



**ACONTA** s.r.o.  
koncesovaná znalecká kancelář  
oceňování nemovitostí a podniků

Ústavní 181 / 10  
Praha 8, 181 00  
mobil: 602 270 083  
e-mail: caner @ mybox.cz  
IČO: 26 47 29 11

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
**č. 3102-6.20/2018**  
**O OBVYKLÉ CENĚ**

**Nebytová jednotka č. 1405/132 v budově č.p. 1405, Baškirská 1405/3  
včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408  
a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město  
Praha,  
dle LV č. 7244**



**Objednatel:** Městská část Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10 - Vršovice

**Účel ocenění:** Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji

V Praze dne: 25. 7. 2018

## 1. Účel a předmět ocenění

### Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1405/132 v budově č.p. 1405, Baškirská 1405/3 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244

## 2. Popis oceňovaného majetku

### Identifikační údaje:

#### Vlastník majetku:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1 - Staré město, IČ 00064581  
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, IČ 00063941.

#### Adresa majetku:

Baškirská 1405/3, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	7244

#### Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 16. 7. 2018.

#### Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1405/132 v budově č.p. 1405, včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1. Dům se nachází v ulici Baškirská jako součást bloku 5 funkčně spojených bytových domů. Dům o 11 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží s pultovou střechou je montované betonové konstrukce z plošných dílů a užíván od 60 let minulého století. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je z centrálního zdroje. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

**Nebytová jednotka č. 1405/132 – způsob využití: Sklad umístěný v 1. PP**  
**Celková výměra prostoru je 11,30 m<sup>2</sup>**

Název místnosti	plocha (m <sup>2</sup> )
sklad	11,30
<b>Celkem</b>	<b>11,30</b>

**Vybavení jednotky:** bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 11,30 m<sup>2</sup>.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **1130/822800**.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby
- g) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží domu (nestanoví-li příslušný předpis jinak)
- e) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
- f) instalační jádra
- g) výtahy, kočárkárny, prádelny, žehlírny, sušárny, sklepy
- h) sekundární přípojka tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice EGC3 umístěné v budově na pozemku p.č. 2199/2, k.ú. Vršovice k patě domu č.p. 1408 na parcele p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice a k hranici pozemku p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice (nově sloučeno do p.č. 1873/1), (v Praze 10, ul. Baškirská č.o. 9),

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Jedná se o nebytovou jednotku – sklad nacházející se v 1. PP, přístupnou výtahem, vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné oplechované do ocelové zárubně, okenní otvor do ulice je osazen plastovým oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a je osazen radiátor teplovodního topení. Místností prochází stoupační vedení domovního, teplovodu, vody a kanalizace a přípojky slaboproudu. Nachází se zde centrální vodoměr. Místnost skladu se obtížně obsluhuje, lze jen ruční manipulace s maloobjemovým a lehkým zbožím nebo materiály.

### **3. Způsob ocenění**

Postup a způsob stanovení obvyklé ceny byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platném od 1. 1. 2018.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu a způsob jejího stanovení v § 2 – způsoby oceňování majetku a služeb takto:

odst.1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při ocenění stavebních pozemků pak zákon stanoví konkrétní členění stavebních pozemků a postup jejich ocenění (§ 9 a § 10 zákona).

Dále je v zákoně § 2, odst. 3 definována cena stanovená „jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ a to je cena zjištěná. Pro stanovení ceny zjištěné je pak aplikován jiný způsob (§ 2, odst. 5 zákona) což je zejména:

a) nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob – který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Způsob oceňování stavebního pozemku pak zákon stanoví v § 10, odst. 1 a konkretizuje v § 2, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde se jako oceňovací metoda použije cenová mapa stavebních pozemků.

### **4. Stanovení obvyklé ceny**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známé.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS z 19. 6. 2018, z Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Vršovice s převažující zástavbou objekty bytových domů a občanské vybavenosti, dopravně velmi dobře dostupnou a se stabilizovanou občanskou vybaveností.

Pro stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. provedl zhotovitel analýzu cen dosažených při prodeji nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice v roce 2017 - 2018. Data byla získána z přehledu realizovaných prodejů nebytových jednotek na základě výběrových řízení provedených objednatelem v roce 2017 a 2018. Přitom byly ze souboru všech prodaných nemovitostí vybrány jednotky, které se svými parametry přibližují oceňovaným jednotkám.

