



ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
ocenění nemovitosti a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 3, 181 00
mobil: 602 270 083
e-mail: caner @ mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.25/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1008/30 v budově č.p. 1008, Holandská 1008/13
včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539 v k.ú.
Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11545**



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. 1008/30 v budově č.p. 1008, včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11545

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:

Holandská č.p. 1008, Praha 10

Kód katastrálního území: 732257

Název katastrálního území: Vršovice

Název obce: Praha 10

Název okresu: Hlavní město Praha

List vlastnictví: 11545

Místní šetření:

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

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1008/30 v budově č.p. 1008, včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539. Dům se nachází v ulici Holandská jako nárožní stavba bloku bytových domů. Dům o pěti 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 běžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi 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. 1008/30 – způsob využití: sklad umístěný v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)

Celková výměra prostoru je 38,20 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
sklad	25,10
předsíň	9,00
WC	1,00
koupelna	3,10
Celkem	38,20

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 38,20 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, 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.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **382/12612**.

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 nacházející se v 1. PP, které v části přiléhající k ulici mírně vystupuje nad úroveň terénu, takže okno místnosti je parapetem v úrovni chodníku. Jednotka se sestává z místnosti situované oknem do ulice (okno je z uliční strany opatřeno nůžkovou mříží), vstupní předsíň, v jejímž výklenku je instalovaná kuchyňka s dřezem a demontovaným plynovým sporákem, dále je koupelna s vanou a umyvadlem a samostatné WC. Výplně otvorů tvoří dřevěné třídlílné špaletové okno, jednoduchá dřevěná okna do světlíku a dveře do tesařských i ocelových zárubní, vstupní dveře dřevěné do

ocelové zárubně bez mříže. Omítky hladké, místy narušené zemní vlhkostí, v hygienickém zázemí opatřené bělinovým obkladem, podlahy s dlažbou, v místnosti do ulice je podlaha zvlněná pravděpodobně v důsledku vlhkosti. Ohřev TUV je elektroakumulační, vytápění lokální plynovým topidlem. Instalace jsou zastaralé, ale zčásti ještě funkční, Jednotka je dlouhodobě neužívaná, vyžaduje rekonstrukci a odstranění účinků zemní vlhkosti, přístupná je z chodby a schodiště domu.

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 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 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

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

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 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 prodeji 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 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 1,25, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku která je sice před rekonstrukcí, ale je v dispozici s částečným denním osvětlením a prakticky úplným příslušenstvím, t.j. s koupelnou, WC a předsíní, tedy jednotku parametry a vybavením přesahující skladových prostor nacházejících se v suterénech bytových domů. Dále je výsledek korigován koeficientem ve výši 0,80, který zohledňuje skutečnost, že

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

nebytová jednotka je dlouhodobě neužívaná a vyžadující rekonstrukci s určitými stavebními úpravami a odstranění účinků zemní vlhkost.

Výpočet:

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

Podlahová plocha jednotky $38,20 \text{ m}^2 \times 15\ 068,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,25 \times 0,80 = 575\ 598,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	576 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 1008/30 v budově č.p. 1008, včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11545

Cena obvyklá: 576 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1008/30 v budově č.p. 1008, včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11545

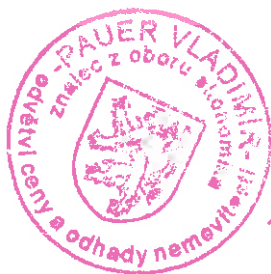
Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění je stanovena obvyklá cena předmětné nebytové jednotky k uvedenému datu na úrovni výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, tedy po zaokrouhlení ve výši:

Obvyklá cena: 576 000,- Kč

Slovy: Pětsetsedmdesátšesttisíc 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. 3102-6.25/18 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: 732257 Vršovice

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

Data platná k: 1.06.2018

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1008/30
 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: 382/12612
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p.1008, byt.dům na LV 11545
 Na parcele
 KN 539 na LV 11545

