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. 3102-6.23/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

Nebytová jednotka č. 428/9 v budově č.p. 428, Charkovská 428/21 včetně 188/4349 podílu na budově č.p. 428, a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 12286

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. 428/9 v budově č.p. 428 včetně 188/4349 podílu na budově č.p. 428 a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 12286

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:
Charkovská č.p. 428, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	12286

Místní šetření:
Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 17. 7. 2018.

Popis:
Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 428/9 v budově č.p. 428 včetně 188/4349 podílu na budově č.p. 428 a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice. Dům se nachází v ulici Charkovská jako součást řadové zástavby bytových domů. Dům o čtyřech nadzemních podlažích se sedlovou střechou je zděné konstrukce, jeho stáří je odhadováno na cca 100 roků, je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy a prováděné údržbě. V horším stavu se nachází podzemní podlaží, které je prakticky bez údržby, jsou zde patrné účinky zemní vlhkosti, omítky jsou zvětralé a opadané, původní instalace neudržované, obnovené jsou hlavní rozvody vody. Lokalita s dobrou občanskou vybaveností a přijatelnou dostupností zastávek MHD má ale omezené možnosti parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 428/9 – způsob využití: Dílna umístěná v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)
Celková výměra prostoru je 18,80 m^2

Název místnosti	plocha (m^2)
dílna	17,70
WC	1,10
Celkem	**18,80**

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 18,80 m^2.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále veškeré vnitřní instalace, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **188/4349.**

Společnými částmi domu jsou:

a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
b) střecha, komíny
c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje,
e) okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
f) rozvody 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, dle Prohlášení vlastníka o dílnu, nacházející se v 1. PP, které v v uličním průčelí vystupuje zčásti nad úroveň terénu. Jednotka se sestává z jedné místnosti situované oknem do ulice a samostatného WC na chodbě, obojí s přístupem ze společných prostor podzemního podlaží. Místnost kromě osvětlení a jednofázových zásuvek nemá žádné další instalace, podlaha pod PVC krytinou vykazuje známky poruch (zřejmě způsobené vlhkostí), část omítek je opadaná, prostor je hůře přístupný (ještě několik schodišťových stupňů pod úrovní podlahy suterénu). Místnost WC je vybavená jen mísou se splachováním a je prakticky nefunkční. Vstupní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní, okno do ulice dřevěné zdvojené opatřené mříží. Jednotka je bez vybavení, složitě přístupná přes schody a chodbu zvýšeného přízemí, prakticky využitelná jen k příležitostnému nenáročnému skladování bez použití manipulační techniky.

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 prodejích 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 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 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 prodejích nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice, Strašnice a Malešice 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
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
Mrštíkova 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^2 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 se jedná o jednotku bez vybavení ve zhoršeném stavebně technickém stavu a dále koeficientem ve výši 0,80 zohledňujícím skutečnost, že se jedná o jednotku, se zhoršeným přístupem bez možnosti použití manipulační techniky (v místě je i velmi obtížné, prakticky vyloučené, zaparkovat k vyložení nebo naložení nákladu).

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

Podlahová plocha jednotky 18,80 m^2 x 15 068,- Kč/m^2 x 0,75 x 0,80 = 169 967,- Kč

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	170 000,- Kč

Jednotka č. 428/9 v budově č.p. 428 včetně 188/4349 podílu na budově č.p. 428 a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 12286

Cena obvyklá: 170 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertizy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 428/9 v budově č.p. 428 včetně 188/4349 podílu na budově č.p. 428 a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 12286

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: **170 000,- Kč**

Slovy: Jednostosedmdesáttisíc Korun českých

Praha dne 17. 9. 2018

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

PAUER VLADIMÍR - znalec z oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

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. 3102-6.23/18 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:	428/9
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:	188/4349
ŘÍZENÍ VZNIKU:	*Z-1/2014-101*
VYMEZENO V:	Budova Vršovice č.p.428, byt.dům na LV 12286 Na parcele KN 187 na LV 12286

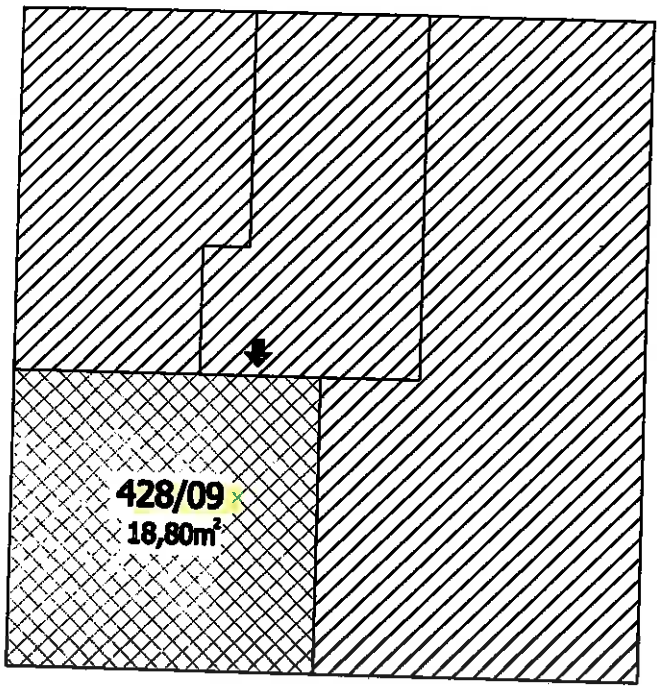
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 12287

