



ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
ocenování nemovitosti 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. 3102-6.26/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1034/14 v budově č.p. 1034, Brtnická 1034/8 včetně
499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle,
obec Praha, okres Hlavní město Praha,
dle LV č. 9764**



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: 17. 9. 2018

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1034/14 v budově č.p. 1034 včetně 499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764

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:

Brtnická č.p. 1034, Praha 10

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Kód katastrálního území: | 727750 |
| Název katastrálního území: | Michle |
| Název obce: | Praha 10 |
| Název okresu: | Hlavní město Praha |
| List vlastnictví: | 9764 |

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 17. 7. 2018.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1034/14 v budově č.p. 1034 včetně 499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle. Dům se nachází v ulici Brtnická jako krajní řadová stavba bloku 4 bytových domů s malou předzahrádkou a nezastavěnou částí pozemku za domem užívanou jako dvůr se zelení. Dům o dvou podzemních a dvou nadzemních podlažích se sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím jako 3. NP je zděná konstrukce, jeho stáří je odhadováno na cca 75 roků, je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy při běžně prováděné údržbě, bez větších investic. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a přijatelnými možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek se zpevněnými plochami a oplocením.

Nebytová jednotka č. 1034/14 – způsob využití: jiný nebytový prostor umístěný v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)
Celková výměra prostoru je 49,90 m²

| Název místnosti | plocha (m ²) |
|-----------------|--------------------------|
| místnost 1 | 25,20 |
| místnost 2 | 17,10 |
| předsíň | 3,60 |
| koupelna + WC | 2,00 |
| komora | 2,00 |
| Celkem | 49,90 |

Vybavení jednotky: listovní schránka

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 49,90 m².

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (příčky v jednotce)
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, odpady od zaústění do stoupacího vedení
- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače, rozvodnice pro jednotku) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem

K vlastnictví jednotky č. 1034/14 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **499/4501** na společných částech budovy, které jsou popsány v čl. 3 Prohlášení vlastníka.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána v čl. 4 Prohlášení vlastníka.

Společné části budovy, které jsou společné vlastníkům všech jednotek, tvoří zejména:

- základy včetně izolací
- hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce
- střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (svod dešťové vody, oplechování)
- rozvody plynu až k hlavním uzávěrům pro jednotky
- rozvody pitné vody (až k hlavním uzávěrům pro jednotky) včetně odboček ze stoupacího vedení a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám,
- kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhl. Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- rozvody domovní elektroinstalace až k elektroměru pro jednotky

- slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace)
- bleskosvody
- společná chodba v 2. PP až 3. NP v č.p. 1034
- prostory schodiště v 2. PP až 3. NP v č.p. 1034
- okna a dveře ve výše uvedených společných prostorech
- prostory se sklepními kójeji v 2. PP

V uvedené budově č.p. 1034, na pozemku p.č. 2546 v katastrálním území Michle, se nevymezují společné části budovy určené jen vlastníkům některých jednotek.

Jedná se o nebytovou jednotku označenou jako jiný nebytový prostor nacházející se v 1. PP, které z části vystupuje nad úroveň okolního terénu. Jednotka se sestává ze dvou místností jedna situovaná oknem do ulice, resp. předzahrádky zesvaňované k úrovni podzemního podlaží, druhá situovaná oknem do dvora s terénem mírně pod úroveň okenního parapetu, dále vstupní halý-předsíň s kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, sprchového koutu s umyvadlem a WC. Jednotka je přístupná z chodby domu. Výplně otvorů tvoří dřevěná špaletová okna a dřevěné dveře prosklené i plné do tesařských zárubní, omítky hladké, místy narušené zemní vlhkostí, stropy s viditelnými trámy betonové stropní konstrukce. Instalace jsou zastaralé, ale funkční, je instalováno etážové topení s plynovým kotlem kombinovaným s ohřevem TUV. Jednotka je delší dobu neužívaná, minimálně udržovaná, vyžaduje úpravy případně rekonstrukci, zejména odstranění účinků zemní vlhkosti. Vzhledem k tomu, že jednotka disponuje úplným hygienickým zázemím je posuzována jako prostor využitelný pro ateliér, provozovnu nebo administrativní využití.

