

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek
formou elektronické aukce – 5.

Důvod předložení:

Usnesení ZMČ Praha 10 č. 10/44/2016 ze dne 1. 6. 2016

Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10

Usnesení RMČ č. 119 ze dne 8. 3. 2018

Usnesení RMČ č. 347 ze dne 17. 5. 2018

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1: Podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 5.

č. 2: Tabulka výběrového řízení

č. 3: Zápis komise výběrového řízení ze dne 25. 4. 2018

č. 4: Kopie znaleckých posudků NJ

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. místostarosta

Zpracovala:

Blanka Březinová, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 5.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 5., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 5., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 5., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle PV	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Mrštíkova	858	33	858/05	34,90	352 000	556 666	Loft Trading, s.r.o.	03949753
2	Mrštíkova	858	33	858/03	43,60	386 100	571 100	*****	*****
3	Starostrašnická	960	35	960/11	17,30	235 000	750 000	*****	*****
4	Vršovická	1462	66	1462/310	130,30	2 791 000	3 841 000	BB Bistro, s.r.o.	06703232

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. uzavřít kupní smlouvy na prodej volných nebytových jednotek dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31. 10. 2018

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-048673/2018

Důvodová zpráva

I. FORMA PRODEJE VOLNÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK – VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ FORMOU ELEKTRONICKÉ AUKCE

MČ Praha 10 disponuje volnými nebytovými jednotkami v domech, ve kterých byl schválen prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 a Prováděcím předpisem pro prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech, které jsou součástí stavebnětechnických celků a je s nimi nakládáno v souladu se zákonem o hlavním městě Praze na základě rozhodnutí orgánů MČ.

Takovými rozhodnutími orgánů MČ jsou usnesení ZMČ č. 4/22/2015 ze dne 22. 6. 2015, usnesení ZMČ č. 21/25/2014 ze dne 24. 4. 2014, usnesení ZMČ č. 19/45/2013 ze dne 23. 9. 2013, usnesení ZMČ č. 20/67/2010 ze dne 8. 6. 2010.

II. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 5. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce jsou 4 **volné nebytové jednotky, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1** tohoto materiálu.

III. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 5. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

IV. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 5. bylo schváleno usnesením RMČ č. 119 ze dne 8. 3. 2018 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 19. 3. 2018 do 23. 4. 2018** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 5. tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných nebytových jednotek zajišťoval Poskytovatel a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 89% účastníků z portálu aukcí, 10 % účastníků z Sreality.cz, Realingo.cz a Majetkova.cz, 1% z úřední desky MČ Praha 10.

MČ Praha 10 prodej volných nebytových jednotek propagovala na úřední desce, na internetových stránkách www.praha10.cz a na portálu www.aukcepraha10.cz, který slouží jako jednotný odkaz pro všechna výběrová řízení na prodej volných nebytových jednotek, s možností „rozkliku“ na internetové stránky poskytovatelů výběrových řízení a dále zde jsou uvedeny informace (vč. fotografií atd.) ke všem prodávaným volným nebytovým jednotkám.

Využití výše zmíněného portálu slouží ke zjednodušení orientace v rámci výběrových řízení na prodej volných nebytových jednotek.

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

V rámci prvního kola Výběrového řízení se konaly prohlídky předmětných volných nebytových jednotek. Na každou volnou nebytovou jednotku se konaly tři prohlídky a účast na prohlídce byla povinná (do přihlášky bylo nutno doplnit potvrzení o účasti na prohlídce).

Prohlídek na předmětné 4 volné nebytové jednotky se zúčastnilo celkem 67 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných nebytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Za účelem co největšího zjednodušení podávání přihlášek pro širokou veřejnost vytvořila MČ Praha 10 jednotný formulář (pro fyzickou osobu, právnickou osobu a pro společnou přihlášku, např. manželů). Tím se eliminovala situace, aby byli jednotliví uchazeči vyřazováni z další účasti ve Výběrovém řízení na základě pouze formálních nedostatků přihlášky.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 19. 3. 2018 do 23. 4. 2018 do 16.00 hodin a činila tak 36 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 25 přihlášek**. Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních nebytových jednotek je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

Součástí nabídky (žádosti o účast v elektronické aukci) bylo doložení specifikace uchazeče, požadovaných čestných prohlášení, doložení schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu, dokladu o složení soutěžní jistoty ve výši 10 % odhadní ceny volné nebytové jednotky a potvrzení o účasti na prohlídce volné nebytové jednotky. V této fázi Výběrového řízení se jednalo v zásadě o žádost o účast v elektronické aukci.

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále „**Komise**“). **Komise obálky s přihláškami otevřela na svém jednání dne 25. 4. 2018**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek, viz příloha č. 3 tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 25 přihlášek. Tito účastníci poté měli právo účastnit se II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení, je součástí přílohy č. 3 tohoto materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

Následně proběhly elektronické aukce, v rámci kterých uchazeči, kteří do nich byli Komisí zařazeni, předkládali cenové nabídky.

Jediným kritériem hodnocení byla výše nabídnuté kupní ceny konkrétní volné nebytové jednotky. Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení formou elektronické aukce nesměla být nižší, než základní nabídková cena konkrétních volných nebytových jednotek, viz. příloha č. 2 tohoto materiálu.

Základní nabídkovou cenou se pro účely tohoto Výběrového řízení rozumí Odhadní cena volné nebytové jednotky.

Elektronické aukce na konkrétní volné nebytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 30. 4. 2018 v 10.00 hodin (tj. nejpozději do 7 dnů po rozhodnutí Komise o tom, kdo se může elektronické aukce zúčastnit) a jejich konce byly stanoveny na 2. 5. 2018. Konce E-aukce byly stanoveny tak, aby se uchazečům, kteří se účastnili více E-aukcí najednou, jejich konce nepřekrývaly. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a

minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posunovaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

V rámci VŘ – 5. byly **E-aukce úspěšné ve všech 4 případech a celkem bylo učiněno 152 příhozů.**


V případě volných nebytových jednotek, u nichž by vítěz aukce nakonec smlouvu neuzavřel nebo neuhradil kupní cenu, bude předmětná volná nebytová jednotka nabídnuta v rámci dalšího výběrového řízení (první polovina roku 2019).

Odhadní cena všech 4 v rámci Výběrového řízení prodávaných nebytových jednotek činila celkem 3 764 100 Kč. V rámci výběrového řízení se úspěšně elektronickou aukcí prodaly **všechny 4 volné nebytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 5 718 766 Kč.** Oproti odhadním cenám 4 volných nebytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o **1 954 666 Kč, tj. o 51,93 %.**

V. MĚSÍČNÍ PŘÍSPĚVEK MČ PRAHA 10 DO FONDU OPRAV A ADMINISTRATIVNÍHO FONDU ZA NEBYTOVOU JEDNOTKU

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč
1	Mrštíkova	858	33	858/05	1 198
2	Mrštíkova	858	33	858/03	1 372
3	Starostrašnická	960	35	960/11	1 606
4	Vršovická	1462	66	1462/310	3 909

Předmětný materiál vzala na vědomí RMČ usnesením č. 347 ze dne 17. 5. 2018.


Městská část Praha 10
Odbor kontroly a komunikace
Vršovická 68, 101 38 Praha 10
-16-

Vyvěšeno: 19. 03. 2018
Sejmuto: 24. 04. 2018

UMC Praha 10
Doručeno: 18.03.2018
P10-030136/2018



Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 19. 03. 2018 do 24. 04. 2018

Městská část Praha 10

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 119 ze dne 8. 3. 2018

v termínu od 19. 3. do 23. 4. 2018

**Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek
formou elektronické aukce - 5.**

Podmínky výběrového řízení, ve kterých je mj. uveden seznam předmětných volných nebytových jednotek, jsou přílohou tohoto oznámení.

Organizací výběrového řízení vč. elektronické aukce je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Praha 10 – Vršovice, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38

Kontakt: **aukce@majetkova.cz**
tel.: +420 775 725 450

Pro další informace se zájemci mohou obrátit na společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., na výše uvedených kontaktech.

! UPOZORNĚNÍ !

Číslo účtu Poskytovatele pro složení kauce: 2112579167/2700, Variabilní symbol u fyzické osoby = datum narození a u právnické osoby = IČ

Povinnost Vítěze výběrového řízení zaplatit odměnu pro Poskytovatele, více viz čl. X., odst. 3. Podmínek výběrového řízení

Úhrada kupní ceny viz čl. IX., odst. 3. Podmínek výběrového řízení

Příhlašku do výběrového řízení je nutné podat pouze na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři, který tvoří přílohu č. 2 Podmínek. Nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena, více viz čl. VI. Podmínek výběrového řízení

V Praze dne 19. 3. 2018


Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Podmínky 5. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČ: 272 05 703

Spisová značka: B, vložka 9712, vedená Městským soudem v Praze

Sídlo: Praha 10 – Vršovice, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

se sídlem Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10,

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

výběrové řízení na prodej níže uvedených volných nebytových jednotek a stanovuje níže uvedené podmínky výběrového řízení (dále jen „Podmínky“) pro jejich prodej.

Preambule

1. Vyhlašovatel má ve svěřené správě volné nebytové jednotky v domech, které byly prohlášením vlastníka rozděleny na bytové a nebytové jednotky a ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům. Část těchto volných nebytových jednotek, blíže specifikovaných v příloze č. 1 Podmínek (dále jen „**Nebytové jednotky**“), Vyhlašovatel nabízí k prodeji způsobem a za podmínek stanovených dále v těchto Podmínkách.
2. Prodej Nebytových jednotek se řídí příslušnými právními předpisy.
3. Výběrové řízení je dvoukolové. V I. kole podají případní zájemci o koupi Nebytových jednotek přihlášku dle dále uvedených požadavků. Komise výběrového řízení rozhodne, kteří z přihlášených účastníků splnili podmínky I. kola výběrového řízení a postupují do II. kola. Nabídku kupní ceny Nebytových jednotek budou činit účastníci, kteří postoupili do II. kola výběrového řízení. II. kolo proběhne formou elektronických aukcí vždy zvlášť pro každou Nebytovou jednotku (dále jen „**E-aukce**“).

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří tyto 4 Nebytové jednotky:

Seznam Nebytových jednotek – 5. VŘ							
pořadí	ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	poslední využití	výměra v m2	podlažní umístění
1	Mrštíkova	858	33	858/05	sklad	34,90	1.PP
2	Mrštíkova	858	33	858/03	sklad	43,60	1.PP
3	Starostrašnická	960	35	960/11	sklad	17,30	1.PP
4	Vršovická	1462	66	1462/310	kancelář	130,30	2.NP

2. nebytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlašovatel prohlašuje, že

- a. na Nebytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
- b. mu není známo, že by měly Nebytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Nebytové jednotky určeny;
- c. není v nakládání s Nebytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
- d. Nebytové jednotky jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

Minimální kupní cena Nebytových jednotek je rovna ceně stanovené znaleckým posudkem a je uvedena v příloze č. 1 Podmínek (dále jen „**Minimální kupní cena**“). Požadované nejnižší podání v E-aukci bude rovno Minimální kupní ceně (dále jen „**Nejnižší podání**“).

