



**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. 3123-3.7/19**  
**O OBVYKLÉ CENĚ**

**Nebytová jednotka č. 517/19 v budově č.p. 517, Saratovská 517/19 včetně  
264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice,  
obec Praha, okres Hlavní město Praha,  
dle LV č. 16834 a 16835**



**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. 517/19 v budově č.p. 517, včetně 264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16834 a 16835

## 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:	16834 a 16835

#### Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 31. 1. 2019.

#### Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 517/19 v budově č.p. 517, včetně 264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice. Dům se nachází v ulici Saratovská jako vnitřní řadová stavba bloku bytových domů s malou nezastavěnou částí pozemku za domem užívanou jako dvůr. Dům o jednom podzemním a čtyřech nadzemních podlažích s kombinovanou pultovou a šikmou střechou s mansardou 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 průběžně 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. 517/19 – způsob využití: provozovna umístěná v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)**

**Celková výměra prostoru je 26,40 m<sup>2</sup>**

Název místnosti	plocha (m <sup>2</sup> )
kancelář	19,20
Koupelna s WC	2,90
předsíň	3,50
spíž	0,80
<b>Celkem</b>	<b>26,40</b>

### Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 26,40 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **264/7187**.

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 terasy 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 provozovna nacházející se v 1. PP, které z části vystupuje nad úroveň terénu dvora. Jednotka se sestává z jedné místnosti situované oknem do dvora, resp. tzv. anglického dvorku, malé komory přístupné z této místnosti, dále vstupní předsíň s pozůstatky kuchyňské linky, koupelny se sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Jednotka je přístupná z chodby domu dřevěnými dveřmi do tesařských zárubní. Výplně otvorů tvoří plastové okno, vnitřní dveře do ocelových zárubní dveřní křídla chybí, omítky hladké z části s obkladem dřevotřískovými deskami, místy narušené zemní vlhkostí, stropy s viditelnými trámy betonové stropní konstrukce, podlahy opatřené dlažbou, v hlavní místnosti plovoucí laminátová, poškozená a zvlněná. Instalace jsou zastaralé, nefunkční, bez vytápění, ohřev TUV elektroakumulační. Jednotka je



dlouhodobě neužívaná, neudržovaná, vyžaduje opravy resp. rekonstrukci a 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 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 přikládaná 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



## OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známy.

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 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 0,80, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku neudržívanou s nutnými opravami a úpravami a potřebou odstranění účinků zemní vlhkosti.



## OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Výpočet:

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

$$\text{Podlahová plocha jednotky } 26,40 \text{ m}^2 \times 45\,916,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 = 969\,746,- \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	970 000,- Kč
--	--------------

**Jednotka č. 517/19 v budově č.p. 517 včetně 264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16834 a 16835**

**Cena obvyklá: 970 000,- Kč**

### 5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 517/19 v budově č.p. 517, včetně 264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16834 a 16835.

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: 970 000,- Kč**

Slovy: Devětsetšedesát tisíc 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. 3123-3.7/19 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!

Data platná k: 1.01.2019

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
OBEC: 554782 Praha  
KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

## INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 517/19  
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů  
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: dílna nebo provozovna  
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území  
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 264/7187  
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101  
 VYMEZENO V: Budova Strašnice č.p. 517, byt.dům na LV 16834  
 na parcele KN 1052 na LV 16834

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 16835

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

Vyhотовeno systémem MISYS ver.13.74.112238 pro VFK verze 5.2

Datum a čas vyhotovení výpisu: 15.01.2019 09:59:58

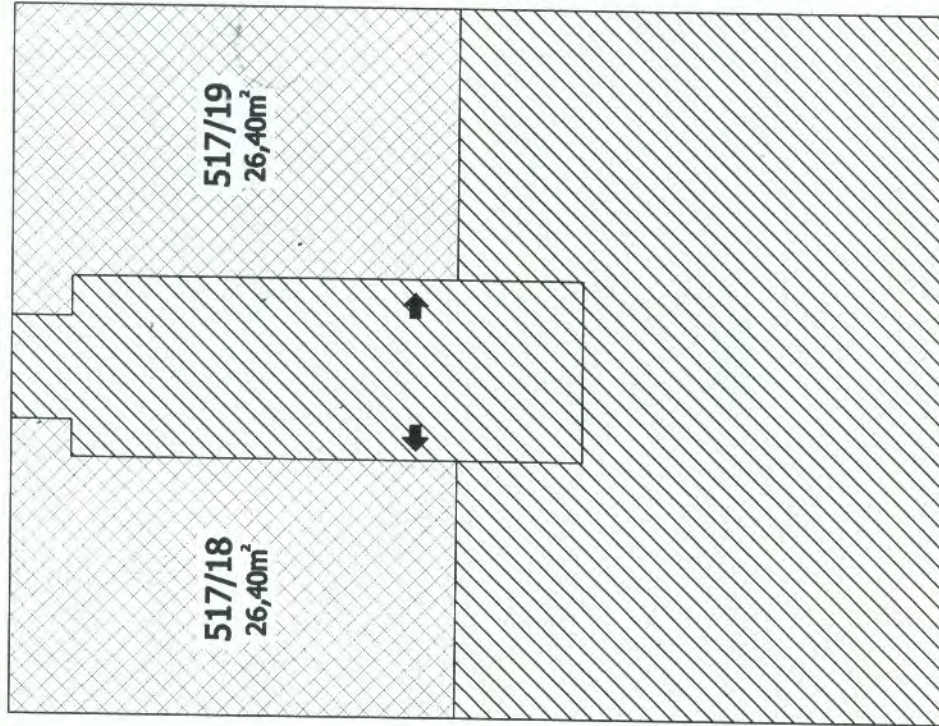
Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10)

Výpis vyhotoven za 2.9s, 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.  
Saratovská 19



1.N.P.  
Saratovská 19