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 kalamiť. 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 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 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, Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná dostupnou a poměrně atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Michle se smíšenou zástavbou s převažujícími objekty bytových domů a dobrou dostupností občanské vybavenosti.

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, Strašnice a Michle 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 ²) | Technický stav, vybavenost, celkové užité parametry | Kupní cena jednotky | Kupní cena Kč/m ² |
|------------------------------|----------------|------|-------------|---------|--------------------------|--|---------------------|------------------------------|
| Ruská k.ú. Vršovice | 039 | 84 | ateliér | 5.NP | 37,4 | původně prádelna, stav standardní, vytápění na pevná, s příslušenstvím | 1 451 111 | 38 800 |
| Kodaňská k.ú. Vršovice | 444 | 11 | ateliér | 6.NP | 18 | po rekonstrukci v 2011, WC na chodbě, KL, koupelna, vytápění plyn | 860 100 | 47 783 |
| Nad Primaskou k.ú. Strašnice | 1140 | 32 | fotoateliér | 1.PP | 43,3 | po rekonstrukci nájemcem, příslušenství úplné, přímotopy | 1 264 000 | 29 192 |
| Révová k.ú. Strašnice | 1077 | 18 | fotoateliér | 1.PP | 59,3 | polosuterén, před úplnou rekonstrukcí, dům neudržovaný | 2 353 000 | 39 679 |
| Slovinská k.ú. Vršovice | 765 | 15 | ateliér | 1.PP | 20 | stav standardní, vytápění plyn, příslušenství úplné, podlahy zhoršené | 1 180 000 | 59 000 |

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------|----|------------------|-------|--------|---|-----------|--------|
| Slovinská k.ú. Vršovice | 994 | 25 | ateliér | 7.NP | 44,3 | po opravě stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné | 2 116 566 | 47 778 |
| Taškentská k.ú. Vršovice | 1414 | 6 | ateliér | 12.NP | 85 | stav před rekonstrukcí, topení a TUV centrální, instalace nefunkční | 3 502 000 | 41 200 |
| U Vršovického nádraží k.ú. Vršovice | 159 | 12 | ateliér | 6.NP | 23 | stav před rekonstrukcí, WC na chodbě, bez koupelny, topení a TUV plyn, bez výtahu | 1 257 500 | 54 674 |
| Záběhlická k.ú. Vršovice | 1749 | 39 | fotoateliér | 4.NP | 14 | po rekonstrukci v 2012, WC na chodbě, KL, koupelna, vytápění plyn | 655 000 | 46 789 |
| Kralická k.ú. Strašnice | 832 | 12 | ateliér | 5.NP | 24 | po rekonstrukci nájemcem v 2007, příslušenství úplné, přímotopy, karna | 1 123 205 | 46 800 |
| Moskevská k.ú. Vršovice | 696 | 70 | výtvarný ateliér | 7.NP | 21,9 | stav standardní, jen WC a umyvadlo, vytápění přenosným přímotopem | 1 211 348 | 55 313 |
| Moskevská k.ú. Vršovice | 667 | 68 | ateliér malířský | 7. NP | 43,30 | stav před rekonstrukcí, jen WC a umyvadlo, vytápění plyn kamna, | 2 456 000 | 57 116 |
| Jerevanská k.ú. Vršovice | 1160/27 | 16 | kancelář | 1. NP | 119,20 | po opravě stav dobrý, topení a TUV centrální, příslušenství úplné | 3 309 088 | 27 760 |
| Turkmenská k.ú. Vršovice | 1418/32 | 6 | kancelář | 1. NP | 63,80 | pouze místnosti, bez hygienického zázemí, vytápění centrální | 3 010 000 | 47 179 |
| Turkmenská k.ú. Vršovice | 1418/33 | 6 | kancelář | 1. NP | 26,80 | stav standardní, pouze WC s umyvadlem | 1 527 777 | 57 006 |
| Moskevská k.ú. Vršovice. | 95/15,18 | | ateliér | 6.NP | 40,10 | propojené 2 jednotky, jen umyvadlo bez TUV, WC mimo jednotku - společné, topení lokální plynové | 2 765 000 | 68 953 |
| Moskevská k.ú. Vršovice. | 1464/339 | 61 | kancelář | 2.NP | 229,00 | standardní vybavení, jen WC a kuchyňka, vstup z veřejné terasy, funkční | 6 345 000 | 27 707 |
| Taškentská k.ú. Vršovice. | 1413/33 | 8 | kancelář | 1.NP | 37,90 | rekonstrukce v pokročilém stadiu, bez zařizovacích předmětů | 1 505 000 | 39 710 |
| Vršovická k.ú. Vršovice. | 1462/327 | 66 | ateliér | 9.NP | 65,50 | stav dobrý, původní umakartové koupelnové jádro, standardní vybavení | 3 190 000 | 48 702 |
| Mrštíkova k.ú. Strašnice. | 858/3 | 33 | prodejna | 1.PP | 43,60 | bývalá provozovna, jen WC s umyvadlem, stav zhoršený, instalace nefunkční, zemní vlhkost | 571 100 | 13 099 |
| Vršovická k.ú. Vršovice. | 1462/310 | 66 | kancelář | 2.NP | 130,30 | funkční, standardní vybavení, vstup z veřejné terasy, prosklení výkladci | 3 841 000 | 29 478 |
| Brtnická k.ú. Michle. | 1034/13 | 8 | ateliér | 3.NP | 23,60 | po rekonstrukci stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné | 1 307 000 | 55 381 |
| Moskevská k.ú. Vršovice | 667/25 | 68 | kancelář | 1.PP | 39,90 | původní stav, ale funkční, jen WC a umyvadlo, zemní vlhkost, vytápění plynové nefunkční, | 1 667 000 | 41 779 |
| Moskevská k.ú. Vršovice | 667/26 | 68 | ateliér | 7.NP | 43 30 | původní stav, funkční, jen WC a umyvadlo, vytápění plynové lokální, netěsná střecha krytinou zatéká | 2 456 000 | 56 721 |