III. Stručný popis Nebytových jednotek

1. Základní popis Nebytových jednotek je uveden v příloze č. 1 Podmínek.
2. Bližší informace o Nebytových jednotkách, fotodokumentace atd. je k dispozici u Poskytovatele.
3. Poskytovatel upozorňuje, že údaje uvedené v Podmínkách, zejména pak o Nebytových jednotkách, o jejich stavu a o právech a závazcích na Nebytových jednotkách vázoucích a s nimi spojených jsou uvedeny pouze podle informací dostupných Vyhlášovateli.

IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlášovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Nebytové jednotky k úplatnému převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem výběrového řízení mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby. Účastníkem výběrového řízení mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat Nebytové jednotky na území České republiky v souladu se zákonem č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění.
2. Účastníkem výběrového řízení se stává ten, kdo předloží Vyhlášovateli písemnou přihlášku a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

V. Prohlídky Nebytových jednotek

1. Prohlídku Nebytových jednotek zajišťuje pro zájemce Poskytovatel v termínech uvedených v příloze č. 1 Podmínek. Potvrzení o prohlídce obdrží zájemce od Poskytovatele na vyžádání na místě při prohlídce Nebytové jednotky.
2. Sraz zájemců o prohlídku konkrétní Nebytové jednotky je v uvedené hodinu před domem, ve kterém se Nebytová jednotka nachází.

VI. Povinný obsah přihlášky učiněné Účastníkem

1. V rámci tohoto výběrového řízení je možno ucházet se o koupi jedné či více Nebytových jednotek bez omezení, přičemž **do výběrového řízení je nutné podat přihlášku na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři samostatně na každou jednotlivou Nebytovou jednotku, která tvoří přílohu č. 2 těchto Podmínek**. Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Nebytové jednotky musí mít vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. **V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena.**
2. Povinnou součástí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně

- adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky;
- b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky.
3. Účastníci - právnické osoby doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců v originále nebo ověřené kopii. Právnická osoba, která není zapsána do obchodního rejstříku, doloží platný výpis z jiného zákonem určeného rejstříku, v němž je zapsána, případně písemnou smlouvu nebo zakládací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
 4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Nebytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze.
 5. Přihláška musí obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
 6. Přihláška musí dále obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
 7. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
 8. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
 9. Přihlášku, která nesplňuje Podmínky, je Vyhlašovatel oprávněn odmítnout.
 10. V případě **podání jedné společné přihlášky** vícero Účastníky, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci“), musí být tato přihláška podepsána všemi Spoluúčastníky s jejich úředně ověřenými podpisy. Čestná prohlášení (body VI. 4. popř. též VI. 5. Podmínek) dokládá v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na téže čestném prohlášení. Potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dokládá alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek **končí dne 23. 4. 2018 v 16.00 hodin.**
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10 tak, aby byly doručeny Vyhlašovatelovi ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 23. 4. 2018 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlašovatele, tj. Úřad

městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlašovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.

3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlašovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

**„NEOTVÍRAT – 5. Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek“
adresa nebytové jednotky včetně č. p. a č. o. domu
číslo nebytové jednotky dle Prohlášení vlastníka**

VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Nebytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Nebytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Nebytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Nebytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Nebytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 23. 4. 2018.**
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČ. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni Účastníci s právem účasti v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
5. Účastníkům, kteří se nestali vítězi E-aukce na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne skončení příslušné E-aukce, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
6. V případě, že vítěz příslušné E-aukce zaplatí dle Podmínek a kupní smlouvy celou Kupní cenu Nebytové jednotky, bude příslušná část složené kauce použita na úhradu odměny Poskytovatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část kauce bude vítězi příslušné E-aukce vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlašovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Nebytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisí výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých nebytových jednotek provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. Účastníci, jejichž přihlášky nebyly komisí vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do II. kola výběrového řízení, tj. E-aukcí k jednotlivým Nebytovým jednotkám. Rozhodnutí komise

o zařazení účastníků do II. kola výběrového řízení nebo případné vyřazení účastníků z výběrového řízení je konečné.

2. II. kolem výběrového řízení jsou jednotlivé E-aukce ke konkrétním Nebytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Nebytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 9.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede příhoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti majetkova.portalaukci.cz, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.
3. Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Nebytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Nebytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Při podpisu kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny a po jejím uhrazení na účet Vyhlášovatele bude kupní smlouva předložena k podpisu Vyhlášovatele. Následně bude kupní smlouva předložena k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

X. Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k uzavření kupní smlouvy kupní smlouvu v požadovaném počtu paré platně podepsat (podpis alespoň na jednom paré úředně ověřit).
2. Vítěz je povinen zaplatit Kupní cenu dle podmínek kupní smlouvy do třiceti dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k jejímu zaplacení.
3. Po úhradě Kupní ceny je Vítěz povinen zaplatit odměnu pro Poskytovatele, která bude vypočtena jako součet fixní části odměny ve výši 3 % z Minimální kupní ceny a pohyblivé části odměny ve výši 4 % z rozdílu mezi Kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním, přičemž takto vypočítaná odměna v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů. Úhrada odměny bude provedena ze složené kauce. Bude-li výše odměny převyšovat složenou kauci, bude Vítěz povinen zaplatit část odměny převyšující složenou kauci do 7 dnů ode dne doručení výzvy od Poskytovatele. V případě, že Kupní cena bude rovna částka Nejnižšího podání, nebude Vítěz mít povinnost zaplatit odměnu Vyhlášovatele.
4. Vítěz je povinen dodržet povinnosti, ke kterým se čestně zavázal v přihlášce do výběrového řízení blíže stanovené v čl. VI. odst. 4. Podmínek výběrového řízení.
5. Oznámení nebo výzvy dle tohoto článku Podmínek budou zasílány poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlášovateli jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky desátý den po odevzdání k poštovní přepravě.
6. V případě, že Vítěz nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek, ruší se jeho vítězství ve výběrovém řízení. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlášovateli a Poskytovateli do 10 dnů po nesplnění kterékoli z jeho povinností vítěze uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek smluvní pokutu ve výši složené kauce, tj.

- 10 % Minimální kupní ceny. Konkrétní výše smluvní pokuty je uvedena v příloze č. 1. Podmínek.
7. Vítěz podpisem čestného prohlášení dle čl. VI. odst. 4 Podmínek rovněž dává Vyhlášovatel a Poskytovateli souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
 8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlášovatel výběrové řízení zruší.

XI. Daň z nabytí nemovitých věcí

1. U všech převodů nemovitostí (prodejů volných nebytových jednotek) vzešlých z tohoto výběrového řízení, bude poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí vždy pouze nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci – tedy kupující, vítěz výběrového řízení. Kupní cena nabídnutá v rámci výběrového řízení formou elektronické aukce nebude o úhradu daně z nabytí nemovitostí snížena.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit.
2. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky.
3. Účastníci nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí ve výběrovém řízení.

Príloha č. 1 Soutěžních podmínek

Seznam volných nebytových jednotek – 5. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Mršítkova	858	33	858/05	sklad	34,90	1.PP	352 000	35 200	28.3., 7.4., 18.4.2018 9.50 – 10.30 hod.
2	Mršítkova	858	33	858/03	sklad	43,60	1.PP	386 100	38 610	28.3., 7.4., 18.4.2018 9.50 – 10.30 hod.
3	Starostránsnická	960	35	960/11	sklad	17,30	1.PP	235 000	23 500	28.3., 7.4., 18.4.2018 10.40 – 11.10 hod.
4	Vršovická	1462	66	1462/310	kancelář	130,30	2.NP	2 791 000	279 100	28.3., 7.4., 18.4.2018 9.00 – 9.35 hod.

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 5

ulice:	č.p.:	č.o.:
č. nebytové jednotky:		
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:
Jméno:		Název:
Příjmení:		IČ:
Datum narození:		Sídlo:
Adresa trvalého pobytu:		Telefon:
Telefon:		email:
email:		číslo datové schránky:
č. ú. pro vrácení kauce:		č. ú. pro vrácení kauce:
<i>(dále jakožto "Účastník")</i>		<i>(dále jakožto "Účastník")</i>

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Já, níže podepsaný Účastník, se tímto přihlašuji do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej volné nebytové jednotky formou elektronické aukce, a zároveň tímto činím čestné prohlášení:

- * o tom, že souhlasím s podmínkami tohoto výběrového řízení a budu v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splním závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím stanu
- * o tom, že jsem seznámen se stavem Nebytové jednotky
- * o beztestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Účastník není v likvidaci
- * o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsem schopen uhradit nabídnutou kupní cenu
- * tímto dávám městské části Praha 10 souhlas se shromažďováním, zpracováním a použitím mnou uvedených osobních údajů pro potřeby vypracování smlouvy o převodu nebytové jednotky a jejího schválení příslušnými orgány

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky Účastníka: _____

- Přílohy:**
- a) Právnická osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tři měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
 - b) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné nebytové jednotky (vydává Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce nebytové jednotky)
 - c) Doklad o složení kauce

Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku splňující náležitosti dle čl. VII. 4. Podmínek tohoto výběrového řízení podat na podatelnu Úřadu městské části Praha 10 ve lhůtě pro podávání přihlášek.

Společná přihláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 5

ulice:		č.p.:		č.o.:	
č. nebytové jednotky:					

Identifikace spoluúčastníků:

Jméno:		Jméno:	
Příjmení:		Příjmení:	
Datum narození:		Datum narození:	
Adresa trvalého pobytu:		Adresa trvalého pobytu:	
Telefon:		Telefon:	
email:		email:	
č. ú. pro vrácení kauce:			

(oba dále společně též jako "Spoluúčastníci")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

My, níže podepsaní Spoluúčastníci, se tímto přihlašujeme do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej volné nebytové jednotky formou elektronické aukce, a zároveň tímto společně činíme čestné prohlášení:

- * o tom, že souhlasíme s podmínkami tohoto výběrového řízení a budeme v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splníme závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím staneme
- * o tom, že jsme seznámeni se stavem Nebytové jednotky
- * o beztržnosti Spoluúčastníků a jejich statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetkům Spoluúčastníků neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Spoluúčastníci nejsou v likvidaci
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsme schopni uhradit nabídnutou kupní cenu
- * tímto dávám městské části Praha 10 souhlas se shromažďováním, zpracováním a použitím mnou uvedených osobních údajů pro potřeby vypracování smlouvy o převodu nebytové jednotky a jejího schválení příslušnými orgány

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka_____
úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

Případné poznámky Spoluúčastníků: _____

- Přílohy:**
- Právnícká osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku)
 - Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné nebytové jednotky (vydává Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce nebytové jednotky)
 - Doklad o složení kauce

Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku splňující náležitosti dle čl. VII. 4. Podmínek tohoto výběrového řízení podat na podatelnu Úřadu městské části Praha 10 ve lhůtě pro podávání přihlášek.