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	

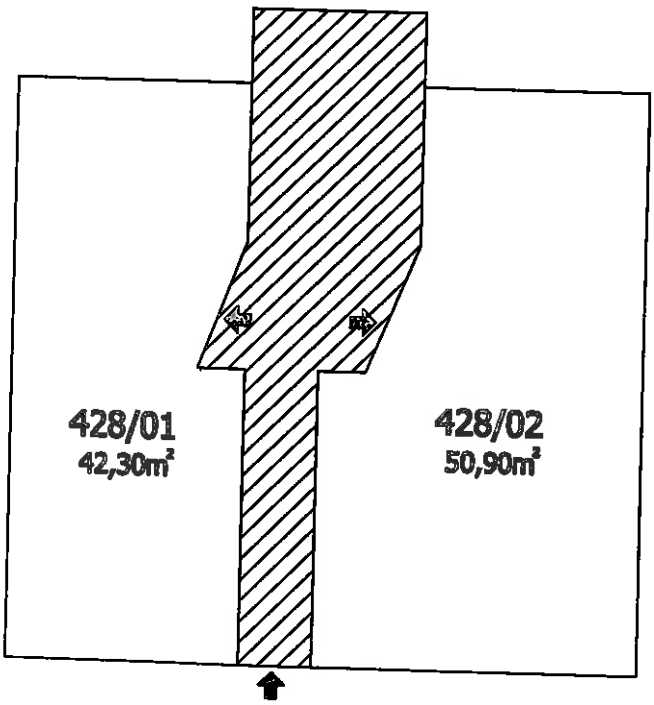
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

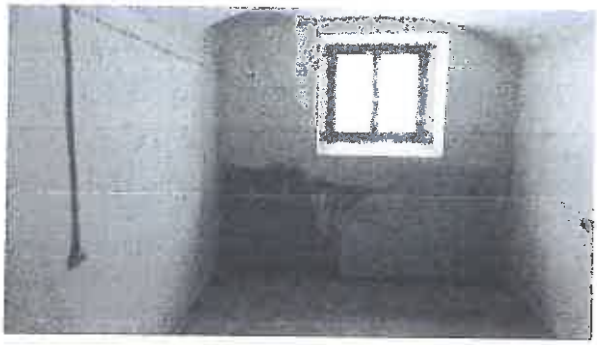
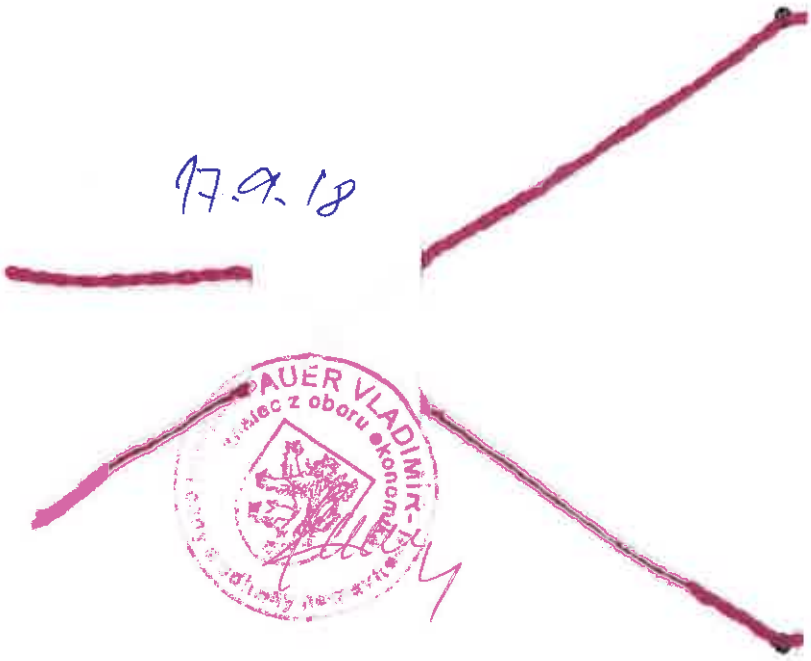
Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 **Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:29:21**
Výpis vyhotoven za 1.58s, SQLite3 native

1.P.P.
Charkovská 21



1.N.P.
Charkovská 21





17.9.18