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 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,80, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku neudržovanou s nutnými opravami a úpravami a potřebou odstranění účinků zemní vlhkosti.

Výpočet:

$$(38\ 800 + 47\ 783 + 29\ 192 + 39\ 679 + 59\ 000 + 47\ 778 + 41\ 200 + 54\ 674 + 46\ 789 + 46\ 800 + 55\ 313 + 57\ 116 + 27\ 760 + 47\ 179 + 57\ 006 + 68\ 953 + 27\ 707 + 39\ 710 + 48\ 702 + 13\ 099 + 29\ 478 + 55\ 381 + 41\ 779 + 56\ 721)/25 = 44\ 900,- \text{ Kč/m}^2$$

Podlahová plocha jednotky $49,90 \text{ m}^2 \times 44\ 900,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 = 1\ 792\ 408,- \text{ Kč}$

| | |
|--|----------------|
| Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení): | 1 792 000,- Kč |
|--|----------------|

Jednotka č. 1034/14 v budově č.p. 1034 včetně 499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764

Cena obvyklá: 1 792 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1034/14 v budově č.p. 1034 včetně 499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764

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: 1 792 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátdvatisíc Korun českých

Praha dne 17. 9. 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. 3102-6.26/18 znaleckého deníku.

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

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 727750 Michle

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu

Data platná k: 1.06.2018

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1034/14
 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: 499/4501
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Michle č.p.1034, byt.dům na LV 9764
 Na parcele KN 2546 na LV 9764

