



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. 3123-3.2/19
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1406/133 v budově č.p. 1406, Baškirská 1406/5
včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a
pozemku p.č. 1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha,
okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244 a 7245**



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: 8. 2. 2019

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1406/133 v budově č.p. 1406, Baškirská 1406/5 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č. 1873/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244 a 7245

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:

Baškirská 1406/5, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	7244 a 7245

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 29. 1. 2019.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1406/133 v budově č.p. 1406, včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č. 1873/1. Dům se nachází v ulici Baškirská jako součást bloku 5 funkčně spojených bytových domů. Dům o 11 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží s pultovou střechou je montované betonové konstrukce z plošných dílů a užíván od 60 let minulého století. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy průběžně 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, vytápění a ohřev TUV je z centrálního zdroje. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 1406/133 – způsob využití: Sklad umístěný v 1. PP
Celková výměra prostoru je 11,30 m²

<i>Název místnosti</i>	<i>plocha (m²)</i>
sklad	11,30

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 11,30 m².

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **1130/822800**.

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,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby
- g) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží domu (nestanoví-li příslušný předpis jinak)
- e) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
- f) instalační jádra
- g) výtahy, kočárkárny, prádelny, žehlírny, sušárny, sklepy
- h) sekundární přípojka tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice EGC3 umístěné v budově na pozemku p.č. 2199/2, k.ú. Vršovice k patě domu č.p. 1408 na parcele p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice a k hranici pozemku p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice (nově sloučeno do p.č. 1873/1), (v Praze 10, ul. Baškirská č.o. 9),

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 – sklad nacházející se v 1. PP, přístupnou výtahem, vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvor do ulice je osazen plastovým oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová s bezprašným potěrem, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a je osazen radiátor teplovodního topení. Místností prochází vedení domovního plynovodu a teplovodu. Místnost skladu se obtížně obsluhuje, lze jen ruční manipulace s maloobjemovým a lehkým zbožím nebo materiály.

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 dosažovaného 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 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, 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.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

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 a Strašnice 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 ²)	Technický stav, vybavenost, celkové užité parametry	Kupní cena jednotky	Kupní cena Kč/m ²
Mrštíkova Strašnice	858/05	33	sklad	1.PP	34,90	zavedena voda, kanalizace, elektro, poškozené omítky	556 666	15 950
Minská Vršovice	775/25	4	zkušebna	2.PP	43,00	zhoršený stav, kromě elektro bez instalací, zemní vlhkost, poškozené omítky	279 543	6 501
Baškirská Vršovice	1404/129	1	sklad	1.PP	11,30	osazen radiátor topení, místnosti prochází domovní plynovod, teplovod a kanalizace	305 000	26 991
Baškirská Vršovice	1405/132	3	sklad	1.PP	11,30	osazen radiátor topení, místnosti prochází domovní plynovod, teplovod a kanalizace	115 000	10 177
Na Louži Vršovice	1310/60	6	sklad	1.PP	281,5	bývalá garáž, užívaná jako sklad, přístupná pouze ze dvora, WC, ústřední vytápění, stav dobrý	1 971 555	7 003
Holandská Vršovice	1008/30	13	sklad	1.PP	38,20	kuchyňka, koupelna, WC, zemní vlhkost, lokální plynové topidlo, před rekonstrukcí	1 271 000	33 272
Charkovská Vršovice	428/09	21	sklad	1.PP	18,80	ve značně zhoršeném stavu, 1 místnost a samostatné WC, nefunkční, s přístupem ze společných prostor, zemní vlhkost	620 000	32 979

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 užité plochy, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,85, který odráží skutečnost, že jednotka je zatížena jistou formou věcného břemene přístupu k potrubním vedením vedených prostorem a dále koeficientem ve výši 0,90 zohledňující skutečnost, že se jedná o jednotku bez vybavení, která jako sklad je hůře obsluhovatelná, prakticky bez možnosti použití manipulační techniky.

Výpočet:

$$(15\,950 + 6\,501 + 26\,991 + 10\,177 + 7\,003 + 33\,272 + 32\,979) / 7 = 18\,982,- \text{ Kč/m}^2$$

Podlahová plocha jednotky $11,30 \text{ m}^2 \times 18\,982,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,85 \times 0,90 = 164\,090,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	164 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 1406/133 v budově č.p. 1406 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č. 1873/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244 a 7245

Cena obvyklá: 164 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1406/133 v budově č.p. 1406, Baškirská 1406/5 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č. 1873/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244 a 7245

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: 164 000,- Kč

Slovy: Jednostošedesátčtyřtisíc Korun českých

Praha dne 8. 2. 2019

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



[Handwritten signature]

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. 3123-3.2/19 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.

Znalecká kancelář
Ústavní 181, 180 00 Praha 8

[Handwritten signature]

Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
OBEC: 554782 Praha
KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

Data platná k: 1.01.2019

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1406/133
 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: 1130/822800
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p. 1405č.p.1404, č.p.1406, č.p.1407, č.p.1408, byt.dům na LV 7244
 na parcele KN 1873/1 na LV 7244

OPRÁVNĚNÉ OSOBY; na LV 7245

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 09:57:47

Vyhotovil: Matoušová Tereza (UMČ Praha 10)

Výpis vyhotoven za 4s, SQLite3 native, ver.3.23.1

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







Příloha k Prohlášení vlastníka o rozdělení domu č.p. 1406 na jednotky

ČÍSLO POPISNÉ: 1406

ULICE: BAŠKIRSKÁ 5

KAT.ÚZEMÍ: VRŠOVICE

OBEC: PRAHA 10

- | | |
|--|--|
|  | - BYTOVÉ JEDNOTKY |
|  | - SPOLEČNÉ PROSTORY |
|  | - SPOLEČNÉ PROSTORY BEZ PODLAHOVÉ PLOCHY |
|  | - NEBYTOVÝ PROSTOR |
|  | - BALKONY |
|  | - STŘECHA |

1.PP – SUTERÉN

