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2022 17:01:20. Zápis proveden dne 28.12.2022.

V-68154/2022-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
Česká republika, 00000001-001

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732451 Malešice List vlastnictví: 460
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotovil: Vyhotoveno: 19.01.2024 14:58:33
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítko: Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 8

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN, K.Ú. MALEŠICE

DATUM POŘÍZENÍ: 8.2.2024
ZDROJ: WWW.CUZZK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 008555/2024

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.4 - MAPA KN ORTOFOTO, K.Ú. MALEŠICE

DATUM POŘÍZENÍ: 8.2.2024
ZDROJ: WWW.CUZEK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 008555/2024



TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.5 - SITUAČNÍ MAPA, MALEŠICE

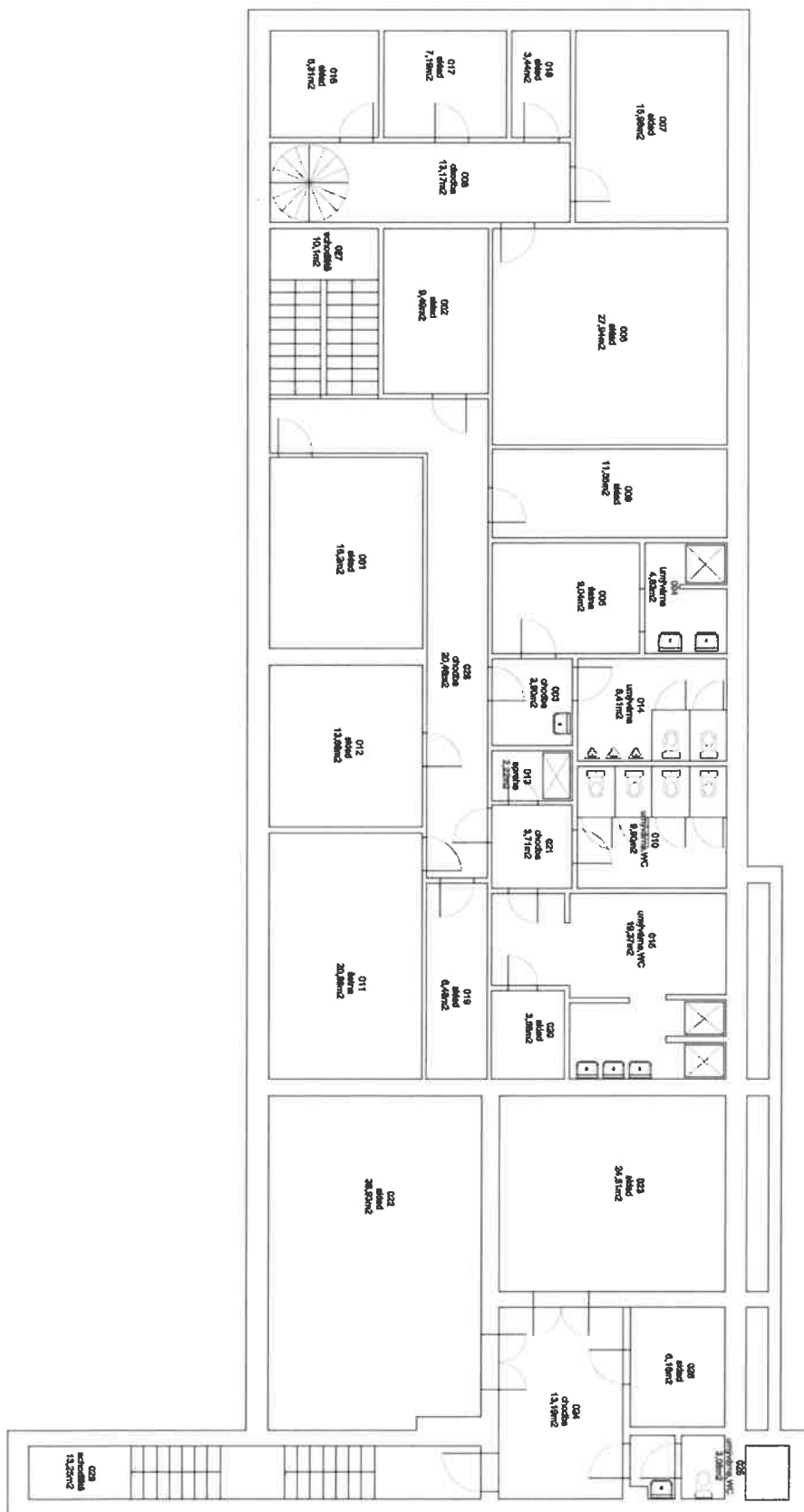
DATUM POŘÍZENÍ: 8.2.2024
ZDROJ: WWW.MAPY.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 008555/2024

