



**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. 3123-3.8/19**  
**O OBVYKLÉ CENĚ**

**Nebytová jednotka č. 924/30 v budově č.p. 924, Za Poštou 924/1 včetně  
224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice,  
obec Praha, okres Hlavní město Praha,  
dle LV č. 16814 a 16815**



**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: 11. 2. 2019

## 1. Účel a předmět ocenění

### Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 924/30 v budově č.p. 924, včetně 224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16814 a 16815

## 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:

Saratovská 517/19, Praha 10

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Kód katastrálního území:   | 731943             |
| Název katastrálního území: | Strašnice          |
| Název obce:                | Praha 10           |
| Název okresu:              | Hlavní město Praha |
| List vlastnictví:          | 16814 a 16815      |

#### Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 7. 2. 2019.

#### Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 924/30 v budově č.p. 924, včetně 224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice. Dům se nachází v ulici Za Poštou jako nárožní stavba bloku bytových domů ulic Za Poštou a Nad Primaskou, s malou nezastavěnou částí pozemku za domem užívanou jako dvůr. Dům o jednom podzemním a čtyřech nadzemních podlažích s kombinovanou pultovou a šikmou střechou a částečně využitým podkrovím jako 5. NP je zděné konstrukce, je v dobrém stavebně technickém stavu, jeho stáří je odhadováno na cca 85 roků, stav odpovídá stáří budovy při běžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a omezenými 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.

**Nebytová jednotka č. 924/30 – způsob využití: kancelář umístěná v 1. NP (dle Prohlášení vlastníka)**

**Celková výměra prostoru je 22,40 m<sup>2</sup>**

| Název místnosti | plocha (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|--------------------------|
| kancelář        | 22,40                    |

#### **Vybavení jednotky: bez vybavení**

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 22,40 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné přičky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **224/11951**.

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, schodiště, sklepní kóje, lodžie, terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkony přináležejí
- e) okna, dveře, balkony včetně vstupních dveří do bytů a jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací, včetně rozvodů umístěných mimo dům

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 označenou jako kancelář nacházející se v 1. NP, Jednotka se sestává z předsíně, hlavní místnosti situované oknem do dvora, koupelny se sprchovým koutem a malé komory přístupných z této místnosti a samostatného WC. Jednotka je přístupná z chodby domu dřevěnými oplechovanými dveřmi do tesařských zárubní. Výplně otvorů tvoří plastové okno, vnitřní dveře dřevěné do ocelových zárubní, omítky hladké v koupelně s bělinovým obkladem, podlahy betonové, v předsíni teraco, v koupelně opatřené dlažbou, v hlavní místnosti je krytina textilní na konci životnosti. Instalace a zařizovací předměty hygienického zázemí jsou zastaralé, vytápění lokální plynové (WAW), ohřev TUV elektroakumulační v koupelně. Jednotka je delší dobu neužívaná, neudržovaná, vyžaduje dílčí opravy a modernizaci zařizovacích předmětů.

### **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 prodejkách 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 prodejkách 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 k datu 1. 1. 2019, Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná dostupnou a atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Strašnice, v blízkosti uzlové stanice metra a tramvajové dopravy Skalka, se

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

smíšenou zástavbou s převažujícími objekty bytových domů a úplnou 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, Strašnice a Michle v roce 2018 - 2019. Data byla získána z přehledu realizovaných prodejů nebytových jednotek na základě výběrových řízení provedených objednatelem v roce 2018 a 2019. 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> |
|---------------------------|----------------|------|----------|---------|--------------------------|---|---------------------|------------------------------|
| 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                       |
| 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, střešní krytinou zatéká   | 2 456 000           | 56 721                       |
| Brtnická k.ú. Michle.     | 1034/14        | 8    | ateliér  | 1.PP    | 49,90                    | původní stav, instalace zastaralé ale funkční, KL, WC a umyvadlo, vytápění etážové plynové nefunkční, zemní vlhkost, jednotka vyžaduje rekonstrukci | 2 333 000           | 46 753                       |
| Brtnická k.ú. Michle.     | 1034/15        | 8    | ateliér  | 1.PP    | 29,30                    | původní stav, instalace zastaralé ale funkční, sprch. kout a WC, zemní vlhkost, vytápění lokální plynovými kamny, jednotka vyžaduje rekonstrukci    | 1 430 000           | 48 805                       |

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 0,95, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku neudržovanou s potřebou dílčích oprav a modernizace.