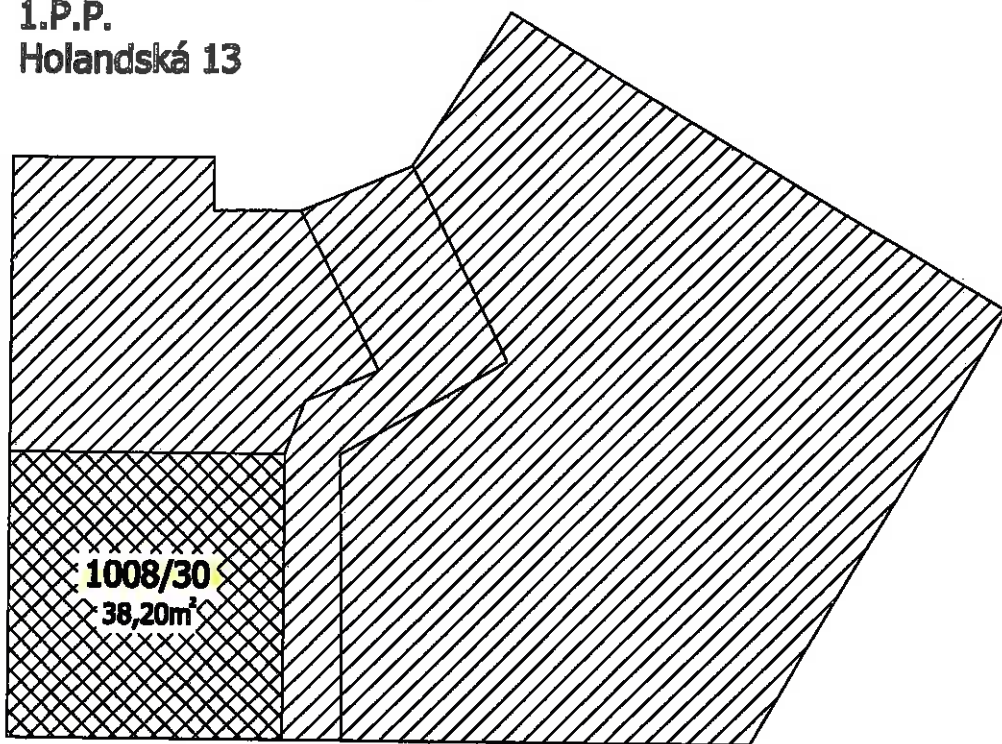
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 11546

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	

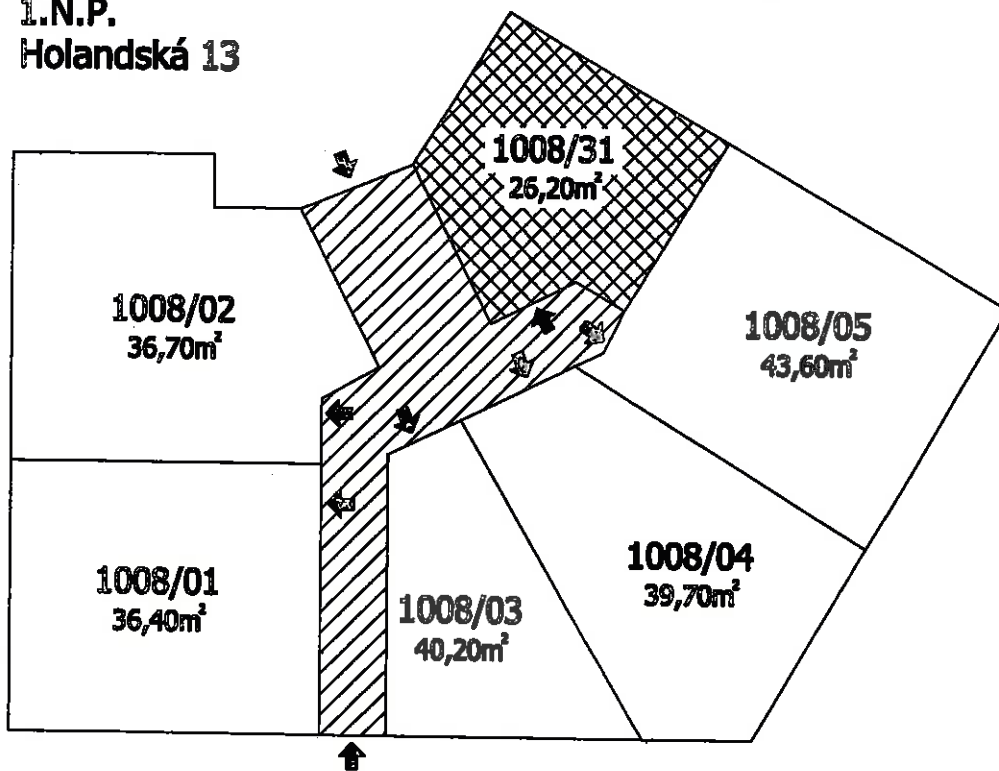
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

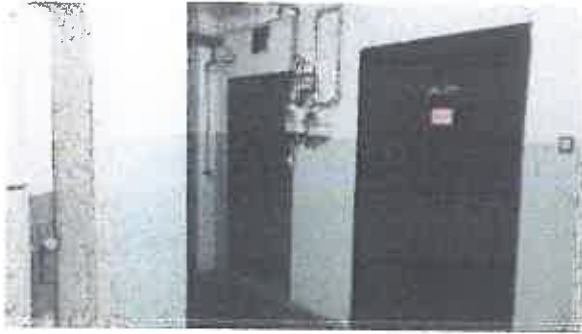
Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:28:58
 Výpis vyhotoven za 2.90s, SQLite3 native

1.P.P.
Holandská 13



1.N.P.
Holandská 13





17.9.18