UMC Praha 10
Doručeno: 18.03.2018

P10-030136/2018

listy: 1 PR: 1 SV. PR:



mp10es6e452769

Příloha č. 2

E-aukce volné nebytové jednotky – 5.														
Poř.č.	Ulice	č.p.	č. o.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	Výměra v m2	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 30.4.2018 v 10.00 hodin)
1	Mrštíkova	858	33	858/05	Sklad	34,90	1.PP	15	5	352 000	556 666	Loft Trading, s.r.o.	36	2.5.2018 v 13:18:00 hodin
2	Mrštíkova	858	33	858/03	Sklad	43,60	1.PP	16	6	386 100	571 100	*****	34	2.5.2018 v 13:22:00 hodin
3	Starostrašnická	960	35	960/11	Sklad	17,30	1.PP	21	11	235 000	750 000	*****	61	2.5.2018 v 13:42:00 hodin
4	Vršovická	1462	66	1462/310	Kancelář	130,30	2.NP	15	3	2 791 000	3 841 000	BB Bistro, s.r.o.	21	2.5.2018 v 13:10:00 hodin



ZÁPIS č. 5

Komise výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 5.

konané dne 25. 4. 2018

ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v kanceláři č. A112, ÚMČ Praha 10,
budova A, 1. patro

Přítomni: Ing. Jana Čunátová, Alena Staňková, Tereza Matoušová

Omluveni: --

Nepřítomni: --

Hosté: Šárka Žiláková, OMP, Miloslava Papalová za PRAHA 10 - Majetková a.s.

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 5.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 25. 4. 2018 v 9:00 hod., vedla ho předsedkyně Ing. Jana Čunátová, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončila v 9:20 hod. Komise se sešla v počtu 3 členů a byla usnášeníschopná.

1. Zahájení komise

2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrových řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 5.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 5. jsou 4 volné nebytové jednotky, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

Organizací výběrového řízení vč. elektronické aukce je pověřena společnost PRAHA 10 - Majetková a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Vršovická 1429/68, PSČ 101 38.

Během I. kola se uskutečnily 3 prohlídky každé volné nebytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 67 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 19. 3. 2018 do 23. 4. 2018 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 25 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Po uplynutí lhůty pro podání přihlášek byla vyhlášovatelé doručeno **0 přihlášek**.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 25 ve lhůtě podaných přihlášek jich 25 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu.

Seznam osob, které podaly přihlášku do výběrového řízení ke každé konkrétní volné nebytové jednotce, je součástí přílohy č. 2 Zázpisu.

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám **celkem 25 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

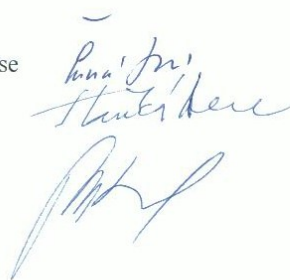
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 25. 4. 2018 v 9:20 hodin

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Schválila: Ing. Jana Čunátová, předsedkyně Komise



Příloha č. 1

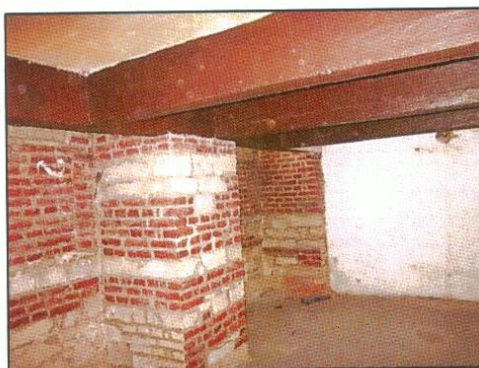
Pořadí NJ	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených příhlášek
1	Mrštíkova	858	33	858/05	sklad	34,90	1.PP	352 000	35 200	15	5
2	Mrštíkova	858	33	858/03	sklad	43,60	1.PP	386 100	38 610	16	6
3	Starostrašnická	960	35	960/11	sklad	17,30	1.PP	235 000	23 500	21	11
4	Vršovická	1462	66	1462/310	kancelář	130,30	2.NP	2 791 000	279 100	15	3
Celkem										67	25

Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	poř. č. uchazečů u konkrétního NÚ	jméno a příjmení / název	bydliště/ sídlo	datum narození / IČ	č. ú. pro vrácení kauce	formální náležitosti přihlášky	slučena kauce	potvrzení o ústí na prohlídce	zařazuje do II. kola VŘ el. aukce	poznámka / důvod případného vyřazení
Mišťkova	858	33	858/05	1	Omikron development s.r.o.	Heinemannova 2695/6, Praha 6	04585976		ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/05	2					ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/05	3	7 Stones Investments, a.s.	Na Maninách 1590/29, Praha 7	03816451		ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/05	4					ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/05	5	Loft Trading, s.r.o.	Havlinova 1270/14, Praha 8	03949753		ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/03	1					ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/03	2					ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/03	3	7 Stones Investments, a.s.	Na Maninách 1590/29, Praha 7	03816451		ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/03	4					ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/03	5	Loft Trading, s.r.o.	Havlinova 1270/14, Praha 8	03949753		ano	ano	ano	ano	
Mišťkova	858	33	858/03	6					ano	ano	ano	ano	
Starostařnická	960	35	960/11	1	Jarolim Petr	Třída Míru 1218, Beroun	29.10.1970		ano	ano	ano	ano	
Starostařnická	960	35	960/11	2					ano	ano	ano	ano	
Starostařnická	960	35	960/11	3	Omikron development s.r.o.	Heinemannova 2695/6, Praha 6	04585976		ano	ano	ano	ano	
Starostařnická	960	35	960/11	4					ano	ano	ano	ano	
Starostařnická	960	35	960/11	5					ano	ano	ano	ano	
Starostařnická	960	35	960/11	6	7 Stones Investments, a.s.	Na Maninách 1590/29, Praha 7	03816451		ano	ano	ano	ano	
Starostařnická	960	35	960/11	7					ano	ano	ano	ano	
Starostařnická	960	35	960/11	8					ano	ano	ano	ano	



ZNALECKÝ POSUDEK **č. 1970 – 60 – 2017 - B**

**o ceně nebytové jednotky č. 858/5, Mrštíkova č. 33, katastrální území Strašnice,
hlavní město Praha**



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v
souvlosti s její privatizací.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 6.12. 2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 21. 12. 2017

Obsah posudku

1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o věci nemovité	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.6. Dokumentace a skutečnost	4
7. Celkový popis nemovité věci	4
8. Základní pojmy a metody ocenění.....	4
2. Posudek	6
2.1. Popis věci nemovité.....	6
2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou	7
2.3. Stanovení ceny výnosovou metodou	8
2.4. Cena podle vyhlášky	10
3. Závěr	14
3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen	14
3.2. Výrok o hodnotě majetku	14
4. Znalecká doložka.....	15
5. Seznam příloh.....	15

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité, nebytové jednotky (NJ) č. 858/5, katastrální území Strašnice, v ulici Mrštíkova č. 33 v Praze 10 cenou obvyklou.

1.2. Informace o věci nemovité

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 858/5 jiný nebytový prostor
Adresa předmětu ocenění:	Mrštíkova 858/53 10000 Praha 10
LV:	17449
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.12.2017 za přítomnosti znalce a zástupce správní firmy.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/1971/2017 ze dne 15.11.2017.
- * Informace o jednotce z katastru nemovitostí pro LV 17449 pro katastrální území Strašnice - příloha.
- * Prohlášení vlastníka
- * Cenová mapa stavebních pozemků - Praha pro rok 2017 - příloha.
- * Další doplňující informace poskytnuté objednatelem posudku.
- * Zjištění na místě.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Poskytnuté podklady byly pro zpracování tohoto posudku dostatečné, některé další údaje pro vypracování tohoto posudku byly dále čerpány při místním šetření, z cenové mapy a z výpisů z KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nebytová jednotka vedená jako jiný nebytový prostor, č. 858/5, která se nachází v suterénu domu č. 33 v Mrštíkově ulici v centrální části Strašnic, poblíže stanice metra, tramvají a autobusů „Strašnická“.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 858/5, v ulici Mrštíkova č. 33, katastrální území Strašnice, v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.“

Stanovení obvyklé ceny věci nemovité je v tomto případě prováděno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda porovnávací, výnosová metoda a dle cenových předpisů byla zjištěna cena administrativní). Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu věci nemovité, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena věci nemovité. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných věcí nemovitých lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého, dostupného a statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů. Tabulky obsahující porovnávané nebytové jednotky pro prodej jsou uloženy v archivu znalce.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost bude generovat dle ověřených skutečných údajů majitele či nájemce. Jako náhradní metodu lze použít i odborný odhad na základě průzkumu trhu.

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou formou věčné renty má na propočty zásadní vliv zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6%. Celkové náklady jsou uvažovány ve výši 40% ročního nájemného.

Výnosová metoda je zde uvedena jen **jako kontrolní** s ohledem na uvedenou dikci § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Nájemní vztah bývá ovšem preferován zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od věci nemovité ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou přibližně 2 až 3 x nižší než nájemné.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena podle vyhlášky**“; k datu ocenění je provedena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena podle cenového předpisu, nebo „**cena administrativní**“ je uvedena jen **jako informativní (kontrolní)**, zejména však proto, že umožňuje podat rozsáhlý soubor informací o oceňované jednotce a to ve strukturované formě.

2. Posudek

2.1. Popis věci nemovité

Širší souvislosti

Oceňovaný dům je situován ve stabilizovaném obytném území ve Strašnicích. Je součástí polootevřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově obdobnými budovami na jihovýchodní straně a vilami na ostatních stranách. Blok je ohraničen ulicemi Mrštíkova, Starostrašnická, Vilová a u Nových vil. Vnitroblok je vyplněn převážně zahradami vil, a malým parčíkem podél Mrštíkovy ulice.

Z hlediska automobilové dopravy je Mrštíkova ulice jednosměrná a velice klidná, příjezd je obtížnější vzhledem k regulaci dopravy ve Starostrašnické. Obsluha prostředky MHD je mimořádně příznivá, stanice metra, tramvají a autobusů jsou vzdáleny do 200 m. Vlastní dům je z komerčního hlediska vhodný.

Lokalita je komerčně mimořádně výhodná, umístění provozovny v suterénu s přístupem přes domovní chodbu a schodiště je ovšem bez vlivu na cenu jednotky.

Popis domu

Dům je součástí bloku řadových bytových domů podél ulice Starostrašnická - jedná se o krajní rohovou sekci. Jde o dům se 4-mi nadzemními podlažními (4. NP je ustupující) a 1 podzemním podlažím. V domě se nachází 12 bytů a 8 nebytových prostor.