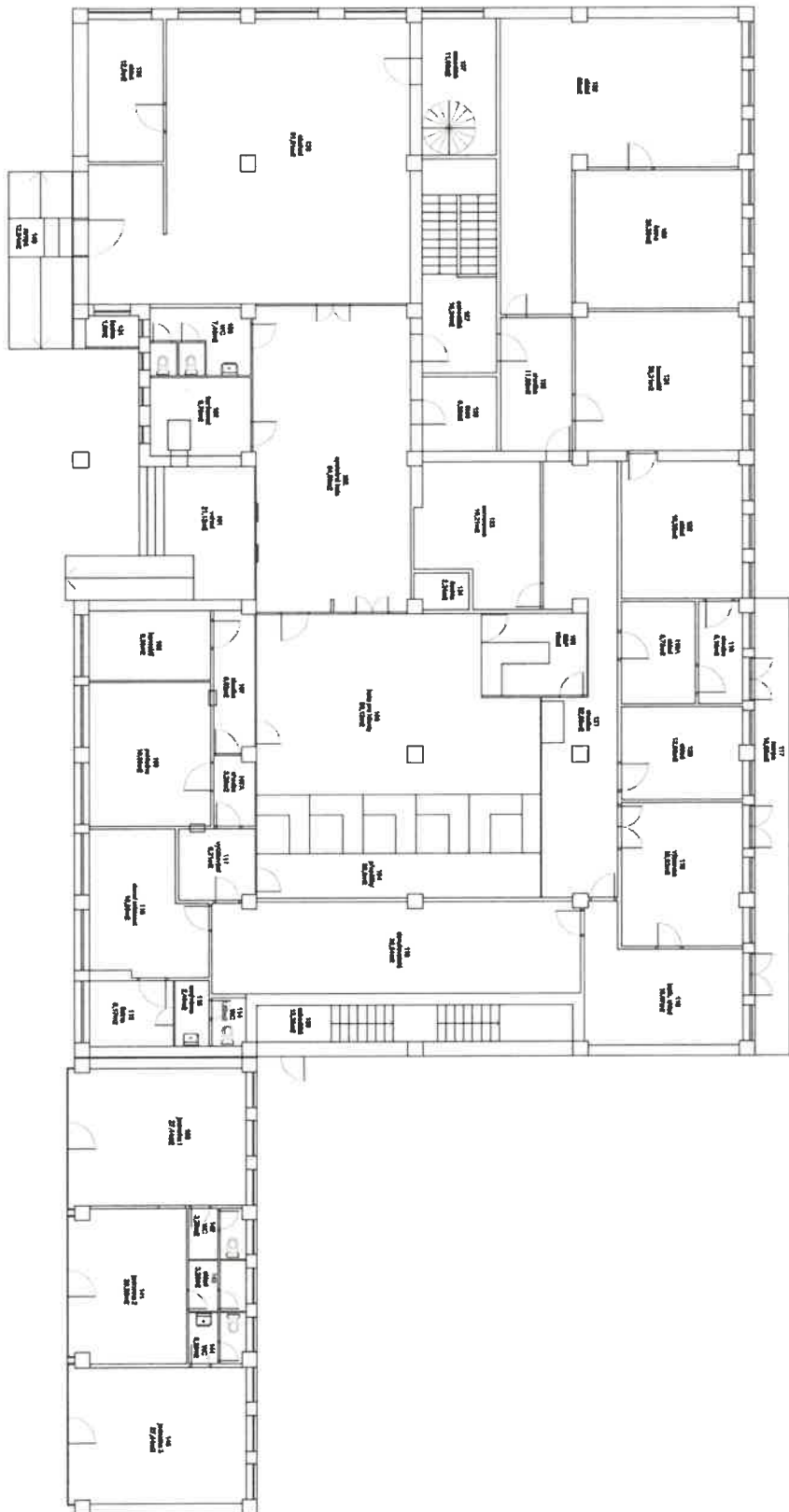


TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.6 – PŮDORYSY OBJEKTU

DATUM POŘÍZENÍ: 26.1.2024
ZDROJ: ZADAVATEL POSUDKU
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 008555/2024





TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.7 – PŘEHLED VZORKŮ PRO STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

DATUM POŘÍZENÍ: 14.2.2024
ZDROJ: WWW.SREALITY.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 008555/2024



Zobrazit 9 fotografií

Pronájem kanceláře 38 m² Počernická, Praha 10 - Strašnice 10 600 Kč za měsíc (279 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme klimatizované kancelářské prostory o velikosti 38 m² v administrativním komplexu v Malešicích.

Administrativní budova je vybavena kompletním zázemím: centrální recepcí, podatelnou, vlastním parkovištěm 24hodin denně, vnitroblokem s křidlovou zónou, jídelnou.

Dobrá dostupnost MHD, bus přímo před budovou, na metro 5 minut.

Služby zahrnují: el. energie, vodné, stočné, ostraha, recepční služby, úklid spol. prostor, odvoz odpadu. Teplo je účtováno dle poměrových měřidel.

Možnost pronájmu parkingu a skladu dle aktuální dostupnosti.

Možnost pronájmu i dalších prostor, možnost dovybavení nábytkem, fotografie mohou být ilustrativní (jiných kancelář v budově).

Pro bližší informace a prohlídky nás kontaktujte.

