



ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
ocenování nemovitostí a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 8, 161 00
mobil: 602 270 083
e-mail: caner @ mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.27/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1034/15 v budově č.p. 1034, Brtnická 1034/8 včetně
293/4501 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. 1034/15 v budově č.p. 1034, Brtnická 1034/8 včetně 293/4501 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. 1034/15 v budově č.p. 1034 včetně 293/4501 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 zděné 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. 1034/15 – způsob využití: jiný nebytový prostor umístěný v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)
Celková výměra prostoru je 29,30 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
místnost	20,50
koupelna + WC	4,60
komora	0,50
předsíň	3,70
Celkem	29,30

Vybavení jednotky: listovní schránka

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 29,30 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, výpínače, rozvodnice pro jednotku) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem

K vlastnictví jednotky č. 1034/15 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **293/4501** 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 kójiemi 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 z jedné místnosti situované oknem do dvora s terénem mírně pod úroveň okenního parapetu, dále předsíně, sprchového koutu a samostatného WC. Jednotka je přístupná z chodby domu. Výplně otvorů tvoří dřevěné špaletové okno a dřevěné dveře prosklené i plné do tesařských zárubní, omítky hladké, místy narušené zemní vlhkostí, strop s viditelnými trámy betonové stropní konstrukce. Instalace jsou zastaralé, ale funkční, vytápění je lokální plynovými kamny WAW. Podlaha místnosti je prkenná, v předsíni a hygienickém zázemí je dlažba. Jednotka je delší dobu neužívaná a prakticky neudržovaná, 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 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 prodejích 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 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 prodejích 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 užitné 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, karma	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 střeška 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 $29,30 \text{ m}^2 \times 44\ 900,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 = 1\ 052\ 456,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	1 052 000,- Kč
--	----------------

Jednotka č. č. 1034/15 v budově č.p. 1034 včetně 293/4501 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: 1 052 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1034/15 v budově č.p. 1034 včetně 293/4501 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

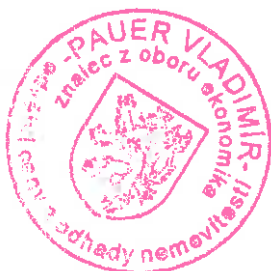
Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění je stanovena obvyklá cena předmětné nebytové jednotky k uvedenému datu na úrovni výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, tedy po zaokrouhlení ve výši:

Obvyklá cena: 1 052 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionpadesátdvatisíc 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. 3102-6.27/18 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: 727750 Michle

Data platná k: 1.06.2018

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1034/15
 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: 293/4501
 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

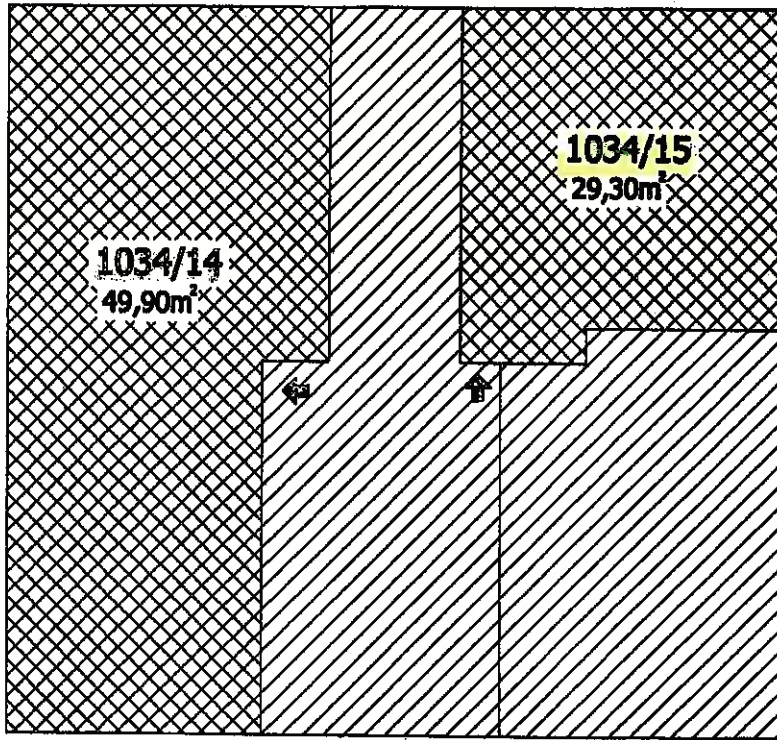
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 9765

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	

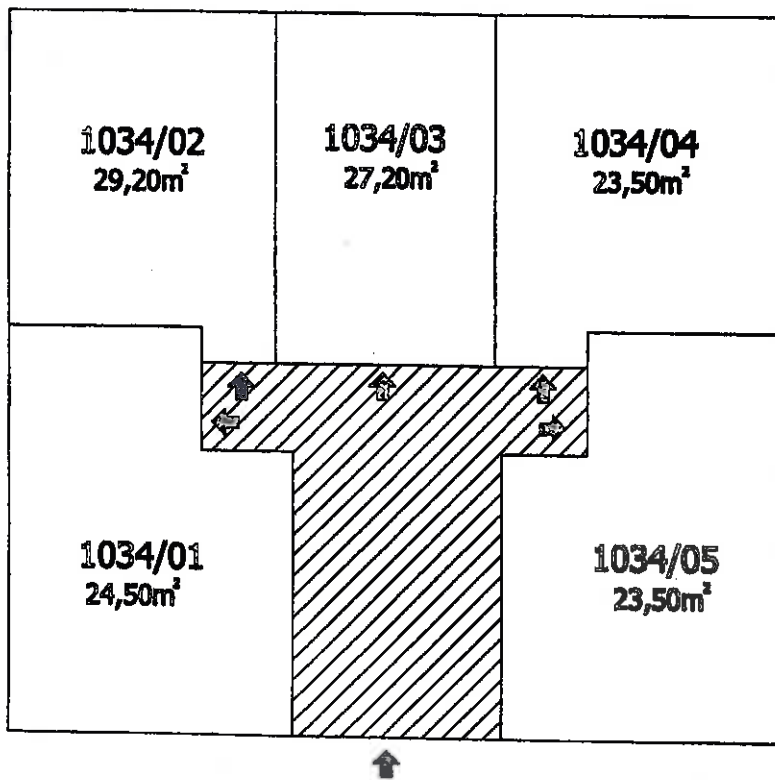
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:25:53
 Výpis vyhotoven za 2.83s, SQLite3 native

1.P.P.
Brtnická 8



1.N.P.
Brtnická 8





17-9-18