V části suterénu, určené pro sklepy nájemníků, jsou vybudovány sklepní kóje s plaňkovými dveřmi. Půdní prostor je přístupný dveřmi z podesty schodiště nad posledním nadzemním podlažím, a je částečně účelově využit.

Z konstrukčního hlediska jde o nosný cihelný stěnový systém. Byly zde použity dřevěné trámové stropy, kromě části stropů ze ŽB nad suterénem. Příčky byly vyzděny v tloušťkách 10 cm. V domě byly z cihelného zdiva vyzděny také komíny. V domě není vybudován výtah. Objekt je zastřešen kombinovanou sedlovou a valbovou střechou s krytinou z novodobých betonových tašek, materiálem konstrukce krovu je dřevo. Většina prvků a úprav domu je standardní – viz tabulková část propočtu nákladové ceny.

Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu, topení je lokální plynové. Dům má záložní komínová tělesa pro možnost vytápění tuhými palivy.

Objekt byl dokončen a zkolaudován patrně v roce 1929. Technický stav objektu v zásadě odpovídá jeho stáří, provedeným opravám a modernizacím.

V letech 2000 až 2006 byly provedeny opravy a modernizace hlavního domovního vedení a elektroinstalace, opravy fasád, výměna oken, vstupních dveří a také půdní vestavba. Prostory v suterénu jsou bez oprav či modernizací.

Popis jednotky

Podle prohlášení vlastníka:

Jednotka č. 858/05 je jiný nebytový prostor (sklad) umístěný v 1. PP, celková výměra jednotky je 34,90 m².

Název místností	plocha
Sklad	34,90 m2
Celkem	34,90 m2

Vybavení jednotky: bez vybavení.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech je 34,90 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. 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, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

Součástí jednotky je dále spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 349/12209

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Číslo popisné: Číslo parcelní: výměra m² Číslo orientační:
858 1013 428 33

Pozemek je prakticky celý zastavěný budovou, jen s malým dvorečkem. Je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené v první řadě na srovnatelné lokality v Praze 10 a poté v dalších, realitně obdobných, částech Prahy. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kancelářemi. Z funkčního hlediska byly zkoumány jednak skladové jednotky a dále jednotky s funkcí provozoven, s přihlédnutím k umístění oceňované NJ v suterénu.

Nalezeno bylo 8 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímo srovnatelné jednotky (stejněho stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) se

nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 15.518 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 20.833 Kč a minimální pak cca 10.417 Kč.

V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou stagující ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a v méně atraktivních lokalitách. Dále např. skladů a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny bydlení a také například ateliérů, které se poměrně dobře dají na bydlení rekonstruovat.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen (zdroj informací), bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity dílny provozovny či sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu a s částečně odstraněnou omítkou v důsledku vlhkosti, je použita další korekce o 15%.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 858/5 k.ú. Strašnice, Mrštíkova 33</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	15 517,92	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	10 086,65	Kč/m ²
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	34,90	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	352 024	Kč

2.3. Stanovení ceny výňosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů ve srovnatelných lokalitách. Nalezeno bylo 8 nabídek. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu skladů a řemeslných či výrobních ploch, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 76,28 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 100 Kč a minimální pak cca 53 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity sklady a řemeslné či výrobní provozovny jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 90 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu a s patrnou vlhkostí, je použita další korekce nájemného o 10%. V případě pronájmů je kladen menší důraz na skutečný stavebně technický stav budovy a vlastní jednotky. Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) měsíční nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

Pro výpočet hodnoty věci nemovité metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

$$PH = \frac{ZP \cdot 100}{i_k}$$

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

ZP..... čistý výnos (tržby po odečtení všech nákladů nutných k jejich dosažení a udržení stavu včetně daní)

i_k..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

V tomto konkrétním případě jsou vstupními parametry propočtu uvedeny v následující tabulce:

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 858/5 k.ú. Strašnice, Mrštíkova 33</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	88,36	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	70,69	Kč/m ²
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	848,26	Kč
Užitková plocha celkem	34,90	m ²
Roční nájemné celkem	29 604	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	11 842	Kč
Čistý výnos	17 762	Kč
Kapitalizační míra	6	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	296 041	Kč

2.4. Cena podle vyhlášky

1. Nebytová jednotka č. 858/5

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 1013

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1013	428,00	8 510,00	3 642 280,-
Cenová mapa - celkem		428,00		3 642 280,-

Pozemek parc.č. 1013 - zjištěná cena = 3 642 280,- Kč

1.2. Jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,987}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,036}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,987}$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koefficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - provozovna:	34,9 * 1,00 = 34,90 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	34,90 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část standardu [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	betonová taška novodobá	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané s nástřikem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100
10. Schody:	kamenné, žulové	S	100
11. Dveře:	prkenné	P	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah:	cementový potěr	P	100
15. Vytápění:	chybí	C	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	chybí	C	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	chybí	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	Š	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,88
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7188

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7188
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	12 810,02
Plná cena: 34,90 m ² * 12 810,02 Kč/m ²	=	447 069,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 86 / 125 = 68,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)	* 0,312
Nákladová cena C _N	= 139 485,75 Kč
Koeficient pp	* 1,036
Cena CJ	= 144 507,24 Kč
Nebytová jednotka č. 858/5 - jiný nebytový prostor - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	= 144 507,24 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 642 280,- Kč	
Spoluvlastnický podíl: 349 / 12 209	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 642 280,- Kč * 349 / 12 209	+ 104 116,28
Nebytová jednotka č. 858/5 - jiný nebytový prostor - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 248 623,52 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 1
Nebytová jednotka č. 858/5 - jiný nebytový prostor - zjištěná cena	= 248 623,52 Kč
Nebytová jednotka č. 858/5 - jiný nebytový prostor (po zaokrouhlení)	= 248 620 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č. 858/5, katastrální území Strašnice, Mrštřkova č. 33 v Praze 10, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	248 620
Porovnávací cena	352 024
Výnosová cena	296 041

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel ze zjištěných cen uvedenými metodami. *Cena podle vyhlášky (cena administrativní) je použita jako cena kontrolní*, v tomto případě však řádově nereflektuje cenu věci nemovité v místě a čase. Stejně tak *cena výnosová je použita jako cena kontrolní*, která vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu věci nemovité.

Cena porovnávací vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nebo v případě kapitalizace podnikání.

Ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje, že *obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*, vychází výrok o hodnotě z ceny porovnávací. Při jejím stanovení bylo přihlédnuto k lokalizaci a velmi špatnému stavu NJ.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení na celé tisíce) stanovena ke dni 6.12.2017 ve výši:

352.000 Kč



V Černošicích, 21. 12. 2017

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779, 252 28 Černošice



4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1970 - 60 - 2017 - B znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem: č.znal. 19706017.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí o jednotce	1 x A4
Příloha č. 3. – Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. – Ilustrativní fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 858/5, k.ú. Strašnice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	858/5	
číslo jednotky dle OÚ	307	
podíl na společných částech domu a pozemku	349/12209	
katastrální území	Strašnice	
adresa		
ulice	Mrštíkova	
č.p. / č.o.	858/33	
podklady		
nájemní smlouva s	volná NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
kanalizace	1, PP	
charakter objektu	bytový	
opravní dostupnost	výborná	
typ užití (funkce prostoru)	jiný nebytový prostor	
počet místností (počet místností bez chodeb)	1	
rozloha m ²	34,9	
základní popis prostor	Bývalý sklad v suterénu, vstup přes domovní schodiště a sklepní chodby. Prostor má jen jednu místnost, vstupní prkenné dveře jsou poškozené, zavedena je voda, odkanalizování a elektřina, pod stropem jsou umístěny ležaté svody kanalizačních stoupaček. Místnost má stropy s viditelnými železobetonovými trámy. Podlaha je cementový potěr. NJ má malá okna pod stropem. Omítky vápenné, z části otlučené. Celkově je stav NJ špatný a zhoršuje se dlouhodobým neužíváním.	
provedené úpravy	Staršího data, rozsah nedoložen.	
roční nájemné Kč	m ²	celkem
odpovídající ze smlouvy	XXX	XXX
vykalkulované	848	29 604
poznámka	Jednotka dlouhodobě nepronajata	
roční nájemné Kč za jednotku (zaokrouhleno)		
vykalkulovaná cena	352 020	
podle cenových předpisů	248 620	
podle násobek celkového ročního nájmu	XXX	
úpravy rekonstrukce		
úprava rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, obnovovací)	XXX	
odpovídající cena podle smlouvy Kč	XXX	
odpovídající cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
informace z KN		
úprava mapy stavebních pozemků	ano	
úprava dokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	858/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Vymezena v:	budově č. p. 858, která je součástí pozemku p. č. <u>1013</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>17449</u>
Podíl na společných částech:	349/12209

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

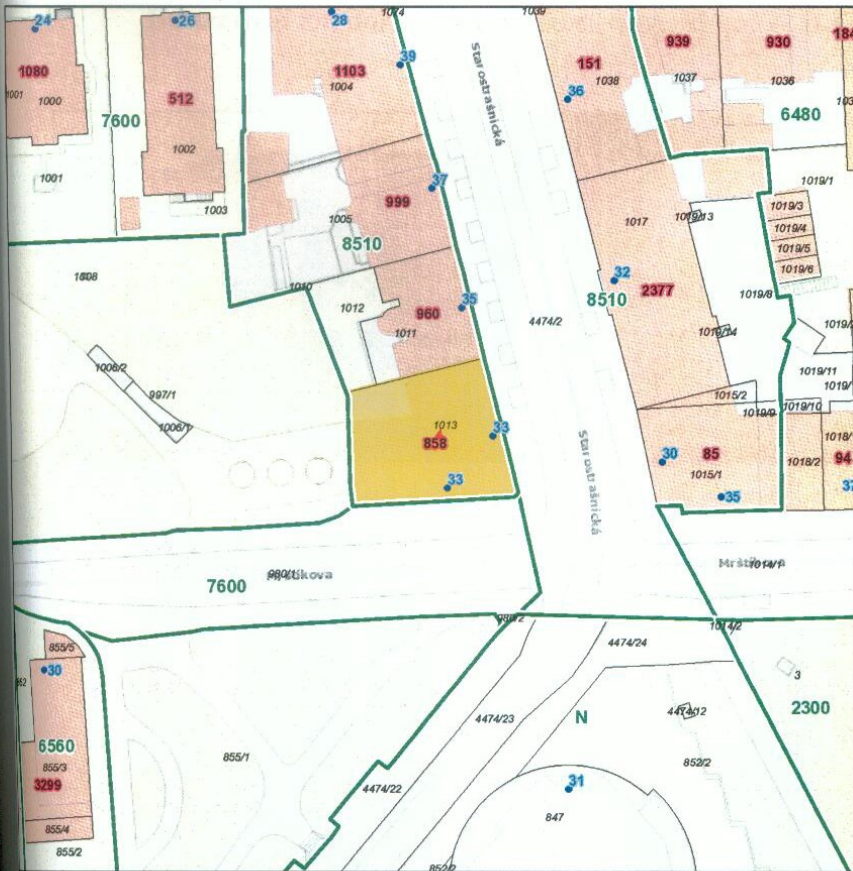
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.12.2017 14:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1013
Cena 2017	
Mapový list:	61
Cena:	8510 Kč/m²
Skupina:	4346

Údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena stanoví, a podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.1.07 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytisknuto dne: 27.12.2017

Ilustrativní fotodokumentace - Mrštíkova 858/33 - NJ č. 858/5





V. Soukeník

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1970 – 60 – 2017 - A

**o ceně nebytové jednotky č. 858/3, Mrštíkova č. 33, katastrální území Strašnice,
hlavní město Praha**



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v
souvislosti s její privatizací.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 6.12. 2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 21. 12. 2017

Obsah posudku

1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol	3
1.2. Informace o věci nemovité	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.6. Dokumentace a skutečnost	4
7. Celkový popis nemovité věci	4
8. Základní pojmy a metody ocenění	4
2. Posudek	6
2.1. Popis věci nemovité	6
2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou	7
2.3. Stanovení ceny výnosovou metodou	8
2.4. Cena podle vyhlášky	10
3. Závěr	14
3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen	14
3.2. Výrok o hodnotě majetku	14
4. Znalecká doložka	15
5. Seznam příloh	15

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité, nebytové jednotky (NJ) č. 858/3, katastrální území Strašnice, v ulici Mrštíkova č. 33 v Praze 10 cenou obvyklou.