Celková cena.	10 600 Kč za měsíc	Typ domu.	Patrový
Cena za m².	279 Kč	Podlaží.	1. podlaží z celkem 6
Poznámka k ceně.	včetně služeb, + teplo dle poměrových měřidel	Užitná plocha.	38 m²
ID zakázky.	SSA1346-0001	Garáž.	3
Aktualizace.	12.02.2024	Datum nastěhování.	lhned
Stavba.	Cihlová	Energetická náročnost budovy.	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Stav objektu.	Dobrý		



Zobrazit 9 fotografií

Pronájem kanceláře 44 m²

Počernická, Praha 10 - Malešice

12 748 Kč za měsíc (289,71 Kč za m²/měsíc)

D | MENĚ ÚSPORNA

Neplatíte provizi! Dovolujeme si Vám nabídnout pronájem klimatizované

kanceláře o velikosti 44 m² v administrativní budově KLIMACENTRUM ve vyhledávané lokalitě P10.

Oblast je kvalitně dopravně dostupná MHD - 6ti linkami BUS s přímou dopravní dostupností na všechny tři linky metra (do 5ti minut Skalka či Želivského), bezproblémovým parkováním a obdobnou vzdáleností do centra či na sever nebo jih Prahy. Přímá autobusová dostupnost na Prahu 9 i B i 4,3 i 1 (zastávka přímo před recepcí) resp. autem i směr od Mladé Boleslavi, Hradce, Brna apod. V areálu se nachází kanceláře, supermarket BILLA, prodejny s PC technikou, zabezpečovací technikou či kadeřnictví a kosmetika. Možnost pronájmu zasedací místnosti přímo v budově + vlastní parkovacího stání od 1.200,- Kč / měsíc, p

Další prostory v budově: 44 - 128 m².