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 9765

| 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 | |

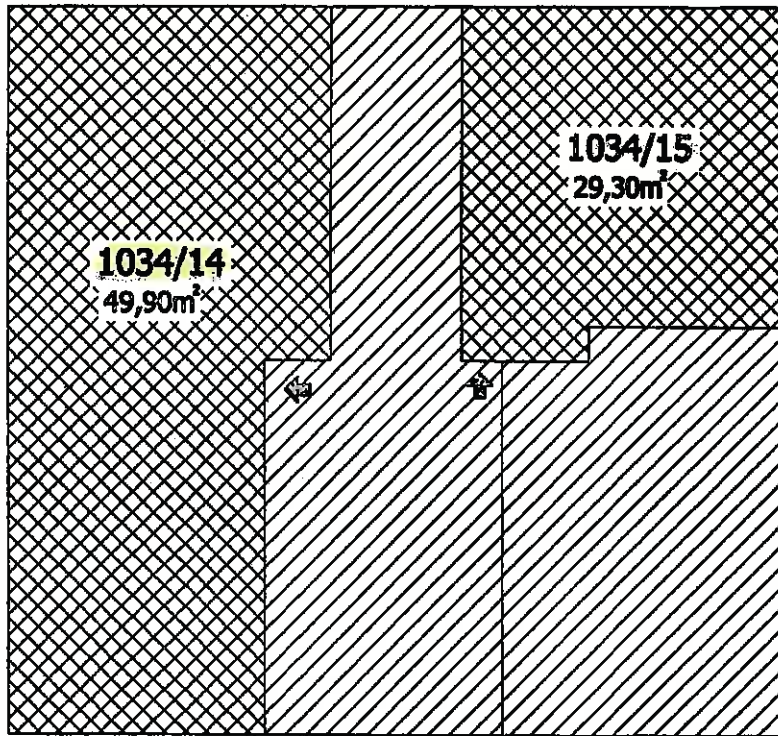
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101

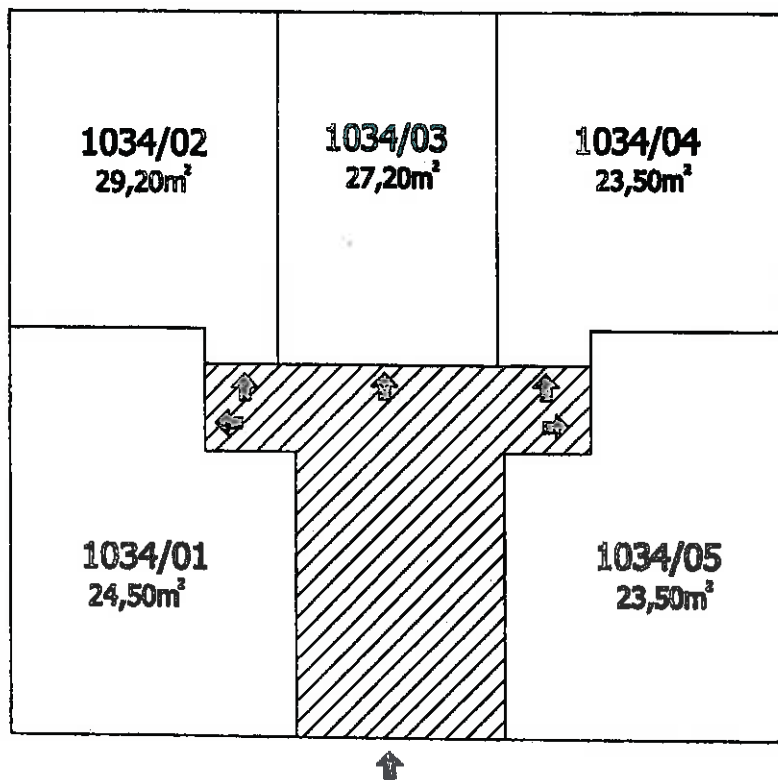
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

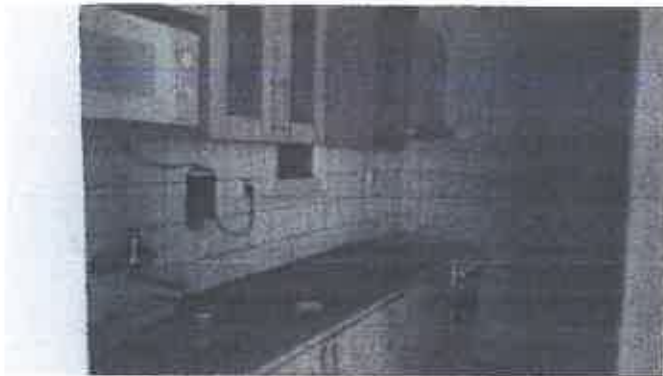
Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:25:30
 Výpis vyhotoven za 3.51s, SQLite3 native

1.P.P.
Brtnická 8



1.N.P.
Brtnická 8





17-9.12