1.2. Informace o věci nemovité

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 858/3 provozovna nebo dílna
Adresa předmětu ocenění:	Mrštíkova 858/3 10000 Praha 10
LV:	17449
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.12.2017 za přítomnosti znalce a zástupce správní firmy.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/1971/2017 ze dne 15.11.2017.
- * Informace o jednotce z katastru nemovitostí pro LV 17449 pro katastrální území Strašnice - příloha.
- * Prohlášení vlastníka
- * Cenová mapa stavebních pozemků - Praha pro rok 2017 - příloha.
- * Další doplňující informace poskytnuté objednatelem posudku.
- * Zjištění na místě.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Poskytnuté podklady byly pro zpracování tohoto posudku dostatečné, některé další údaje pro vypracování tohoto posudku byly dále čerpány při místním šetření, z cenové mapy a z výpisů z KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nebytová jednotka vedená jako dílna nebo provozovna, č. 858/3, která se nachází v suterénu domu č. 33 v Mrštíkově ulici v centrální části Strašnic, poblíže stanice metra, tramvají a autobusů „Strašnická“.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 858/3, v ulici Mrštíkova č. 33, katastrální území Strašnice, v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě 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.“

Stanovení obvyklé ceny věci nemovité je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda porovnávací, výnosová metoda a dle cenových předpisů byla zjištěna cena administrativní). Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu věci nemovité, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena věci nemovité. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných věcí nemovitých lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého, dostupného a statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů. Tabulky obsahující porovnávané nebytové jednotky pro prodej jsou uloženy v archivu znalce.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost bude generovat dle ověřených skutečných údajů majitele či nájemce. Jako náhradní metodu lze použít i odborný odhad na základě průzkumu trhu.

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou formou věčné renty má na propočty zásadní vliv zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6%. Celkové náklady jsou uvažovány ve výši 40% ročního nájemného.

Výnosová metoda je zde uvedena jen **jako kontrolní** s ohledem na uvedenou dikci § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Nájemní vztah bývá ovšem preferován zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od věci nemovité ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou přibližně 2 až 3 x nižší než nájemné.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena podle vyhlášky**“; k datu ocenění je provedena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena podle cenového předpisu, nebo „**cena administrativní**“ je uvedena jen **jako informativní (kontrolní)**, zejména však proto, že umožňuje podat rozsáhlý soubor informací o oceňované jednotce a to ve strukturované formě.

2. Posudek

2.1. Popis věci nemovité

Širší souvislosti

Oceňovaný dům je situován ve stabilizovaném obytném území ve Strašnicích. Je součástí polootevřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově obdobnými budovami na jihovýchodní straně a vilami na ostatních stranách. Blok je ohraničen ulicemi Mrštíkova, Starostrašnická, Vilová a u Nových vil. Vnitroblok je vyplněn převážně zahradami vil, a malým parčíkem podél Mrštíkovy ulice.

Z hlediska automobilové dopravy je Mrštíkova ulice jednosměrná a velice klidná, příjezd je obtížnější vzhledem k regulaci dopravy ve Starostrašnické. Obsluha prostředky MHD je mimořádně příznivá, stanice metra, tramvají a autobusů jsou vzdáleny do 200 m. Vlastní dům je z komerčního hlediska vhodný.

Lokalita je komerčně mimořádně výhodná, umístění provozovny v suterénu s přístupem přes domovní chodbu a schodiště je ovšem bez vlivu na cenu jednotky.

Popis domu

Dům je součástí bloku řadových bytových domů podél ulice Starostrašnická - jedná se o krajní rohovou sekci. Jde o dům se 4-mi nadzemními podlažímí (4. NP je ustupující) a 1 podzemním podlažím. V domě se nachází 12 bytů a 8 nebytových prostor.

V části suterénu, určené pro sklepy nájemníků, jsou vybudovány sklepní kóje s plaňkovými dveřmi. Půdní prostor je přístupný dveřmi z podesty schodiště nad posledním nadzemním podlažím, a je částečně účelově využit.

Z konstrukčního hlediska jde o nosný cihelný stěnový systém. Byly zde použity dřevěné trámové stropy, kromě částí stropů ze ŽB nad suterénem. Příčky byly vyzděny v tloušťkách 10 cm. V domě byly z cihelného zdiva vyzděny také komíny. V domě není vybudován výtah. Objekt je zastřešen kombinovanou sedlovou a valbovou střechou s krytinou z novodobých betonových tašek, materiálem konstrukce krovu je dřevo. Většina prvků a úprav domu je standardní – viz tabulková část propočtu nákladové ceny.

Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu, topení je lokální plynové. Dům má záložní komínová tělesa pro možnost vytápění tuhými palivy.

Objekt byl dokončen a zkolaudován patrně v roce 1929. Technický stav objektu v zásadě odpovídá jeho stáří, provedeným opravám a modernizacím.

V letech 2000 až 2006 byly provedeny opravy a modernizace hlavního domovního vedení a elektroinstalace, opravy fasád, výměna oken, vstupních dveří a také půdní vestavba. Prostory v suterénu jsou bez oprav či modernizací.

Popis jednotky

Podle prohlášení vlastníka:

Jednotka č. 858/03 je nebytový prostor (provozovna) umístěný v 1. PP, Celková výměra jednotky je 43,60 m².

Název místností	plocha
Prodejna	20,20 m ²
Prodejna	6,50 m ²
Prodejna	11,40 m ²
Vstup	4,50 m ²
WC	1,00 m ²
Celkem	43,60 m ²

Vybavení jednotky: bez vybavení.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech je 43,60 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. 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, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

Součástí jednotky je dále spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 436/12209

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Číslo popisné: Číslo parcelní: výměra m² Číslo orientační:

858 1013 428 33

Pozemek je prakticky celý zastavěný budovou, jen s malým dvorečkem. Je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené v prvé řadě na srovnatelné lokality v Praze 10 a poté v dalších, realitně obdobných, částech Prahy. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kancelářemi. Z funkčního hlediska byly zkoumány jednak skladové jednotky a dále jednotky s funkcí provozoven, s přihlédnutím k umístění oceňované NJ v suterénu.

Nalezeno bylo 7 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímou srovnatelné jednotky (stejněho stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 14.759 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 18.000 Kč a minimální pak 10.417 Kč.

V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou stagnující ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a v méně atraktivních lokalitách. Dále např. skladů a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny bydlení a také například ateliérů, které se poměrně dobře dají na bydlení rekonstruovat.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen (zdroj informací), bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity dílny provozovny či sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu bez oken a bez možnosti přímého větrání a patrnou vlhkostí, je použita další korekce o 20%.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	14 758,58	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	8 855,15	Kč/m ²
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	43,60	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	386 084	Kč

2.3. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů ve srovnatelných lokalitách. Nalezeno bylo 8 nabídek. Přímou srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu skladů a řemeslných či výrobních ploch, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 76,28 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 100 Kč a minimální pak cca 53 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity sklady a řemeslné či výrobní provozovny jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 90 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu bez oken a možnosti přímého větrání a patrnou vlhkostí, je použita další korekce nájemného o 10%. V případě pronájmů je kladen menší důraz na skutečný stavební technický stav budovy a vlastní jednotky. Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) měsíční nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

Pro výpočet hodnoty věci nemovité metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

$$PH = \frac{ZP \cdot 100}{i_k}$$

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

ZP..... čistý výnos (tržby po odečtení všech nákladů nutných k jejich dosažení a udržení stavu včetně daní)

i_k..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

V tomto konkrétním případě jsou vstupními parametry propočtu uvedeny v následující tabulce:

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 858/3 k.ú. Strašnice, Mrštíkova 33</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	76,28	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	61,02	Kč/m ²
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy, jednotky za rok (zaokrouhлено)	732,29	Kč
Užitková plocha celkem	43,60	m ²
Roční nájemné celkem	31 928	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	12 771	Kč
Čistý výnos	19 157	Kč
Kapitalizační míra	6	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	319 278	Kč

2.4. Cena podle vyhlášky

1. Nebytová jednotka č. 858/3

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 1013

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1013	428,00	8 510,00	3 642 280,-
Cenová mapa - celkem		428,00		<u>3 642 280,-</u>

Pozemek parc.č. 1013 - zjištěná cena = 3 642 280,- Kč

1.2. Jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,987}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Režidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Režidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,036}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,987}$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - provozovna:	43,60 * 1,00 = 43,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	43,60 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	betonová taška novodobá	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové škrábané s nástřikem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné, žulové	S	100
11. Dveře:	náplňové a hladké	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	chybí	C	100
14. Povrchy podlah:	koberec, cementový potěr, dlažba	S	100
15. Vytápění:	chybí	C	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	chybí	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_d

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	14 025,44
Plná cena: 43,60 m ² * 14 025,44 Kč/m ²	=	611 509,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 86 / 125 = 68,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)	* 0,312
Nákladová cena C _N	= 190 790,86 Kč
Koeficient pp	* 1,036
Cena CJ	= 197 659,33 Kč

Nebytová jednotka č. 858/3 - dílna nebo provozovna - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 197 659,33 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 642 280,- Kč	
Spoluvlastnický podíl: 436 / 12 209	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 642 280,- Kč * 436 / 12 209	+ 130 070,77
Nebytová jednotka č. 858/3 - dílna nebo provozovna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 327 730,10 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 1
Nebytová jednotka č. 858/3 - dílna nebo provozovna - zjištěná cena	= 327 730,10 Kč
Nebytová jednotka č. 858/3 - dílna nebo provozovna (po zaokrouhlení)	= 327 730 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č. 858/3, katastrální území Strašnice, Mrštíkova č. 33 v Praze 10, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	327 730
Porovnávací cena	386 084
Výnosová cena	319 278

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel ze zjištěných cen uvedenými metodami. *Cena podle vyhlášky (cena administrativní) je použita jako cena kontrolní*, v tomto případě však shodou okolností řádově reflektuje cenu věci nemovité v místě a čase. Stejně tak *cena výnosová je použita jako cena kontrolní*, která vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu věci nemovité.