Zdarma pro Vás připravíme nabídku kanceláří z více jak 300 budov po celé Praze - těšíme se na kontaktování.

Celková cena	12 748 Kč (505 EUR) za měsíc	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena za m²	289,71 Kč	Typ domu	Patrový
Cena za m²	11,46 EUR	Podlaží	2 podlaží
Poznámka k ceně	+ služby 122 Kč/m²/měs. + DPH	Užitná plocha	44 m²
ID zakázky	6701	Datum nastěhování	ihned
Aktualizace	02.01.2024	Energetická náročnost budovy	Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Stavba	Smíšená	Vytah	✓

Občanská vybavenost N=6

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komeroni/kancelare/praha-malesice-pocernicka/2309481804>

1/2



Pronájem kanceláře 46 m²

Litevská, Praha 10 - Vršovice

12 180 Kč za měsíc (265 Kč za m²/měsíc)

Neplatíte provizi, pronajímá přímý majitel. Přinášíme Vám možnost pronájmu

kancelářských prostor o celkové výměře 46 m² v administrativní budově s recepcí ve vyhledávaných pražských Vršovicích. Prostor je situovaný v 1. patře s výtahem. Možnost pronájmu parkovacího stání u budovy. Nedaleko se nachází tramvajová zastávka Kubánské náměstí či metro A – Strašnická. V okolí najdete veškerou občanskou vybavenost, zejména řadu restaurací a obchodů.

Celková cena	12 180 Kč za měsíc	Podlaží	2 podlaží z celkem 5
Cena za m²	265 Kč	Plocha zastavěná	46 m²
Poznámka k ceně	Neplatíte provizi. Plus služby 130,- Kč/m²/měsíc	Užitná plocha	46 m²
ID zakázky	LTV046	Plocha podlahová	46 m²
Aktualizace	Dnes 📅	Parkování	✓
Stavba	Skeletová	Datum nastěhování	Ihned
Stav objektu	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy	Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Umístění objektu	Centrum obce	Výtah	✓
Typ domu	Patrový		

Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékař	Volný čas
Večeřka						
Cukrárna						
Dřevárna						
Hospoda						
Veterinář						
Kino						

Tereza Express (415 m)
 OVOČNÝ SVĚTOZEM (580 m)
 Divadelní společnost Josefa Dvořáka (1258 m)
 Hospodka U Kladruby (1186 m)
 MVDr. Václav Nekora - veterinární klinika (503 m)
 Cinema City Floa (1337 m)



Pronájem obchodního prostoru 196 m² Akademická, Praha 10 - Malešice 76 000 Kč za měsíc (388 Kč za m²/měsíc)

Komerční prostory o rozloze 196 m², které se nachází v přízemí s přímým vstupem z ulice, vhodné pro showroom, obchodní prostory, kanceláře, kosmetický salon, galerii nebo jiné čety. Mimo hlavní prostor jsou k dispozici ještě 3 kanceláře, kuchyňka, toaleta a sprcha, výhodou je možnost parkování přímo před domem. PENB:G

Celková cena.	76 000 Kč za měsíc
Cena za m².	388 Kč
Poznámka k ceně.	+ 9000,- služby i energie + el.
ID zakázky.	N12686
Aktualizace.	10.02.2024
Stavba.	Cihlová

Stav objektu.	Velmi dobrý
Typ domu.	Přízemní
Podlaží.	1. podlaží
Užitná plocha.	196 m²
Datum nastěhování.	Ihned
Telekomunikace.	Internet