Adresa, katastrální území	Číslo jednotky	č.o.	Využití	Podlaží	Výměra (m <sup>2</sup> )	Technický stav, vybavenost, celkové užitné parametry	Kupní cena jednotky	Kupní cena Kč/m <sup>2</sup>
Útulná k.ú.Malešice	504/57	21	sklad osobních věcí	1,PP	17,0	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	112 202	6 600
Nad Úžlabinou k.ú.Malešice	446/62	22	sklad	1,PP	17,7	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	180 555	10 200
Útulná k.ú.Malešice	506/61	17	sklad	1,PP	13,0	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	231 108	17 777
Bajkalská k.ú.Vršovice	1161/19	6	sklad	1,PP	18,20	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	181 815	9 990
U Roháčových kasáren k.ú.Vršovice	188/9	18	sklad	2,PP	140,10	vybavení WC, umyvadlo zhoršený stav	638 660	4 559
Útulná k.ú.Malešice	504/58	21	sklad	-	17,30	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	357 777	20 680
Mrštíková Strašnice	858/05	33	sklad	1,PP	34,90	zavedena voda, kanalizace, elektro, poškozené omítky	556 666	15 950
Starostrašnická Strašnice	960/11	35	sklad	1,PP	17,30	zavedena voda, kanalizace, elektro, zhoršený stav	750 000	43 353
Minská Vršovice	775/25	4	zkušebna	2,PP	43,00	zhoršený stav, kromě elektro bez instalací, zemní vlhkost, poškozené omítky	279 543	6 501

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m<sup>2</sup> jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,75, který odráží skutečnost, že jednotka je zatížena jistou formou věcného břemene přístupu k potrubním vedením vedených prostorem a umístěním

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

vodoměru a dále koeficientem ve výši 0,90 zohledňující skutečnost, že se jedná o jednotku bez vybavení, která jako sklad je hůře obsluhovatelná, prakticky bez možnosti použití manipulační techniky.

Výpočet:

$$(6\,600 + 10\,200 + 17\,777 + 9\,990 + 4\,559 + 20\,680 + 15\,950 + 43\,353 + 6\,501) / 9 = \\ = 15\,068,- \text{ Kč/m}^2$$

Podlahová plocha jednotky  $11,30 \text{ m}^2 \times 15\,068,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \times 0,90 = 114\,931,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	115 000,- Kč
--	--------------

**Jednotka č. 1405/132 v budově č.p. 1405 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244**

**Cena obvyklá: 115 000,- Kč**

### 5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1405/132 v budově č.p. 1405, Baškirská 1405/3 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění je stanovena obvyklá cena předmětné nebytové jednotky k uvedenému datu na úrovni výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, tedy po zaokrouhlení ve výši:

**Obvyklá cena:**

**115 000,- Kč**

Slovy: Jednostopatnácttisíc Korun českých

Praha dne 25. 7. 2018

**Vladimír Pauer**  
U nových domů III-1  
140 00 Praha 4



### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3102-6.25/18 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.  
Znalecká kancelář  
Ústavní 181, 180 00 Praha 8

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
 OBEC: 554782 Praha  
 KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

Data platná k: 1.06.2018

**INFORMACE O JEDNOTCE**

ČÍSLO JEDNOTKY: 1405/132  
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů  
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: jiný nebytový prostor  
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území  
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 1130/822800  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101  
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p.1405, č.p.1404, č.p.1406, č.p.1407, č.p.1408, byt.dům na LV 7244  
 Na parcele KN 1873/1 na LV 7244

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 7245

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*  
 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:27:50  
 Výpis vyhotoven za 0.67s, SQLite3 native







# Příloha k Prohlášení vlastníka o rozdělení domu č.p.1405 na jednotky

ČÍSLO POPISNÉ: 1405

ULICE: BAŠKIRSKÁ 3

KAT.ÚZEMÍ: VRŠOVICE

OBEC: PRAHA 10

-  - BYTOVÉ JEDNOTKY
-  - SPOLEČNÉ PROSTORY
-  - SPOLEČNÉ PROSTORY BEZ PODLAHOVÉ PLOCHY
-  - NEBYTOVÝ PROSTOR
-  - BALKONY
-  - STŘECHA

1.PP – SUTERÉN