Cena porovnávací vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nebo v případě kapitalizace podnikání.

Ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje, že *obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*, vychází výrok o hodnotě z ceny porovnávací. Při jejím stanovení bylo přihlédnuto k lokalizaci a velmi špatnému stavu NJ.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení na celé tisíce) stanovena ke dni 6.12.2017 ve výši

386.100 Kč

V Černošicích, 21. 12. 2017

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779, 252 28 Černošice



4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1970 - 60 - 2017 - A znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem: č.znal. 19706017.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí o jednotce	1 x A4
Příloha č. 3. – Cenová mapa stavebních pozemků HI. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. – Ilustrativní fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 858/3, k.ú. Strašnice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	858/3	
číslo jednotky dle OÚ	309	
podíl na společných částech domu a pozemku	436/12209	
katastrální území	Strašnice	
adresa		
ulice	Mrštíkova	
č.p. / č.o.	858/33	
podklady		
nájemní smlouva s	volná NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	výborná	
účel nájmu (funkce prostoru)	dílna nebo provozovna	
dispozice (počet místností bez chodeb)	5	
výměry m ²	43,6	
základní popis prostor	Bývalá provozovna v suterénu, vstup přes domovní schodiště a sklepní chodby. Prostor má WC s umyvadlem, voda jen studená, obklad. Ostatní místnosti mají stropy s viditelnými železobetonovými trámy. Podlahy poškozený koberec, dlažba a cementové potěry, rozvod el. energie odpojen. Chybí okna a větrání prostoru. Omítky vápenné, z části vlhké a odpadající. Celkově je stav NJ velmi špatný a zhoršuje se dlouhodobým neužíváním.	
provedené úpravy	Staršího data, rozsah nedoložen.	
roční nájemné Kč	m²	celkem
stávající ze smlouvy	XXX	XXX
obvyklé	732	31 928
komentář	Jednotka dlouhodobě nepronajata	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	386 100	
podle cenových předpisů	327 730	
desetinásobek celkového ročního nájmu	XXX	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
černá mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	858/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Účel využití:	dílna nebo provozovna
Vymezena v:	budově č. p. 858, která je součástí pozemku p. č. 1013
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	17449
Podíl na společných částech:	436/12209

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Řízená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Účel ochrany nemovitosti

Název
amátorské chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Právní zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

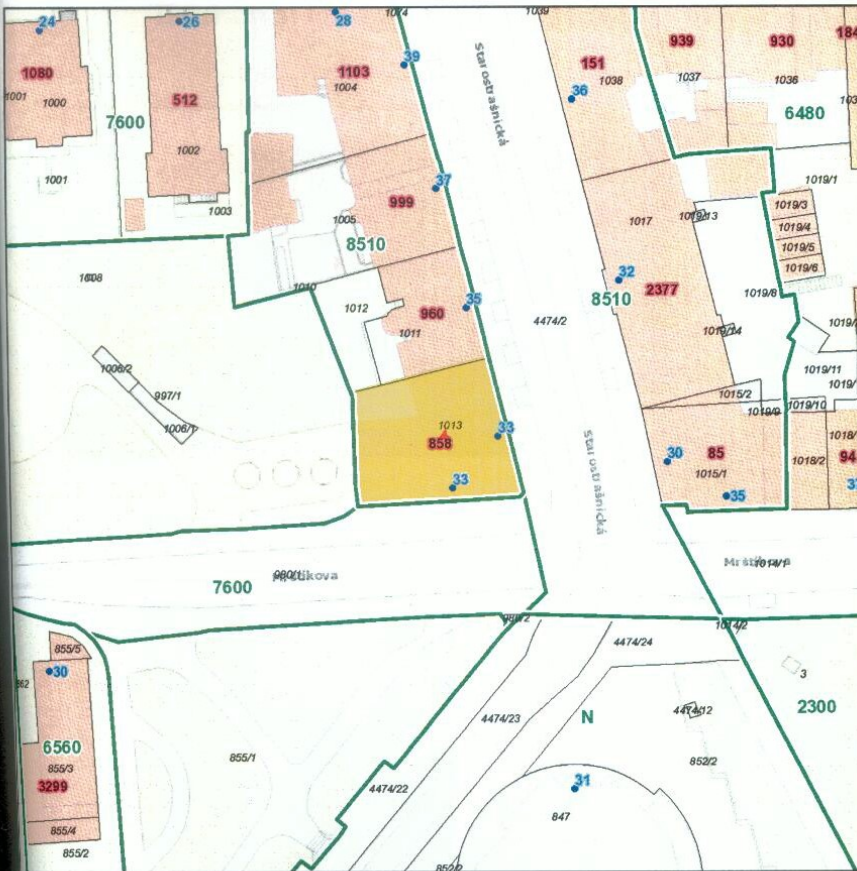
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Všechny údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.12.2017 14:00:00.

© 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Pro bližší informace kontaktujte katastrální úřady a pracoviště přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

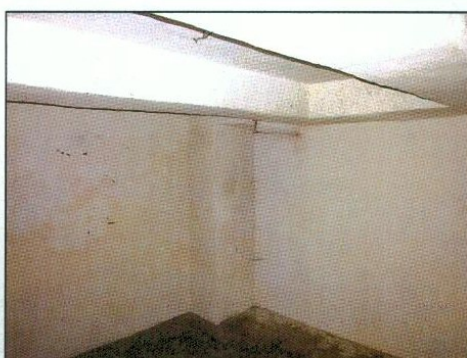
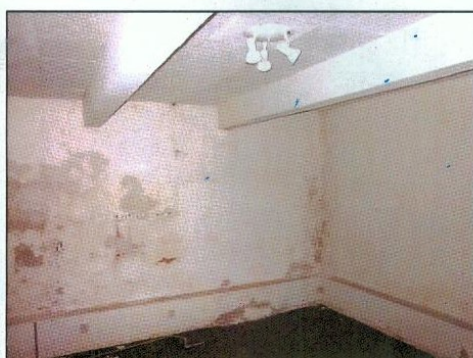
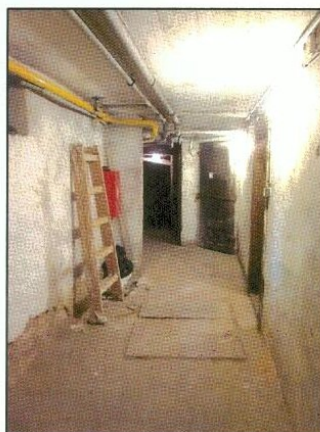


Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1013
Cena 2017	
Mapový list:	61
Cena:	8510 Kč/m²
Skupina:	4346

Údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje, a dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
 2000: 1.1.01-31.12.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
 2006: 1.2.06-31.1.07 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytisknuto dne: 27.12.2017

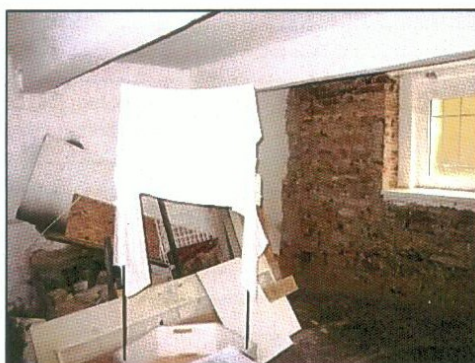
Ilustrativní fotodokumentace - Mrščíkova 858/33 - NJ č. 858/3





ZNALECKÝ POSUDEK č. 1971 – 61 – 2017

o ceně nebytové jednotky č. 960/11, Starostrašnická č. 35,
katastrální území Strašnice, hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v
souvvislosti s její privatizací.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 6.12.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 22. 12. 2017

Obsah posudku

1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol	3
1.2. Informace o věci nemovité	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.6. Dokumentace a skutečnost	4
7. Celkový popis nemovité věci	4
8. Základní pojmy a metody ocenění	4
2. Posudek	6
2.1. Popis věci nemovité	6
2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou	7
2.3. Stanovení ceny výnosovou metodou	8
2.4. Cena podle vyhlášky	10
3. Závěr	14
3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen	14
3.2. Výrok o hodnotě majetku	14
4. Znalecká doložka	15
5. Seznam příloh	15

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité, nebytové jednotky (NJ) č. 960/11, katastrální území Strašnice v ulici Starostrašnická č. 35 v Praze 10 cenou obvyklou.

1.2. Informace o věci nemovité

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 960/11 jiný nebytový prostor
Adresa předmětu ocenění:	Starostrašnická 960/35 10000 Praha 10
LV:	17369
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.12.2017 za přítomnosti znalce a zástupce správní firmy.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/1971/2017 ze dne 15.11.2017.
- * Informace o jednotce z katastru nemovitostí pro LV 17369 pro katastrální území Strašnice - příloha.
- * Prohlášení vlastníka
- * Cenová mapa stavebních pozemků - Praha pro rok 2017 - příloha.
- * Další doplňující informace poskytnuté objednatelem posudku.
- * Zjištění na místě.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Poskytnuté podklady byly pro zpracování tohoto posudku dostatečné, některé další údaje pro jeho vypracování byly dále čerpány při místním šetření, z cenové mapy a z výpisů z KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nebytová jednotka vedená jako jiný nebytový prostor, č. 960/11, která se nachází v suterénu domu č. 35 ve Starostrašnické ulici v centrální části Strašnic poblíže stanice metra, tramvají a autobusů „Strašnická“.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 960/11, katastrální území Strašnice, v ulici Starostrašnická č. 35 v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě 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.“

Stanovení obvyklé ceny věci nemovité je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda porovnávací, výnosová metoda a dle cenových předpisů byla zjištěna cena administrativní). Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu věci nemovité, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena věci nemovité. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných věcí nemovitých lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého, dostupného a statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů. Tabulky obsahující porovnávané nebytové jednotky pro prodej jsou uloženy v archivu znalce.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost bude generovat dle ověřených skutečných údajů majitele či nájemce. Jako náhradní metodu lze použít i odborný odhad na základě průzkumu trhu.

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou formou věčné renty má na propočtení zásadní vliv zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6%. Celkové náklady jsou uvažovány ve výši 40% ročního nájemného.