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Divadlo	Divadlo Božetěvské (1152 m)					
Veterinář	Atavet (711 m)					
Večerka	Ladl (495 m)					
Hospoda	Hospodka U Kládka (1092 m)					
Cukárna	Dolce Carolino (1110 m)					
Kino	Kino Aero (2145 m)					
Hřiště	Dětské hřiště (98 m)					
Přírodní zajímavost	Meandry Bolevsky (1816 m)					
Sportoviště	Pekárna Domov pro seniory Malešice (297 m)					
Bus MHD	Univerzitní (30 m)					
Metro	Depo Hostivař (1519 m)					
Škola	SŠ Praha 10, Chotoušská (390 m)					
Tram.	Spojovce (664 m)					

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční-obchodní-prostor/praha-malesice-akademicka/3645519180#img=1>



Pronájem skladového prostoru 383 m²
Tuklatská, Praha 10 - Strašnice
50 000 Kč za měsíc (131 Kč za m²/měsíc)

Realdomus zprostředkuje dlouhodobý pronájem nebytových prostor 383 m2.
Vhodné jako kanceláře a sklady. Jedná se o suterénní prostory přístupné jen po schodišti.

Nachází se zde 2x WC a sprchy, 4 kanceláře, kuchyňka, další místnosti vhodné jako sklad. Vše je obyvatelné, ale vhodné k rekonstrukci.
Kanceláře vytápěné ústředním topením z výměníku, všude zavedena elektřina. Voda je z vodovodního řadu.
Prostory se nacházejí pod supermarketem Albert v Tuklatské ulici, Praha 10. Možnost parkování, výborná dopravní obslužnost.
Podmínkou zaplacení 1x vratná bezpečnostní kauce v ceně nájemného + jeden nájem předem.
Doporučujeme prohlídku.
Více informací u makléře zakázky.

Celková cena	50 000 Kč za měsíc	Podlaží:	1 včetně 1 podzemního
Cena za m²	131 Kč	Plocha zastavěná	400 m²
ID zakázky	1524	Užitná plocha	383 m²
Aktualizace:	12.02.2024	Parkování:	2
Stavba	Cihlová	Datum nastěhování:	Okamžitě
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektřina	230V
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky

Občanská vybavenost



Pronájem skladového prostoru 1 774 m² Služeb, Praha 10 - Strašnice 337 060 Kč za měsíc (190 Kč za m²/měsíc)

Pronájem skladových prostor a kanceláří v ulici Služeb, v Praze 10 - Strašnice.

Objekt se nachází ve vzdálenosti cca 150 m od konečné stanice metra A - Depo Hostivař + MHD (tramvaje, autobusy). Nabízíme k pronájmu sklady a kanceláře o celkové výměře 1.774 m² ve třech podlažích budovy s výťahem, které tvoří celek (celá budova). Nebytové prostory se skládají ze 7 kanceláří, skladových prostor, sociálního zázemí, archivu a kuchyňky, jídelny s kuchyní, 2 x open space, 2 x zasedací místnost. Prostory mohou být pronajaty jako celek, nebo rozděleny jednotlivě. K objektu náleží nákladová rampa a vlastní vjezdová brána. Kanceláře a skladové prostory se pronajímají nezařízené, na podlahách jsou koberce, PVC a natřený beton. Služby, voda, teplo, odvoz odpadu, zabezpečení objektu, se platí paušálem 124.128,- Kč měsíčně. Spotřeba elektrické energie bude přefakturována dle skutečných nákladů. Parkování až pro 15 automobilů je možné v areálu dle dohody za dohodnutou cenu parkovného (5.000,- Kč/osobní auto/rok). Volné od ledna 2025. Provize RK 200.000,- Kč. Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH! Při podpisu nájemní smlouvy se hradí vratná kauce ve výši měsíčního nájmu a služeb. Bližší info u makléře. ET-G