Výpočet:

$$(39\,710 + 48\,702 + 29\,478 + 55\,381 + 41\,779 + 56\,721 + 46\,753 + 48\,805) / 8 = 45\,916,- \text{ Kč/m}^2$$

Podlahová plocha jednotky  $22,40 \text{ m}^2 \times 45\,916,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,95 = 977\,092,- \text{ Kč}$

|  |              |
|--|--------------|
| Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení): | 977 000,- Kč |
|--|--------------|

**Jednotka č. 924/30 v budově č.p. 924 včetně 224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16814 a 16815**

**Cena obvyklá: 977 000,- Kč**

## 5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 924/30 v budově č.p. 924, včetně 224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16814 a 16815.

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: 977 000,- Kč**

Slovy: Devětsetsedmdesátsedmtisíc Korun českých

Praha dne 11. 2. 2019

**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. 3123-3.8/19 znaleckého deníku.

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

Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100

OBEC: 554782 Praha

KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data platná k: 1.01.2019

**INFORMACE O JEDNOTCE**

ČÍSLO JEDNOTKY: 924/30  
 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: 224/11951  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101  
 VYMEZENO V: Budova Strašnice č.p. 924, byt.dům na LV 16814  
 na parcele KN 1188 na LV 16814

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 16815

| 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.13.74.112238 pro VFK verze 5.2

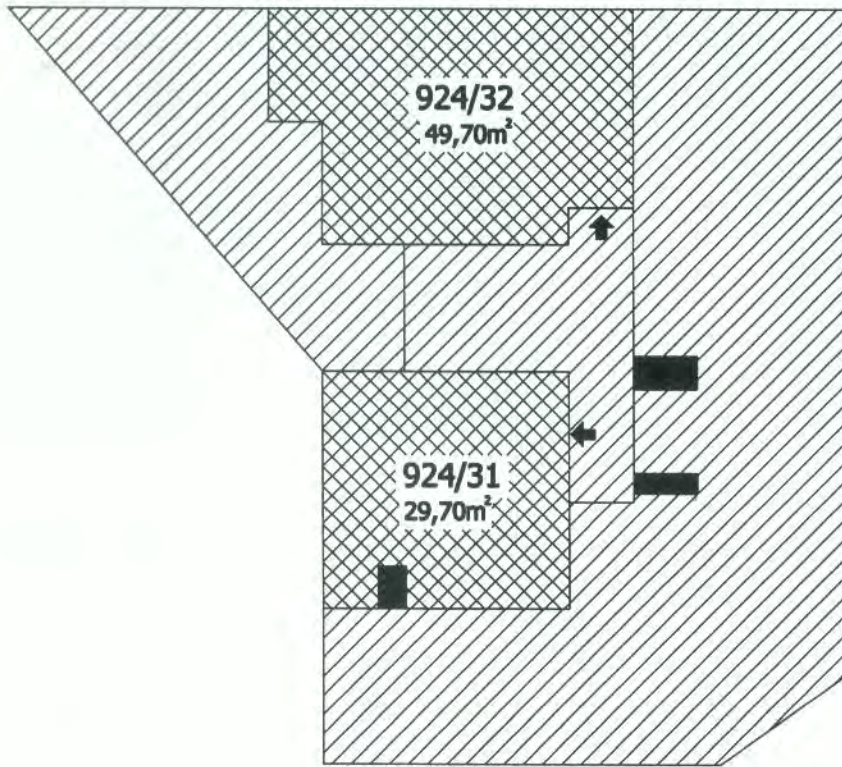
Datum a čas vyhotovení výpisu: 5.02.2019 08:23:26

Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10)

Výpis vyhotoven za 3.1s, SQLite3 native, ver.3.23.1

*Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.*

1.P.P.  
Za Poštou 1



1.N.P.  
Za Poštou 1