Výnosová metoda je zde uvedena jen **jako kontrolní** s ohledem na uvedenou dikci § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Nájemní vztah bývá ovšem preferován zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od věci nemovité ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou přibližně 2 až 3 x nižší než nájemné.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena podle vyhlášky**“; k datu ocenění je provedena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena podle cenového předpisu, nebo „**cena administrativní**“ je uvedena jen **jako informativní (kontrolní)**, zejména však proto, že umožňuje podat rozsáhlý soubor informací o oceňované jednotce a to ve strukturované formě.

2. Posudek

2.1. Popis věci nemovité

Širší souvislosti

Oceňovaný dům je situován ve stabilizovaném obytném území ve Strašnicích. Je součástí polootevřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově obdobnými budovami na jihovýchodní straně a vilami na ostatních stranách. Blok je ohraničen ulicemi Mrštíkova, Starostrašnická, Vilová a u Nových vil. Vnitroblok je vyplněn převážně zahradami vil, a malým parčíkem podél Mrštíkovy ulice.

Z hlediska automobilové dopravy je Starostrašnická velice frekventovaná, příjezd je obtížnější vzhledem k regulaci dopravy v této ulici. Obsluha prostředky MHD je mimořádně příznivá, stanice metra, tramvajů a autobusů jsou vzdáleny do 200 m. Vlastní dům je z komerčního hlediska vhodný.

Lokalita je komerčně mimořádně výhodná, umístění nebytové jednotky v suterénu s přístupem přes domovní chodbu a schodiště je ovšem bez vlivu na cenu jednotky.

Popis domu

Dům je součástí bloku řadových bytových domů podél ulice Starostrašnická - jedná se o krajní střední sekci. Jde o dům se 4-mi nadzemními podlažními a 1 podzemním podlažím. V domě se nachází 8 bytů a 3 nebytové prostory, jeden v suterénu a dva v přízemí.

V části suterénu, určené pro sklepy nájemníků, jsou vybudovány sklepní kóje s dlažbovými dveřmi, v přízemí jsou dvě provozovny.

Z konstrukčního hlediska jde o nosný cihelný stěnový systém. Byly zde použity dřevěné trámové stropy, kromě části stropů ze ŽB nad suterénem. Příčky byly vyzděny v tloušťkách 10 cm. V domě byly z cihelného zdiva vyzděny také komíny. V domě není vybudován výtah. Objekt je zastřešen kombinovanou sedlovou a valbovou střechou s krytinou z novodobých betonových tašek, materiálem konstrukce krovu je dřevo. Většina prvků a úprav domu je standardní – viz tabulková část propočtu nákladové ceny.

Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu, topení je lokální plynové. Dům má záložní komínová tělesa pro možnost vytápění tuhými palivy.

Objekt byl dokončen a zkolaudován patrně v roce 1930. Technický stav objektu v zásadě odpovídá jeho stáří, provedeným opravám a modernizacím.

V posledních letech byly provedeny dílčí opravy a modernizace hlavního domovního vedení a elektroinstalace, opravy fasád, výměna oken a vstupních dveří. Prostory v suterénu jsou bez oprav či modernizací, ve velmi špatném stavu.

Popis jednotky

Podle prohlášení vlastníka:

Jednotka č. 960/11 je jiný nebytový prostor (sklad) umístěný v 1. PP, celková výměra jednotky je 17,30 m².

Název místností	plocha
Sklad	17,30 m ²
Celkem	17,30 m ²

Vybavení jednotky: bez vybavení.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech je 17,30 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. 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, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

Součástí jednotky je dále spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 173/5937.

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Číslo popisné: Číslo parcelní: výměra m² Číslo orientační:
 960 1011 253 35

Pozemek je prakticky celý zastavěný budovou, jen s malým dvorečkem. Je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly, vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené v první řadě na srovnatelné lokality v Praze 10 a poté v dalších, reálně obdobných, částech Prahy. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s reálnými kanceláři. Z funkčního hlediska byly zkoumány zejména skladové jednotky.

Nalezeno bylo 8 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejněho stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 18.075 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 21.611 Kč a minimální pak cca 13.953 Kč.

V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou stagnující ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a v méně atraktivních lokalitách. Dále např. skladů a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny bydlení a také například ateliérů, které se poměrně dobře dají na bydlení rekonstruovat.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen (zdroj informací), bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity dílny provozovny či sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu a s částečně odstraněnou omítkou v důsledku vlhkosti, je použita další korekce o 15%.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 960/11 k.ú. Strašnice, Starostrašnická 35</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	18 074,74	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	13 556,06	Kč/m ²
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	17,30	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	234 520	Kč

2.3. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů ve srovnatelných lokalitách. Nalezeno bylo 8 nabídek. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno zejména z nájmu skladů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 105,63 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 150 Kč a minimální pak cca 80 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity sklady a řemeslné či výrobní provozovny jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 90 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu s patrnou vlhkostí, je použita další korekce nájemného o 10%. V případě pronájmů je kladen menší důraz na skutečný stavebně technický stav budovy a vlastní jednotky.

Pro výpočet hodnoty věci nemovité metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

$$PH = \frac{ZP * 100}{i_k}$$

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

ZP..... čistý výnos (tržby po odečtení všech nákladů nutných k jejich dosažení a udržení stavu včetně daní)

i_k..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

V tomto konkrétním případě jsou vstupními parametry propočtu uvedeny v následující tabulce:

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 960/11 k.ú. Strašnice, Starostrašnická 35</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	105,63	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	84,50	Kč/m ²
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1014,05	Kč
Užitková plocha celkem	17,30	m ²
Roční nájemné celkem	17 543	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	7 017	Kč
Čistý výnos	10 526	Kč
Kapitalizační míra	6	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	175 430	Kč

2.4. Cena podle vyhlášky

1. Nebytová jednotka č. 960/11

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 1011

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1011	253,00	8 510,00	2 153 030,-
Cenová mapa - celkem		253,00		2 153 030,-

Pozemek parc.č. 1011 - zjištěná cena = 2 153 030,- Kč

1.2. Jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,987}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,036}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,987}$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - provozovna:	17,30 * 1,00 = $\frac{17,30 \text{ m}^2}{17,30 \text{ m}^2}$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	$\frac{17,30 \text{ m}^2}{17,30 \text{ m}^2}$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	betonová taška novodobá	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané s nástříkem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100
10. Schody:	kamenné, žulové	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		S	100
13. Okna:	plastová	X	100
14. Povrchy podlah:	cementový potěr	S	100
15. Vytápění:	chybí	P	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	C	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	chybí	C	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	mříže	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,13
Koefficient vybavení K ₄ :					0,8213

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koefficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koefficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8213
Polohový koefficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koefficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	14 636,71
Plná cena: 17,30 m ² * 14 636,71 Kč/m ²	=	253 215,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 135 = 64,4 %		
Koefficient opotřebení: (1 - 64,4 % / 100)	*	
Nákladová cena C _{JN}	=	0,356
Koefficient pp	=	90 144,57 Kč
Cena CJ	*	1,036
	=	93 389,77 Kč

Nebytová jednotka č. 960/11 - jiný nebytový prostor - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 93 389,77 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 153 030,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 137 / 5 937		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 153 030,- Kč * 137 / 5 937	+	49 682,52
Nebytová jednotka č. 960/11 - jiný nebytový prostor - zjištěná cena	=	143 072,29Kč
Nebytová jednotka č. 960/11 - jiný nebytový prostor - zjištěná cena (po zaokrouhlení)	=	143 070 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č. 960/11, katastrální území Strašnice, Starostrašnická č. 35 v Praze 10, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	143 070
Porovnávací cena	234 520
Výnosová cena	175 430

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel ze zjištěných cen uvedenými metodami. *Cena podle vyhlášky (cena administrativní) je použita jako cena kontrolní*, v tomto případě však nereflektuje cenu věci nemovité v místě a čase. Stejně tak cena *výnosová cena je použita jako cena kontrolní*, která vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu věci nemovité.

Cena porovnávací vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nebo v případě kapitalizace podnikání.

Ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje, že *obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*, vychází výrok o hodnotě z ceny porovnávací. Při jejím stanovení bylo přihlédnuto k lokalizaci a špatnému stavu NJ.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení na celé tisíce) stanovena ke dni 6.12.2017 ve výši:

235.000 Kč

V Černošicích, 22. 12. 2017

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779, 252 28 Černošice



4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1971 - 61 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem: č.znal. 19716117.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí o jednotce	1 x A4
Příloha č. 3. – Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. – Vyznačení skladu v půdorysu suterénu	1 x A4
Příloha č. 5. – Ilustrativní fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 960/11, k.ú. Strašnice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	960/11	
číslo jednotky dle OÚ	303	
podíl na společných částech domu a pozemku	173/5937	
katastrální území	Strašnice	
adresa		
ulice	Starostrašnická	
č.p. / č.o.	960/35	
podklady		
nájemní smlouva s	volná NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	výborná	
účel nájmu (funkce prostoru)	jiný nebytový prostor	
dispozice (počet místností bez chodeb)	1	
výměry m ²	17,3	
základní popis prostor	Bývalý sklad v suterénu, vstup přes domovní schodiště a sklepní chodbu. Prostor má jen jednu místnost, vstupní dveře jsou dřevěné náplňové do dřevěné zárubně, zavedena je voda a elektrina povrchovým vedením a odkanalizována je gula. Místnost má stropy s viditelnými železobetonovými trámy. Podlaha je cementový kletovaný potěr. NJ má nové plastové okno s mířížící ústící do anglického dvorku. Omítky vápenné, z části otlučené. Celkově je stav NJ špatný.	
provedené úpravy	Nové okno, stáří nedoloženo.	
roční nájemné Kč	m ²	celkem
obvyklá ze smlouvy	XXX	XXX
obvyklé	1 014	17 543
poznámky	Jednotka dlouhodobě nepronajata	
ocenění Kč za jednotku (zaokrouhлено)		
obvyklá cena	234 520	
podle cenových předpisů	143 070	
desetinásobek celkového ročního nájmu	XXX	
podklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, zlepšovací)	XXX	
odhadovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
odhadovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
stavební mapa stavebních pozemků	ano	
úplňkový suterénu - vyznačení NJ	ano	
podklady dokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	960/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Vymezena v:	budově č. p. 960, která je součástí pozemku p. č. 1011
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	17369
Podíl na společných částech:	173/5937