Celková cena:	337 060 Kč za měsíc	Užitná plocha:	1774 m ²
Cena za m ² :	190 Kč	Parkování:	15
Poznámka k ceně:	+ paušální služby 124.180 Kč (všechny ceny jsou uvedeny bez DPH!) + přefakturační skutečně spotřebované elektrické energie	Datum nastěhování:	01.01.2025
ID zakázky:	1790	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	01.02.2024	Elektrika:	230V
		Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/sklad/praha-strasnice-služeb/2793309516>

1/2



Pronájem skladového prostoru 279 m² Na Jarově, Praha 3 - Žižkov 34 875 Kč za měsíc (125 Kč za m²/měsíc)

Skladové prostory k pronájmu v areálu Na Jarově. Prostory umístěné v 1.PP s nákladním výtahem o nosnosti 2000 kg. Jedná se o suchý, nevytápěný sklepní prostor.

Areál Na Jarově je víceúčelový objekt vhodný pro menší firmy a živnostníky, který umožňuje využití kancelářských a skladových prostor. Stanice tramvaje, která je v docházkové vzdálenosti, umožňuje snadné dopravní spojení do centra Prahy.

Nájem garantujeme do 31.12.2025.

Díky pronájmu přímo od majitele získává nájemce ty nejvýhodnější podmínky, neplatí žádnou provizi a uzavření nájemní smlouvy může být velmi rychlé.

Hlavní výhody areálu

- Výborná dostupnost MHD
- Jídelna
- 24/7 ostraha včetně kamerového systému
- Možnost pronájmu parkovacích stání
- Nákladový výtah

Možnost pronájmu parkovacího stání od 1500 Kč/měsíc

Celková cena.	34 875 Kč za měsíc	Typ domu	Patrový
Cena za m²	125 Kč	Podlaží.	- 1. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního
Poznámka k ceně.	bez DPH, bez poplatků	Užitná plocha.	279 m²
ID zakázky.	00139	Datum nastěhování.	ihned
Aktualizace.	29.01.2024		



Pronájem skladového prostoru 38 m² Na Jarově, Praha 3 - Žižkov 6 080 Kč za měsíc (160 Kč za m²/měsíc)

Skladové prostory k pronájmu v areálu Na Jarově. Prostory umístěné ve zvýšeném přízemí. Jedná se o suchý, vytápěný prostor v přízemí administrativní budovy Na Jarově 4, Praha 3.

Víceúčelový objekt vhodný pro menší firmy a živnostníky umožňuje využití kancelářských a skladových prostor, které je možné propojit. Stanice tramvaje, která je v docházkové vzdálenosti, umožňuje snadné dopravní spojení do centra Prahy.

Areál Na Jarově aktuálně nabízí i několik volných kancelářských prostor od 12,6 m². Nájem garantujeme do 31.12.2025.

Díky pronájmu přímo od majitele získává nájemce ty nejvýhodnější podmínky, neplatí žádnou provizi a uzavření nájemní smlouvy může být velmi rychlé.

Hlavní výhody areálu

- Výborná dostupnost MHD
- 24/7 ostraha včetně kamerového systému
- Možnost pronájmu parkovacích stání od 1500 Kč/měsíc

Celková cena.	6 080 Kč za měsíc	Typ domu.	Patrový
Cena za m².	160 Kč	Podlaží	1. podlaží
Poznámka k ceně	bez DPH, bez poplatků, včetně právního servisu	Užitná plocha	38 m²
ID zakázky.	00109	Datum nastěhování.	ihned
Aktualizace.	29.01.2024	Energetická náročnost budovy.	Třída G - Mimořádně neehospodárná
Stavba.	Smíšená	Výtah.	✓

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/sklad/praha-zizkov-na-jarove/2173326412>

1/2

8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2024022

9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

10. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 28. července 2020, č.j. Spr 628/2019-74, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeným Krajským soudem v Praze.

Znalecký je zapsán v evidenci posudků pod číslem 008555/2024.

10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI



10.2 DATUM A PODPIS

28.2.2024 Ing. Ondřej Bouzek