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

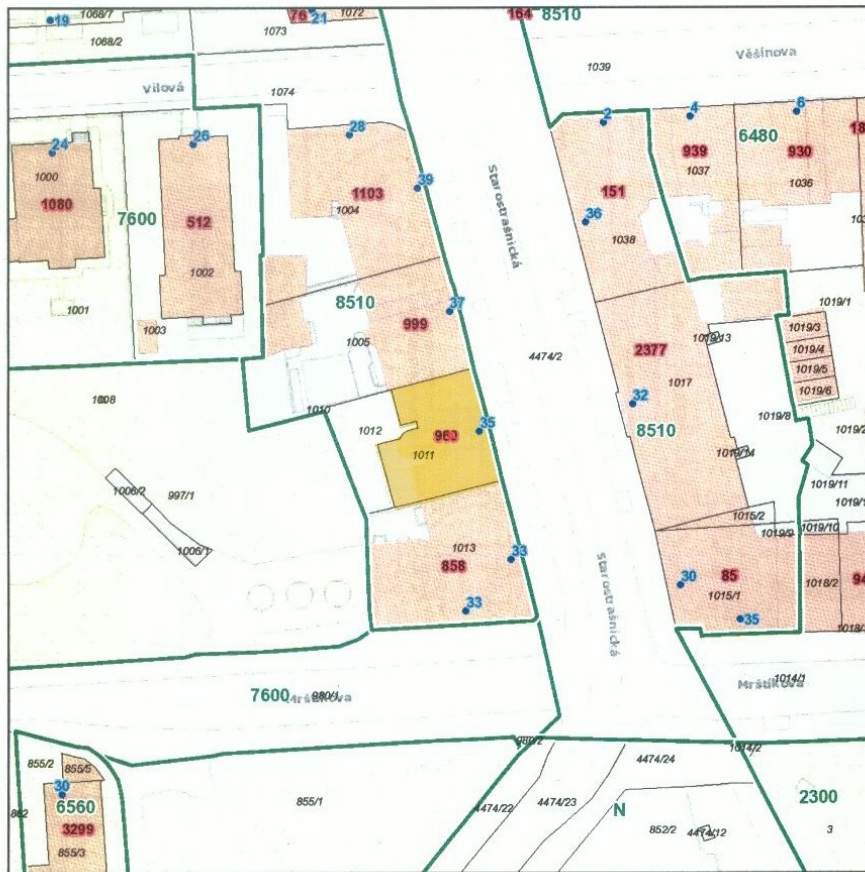
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.12.2017 14:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičký a katastrální z. s. Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8 z.
Pošání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu z.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017

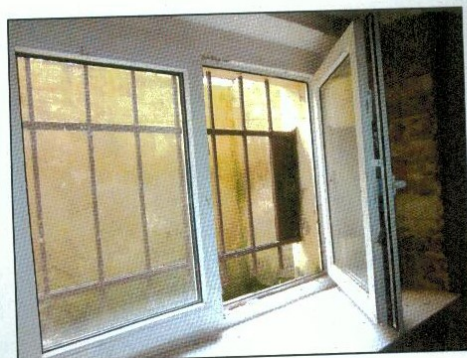
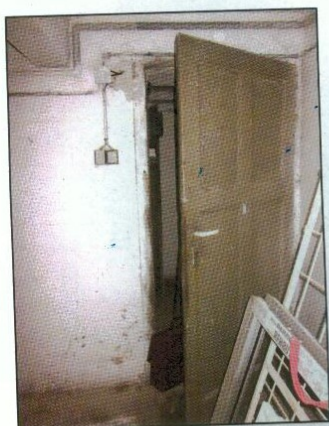


Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1011
Cena 2017	
Mapový list:	61
Cena:	8510 Kč/m ²
Skupina:	4346

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytištěno dne: 27.12.2017

Ilustrativní fotodokumentace - Starostrašnická 960/35 - NJ č. 960/11





ZNALECKÝ POSUDEK č. 1972 – 62 – 2017

**o ceně nebytové jednotky č. 1462/310, Vršovická č. 66,
katastrální území Vršovice, hlavní město Praha**



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v
souvvislosti s její privatizací.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 13.12.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 18.12.2017

Obsah posudku

Obsah posudku	2
1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol	3
1.2. Informace o nemovitosti	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.6. Dokumentace a skutečnost	4
7. Celkový popis nemovité věci	4
8. Základní pojmy a metody ocenění	4
2. Posudek	6
2.2. Popis nemovitosti	6
2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou	7
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou	8
2.5. Cena podle vyhlášky	9
3. Závěr	14
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny	14
3.2. Výrok o hodnotě majetku	14
4. Znalecká doložka	15
5. Seznam příloh	15

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky (NJ) č. 1462/310, v ulici Vršovická č. 66, k.ú. Vršovice, v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 16.2.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1462/310 – jiný nebytový prostor
Adresa předmětu ocenění:	Vršovická 1462/66 10000 Praha
LV:	7580
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 17.5.2017 a 13.12.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/1971/2017 ze dne 15.11.2017.
- * Informace o jednotce z katastru nemovitostí pro LV 7580 pro katastrální území Vršovice - příloha.
- * Prohlášení vlastníka
- * Cenová mapa stavebních pozemků - Praha pro rok 2017 - příloha.
- * Další doplňující informace poskytnuté objednatelem posudku.
- * Zjištění na místě.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Poskytnuté podklady byly pro zpracování tohoto posudku dostatečné, některé další údaje pro vypracování tohoto posudku byly dále čerpány při místním šetření, z cenové mapy a z výpisu z KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nebytová jednotka vedená jako jiný nebytový prostor, č. 1462/310, která má stavebně technické provedení a upořádání odpovídající kanceláři a tak také byla dlouhodobě užívána. Jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží domu č. 66 ve Vršovické ulici na křižovatce ulic Vršovická a Moskevská.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 1462/310, katastrální území Vršovice, v ulici Vršovická č. 66 v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě 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.“

Stanovení obvyklé ceny věci nemovité je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda porovnávací, výnosová metoda a dle cenových předpisů byla zjištěna cena administrativní). Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu věci nemovité, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena věci nemovité. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných věcí nemovitých lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého, dostupného a statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny

prodejů, tak pronájmů. Tabulky obsahující porovnávané nebytové jednotky pro prodej jsou uloženy v archivu znalce.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost bude generovat dle ověřených skutečných údajů majitele či nájemce. Jako náhradní metodu lze použít i odborný odhad na základě průzkumu trhu.

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou formou věčné renty má na propočty zásadní vliv zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6,5%. Celkové náklady jsou uvažovány ve výši 40% ročního nájemného.

Výnosová metoda je zde uvedena jen **jako kontrolní** s ohledem na uvedenou dikci § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Nájemní vztah bývá ovšem preferován zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od věci nemovité ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou přibližně 2 až 3 x nižší než nájemné.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena podle vyhlášky**“; k datu ocenění je provedena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena podle cenového předpisu, nebo „**cena administrativní**“ je uvedena jen **jako informativní (kontrolní)**, zejména však proto, že umožňuje podat rozsáhlý soubor informací o oceňované jednotce a to ve strukturované formě.

2. Posudek

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází je situován na křižovatce ulic Moskevská a Vršovická. Tvoří jej 4 samostatné č.p. a to 1461, 1462, 1463 a 1464. Domy jsou propojeny jednak podzemními garážemi a dále terasami v úrovni 2. NP.

Vlastní širší lokalita je komerčně dobrá, ovšem umístění vstupu do oceňované jednotky v 2. NP s příchodem z terasy a průchodem v obytném domě je komerčně neatraktivní. Poloha je výhodná pro méně náročné kanceláře, které mají trvalý styk s návštěvníky.

Popis jednotky

Z prohlášení vlastníka plyne rozsah jednotky uvedený v následující tabulce.

2.NP - 1.PATRO - nebytová jednotka č.1462/310		
Způsob využití – jiný nebytový prostor - KANCELÁŘ		
ozn.	název místnosti	plocha [m ²]
310.1	KANCELÁŘ	56,2
310.2	CHODBA	9,4
310.3	KANCELÁŘ	10,9
310.4	KANCELÁŘ	5,1
310.5	CHODBA	3,3
310.6	ARCHIV	4,5
310.7	KANCELÁŘ	11,6
310.8	KUCHYŇKA	6,3
310.9	SKLAD	2,4
310.10	CHODBA	3,7
310.11	WC	1,5
310.12	ARCHIV	15,4
CELKEM		130,3

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 na pozemcích o velikosti 13030/2835840.

Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení budovy a vlastní jednotky je patrné též z tabulek, které jsou uvedeny v kapitole „Cena podle vyhlášky“.

Popis pozemku

Dle Informace z katastru nemovitostí náleží k nemovitosti pozemky v katastrálním území Vršovice:

Parc.č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m ²
1873/95	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 64	642
1873/96	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 66	643
1873/99	zastavěná plocha a nádvoří	budova Moskevská č. 61	1 028
1873/100	zastavěná plocha a nádvoří	garáže	2 269
1873/101	zastavěná plocha a nádvoří	budova Uzbecká č. 1	991
Celkem			5 573

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v první fázi na Praze 10, pro nedostatek nabídek pak na porovnatelné lokality v katastrálních územích sousedících s katastrem Vršovic. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl, vzhledem ke zvolenému územnímu rozsahu průzkumu, problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto jednotek. Nalezeno bylo 9 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 28.563 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 40.756 Kč a minimální pak cca 21.757 Kč.

V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou stagnující ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a v méně atraktivních lokalitách. Dále např. skladů a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny bydlení a také například ateliérů, které se poměrně dobře dají na bydlení rekonstruovat.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen (zdroj informací), bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Vzhledem k umístění oceňované jednotky je použita další korekce o 5%.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 1462/310 k.ú. Vršovice, Vršovická č. 66</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	28 562,62	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	21 421,97	Kč/m ²
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	130,30	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	2 791 282	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů ve srovnatelných lokalitách. Nalezeno bylo 9 nabídek. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu kancelářských prostorů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 154 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 203 Kč a minimální pak 110 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 90 % ceny nabídkové.

Pro výpočet hodnoty věci nemovité metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

$$PH = \frac{ZP \cdot 100}{i_k}$$

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

ZP..... čistý výnos (tržby po odečtení všech nákladů nutných k jejich dosažení a udržení stavu včetně daní)

i_kkalkulovaná kapitalizační míra (*Yield*)

V tomto konkrétním případě jsou vstupními parametry propočtu uvedeny v následující tabulce:

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1462/310 k.ú. Vršovice, Vršovická č. 66</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	154,10	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	138,69	Kč/m ²
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	1664,28	Kč
Užitková plocha celkem	130,30	m ²
Roční nájemné celkem	216 856	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	86 742	Kč
Čistý výnos	130 113	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	2 001 745	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- | | | |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | II | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 1,050$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
 Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

Příslušenství stavby a pozemky

Pozemek

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	soubor 5 pozemků		5 573,00	3 420,00	19 059 660,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			5 573,00		19 059 660,-

Pozemek - zjištěná cena = **19 059 660,- Kč**

Ocenění nebytové jednotky

Nebytová jednotka č. 1462/310

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor:	130,30 * 1,00 = 130,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	130,30 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100

9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevohliníková	S	100
14. Povrchy podlah:	plovoucí plastová, lepený koberec a PVC	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	kuch. linka bez sporáku	P	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	vnitřní žaluzie, EPS, částečně rozvody VZT	N	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	N	5,70	100	1,54	8,78

26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,95
Koeficient vybavení K_4 :					0,9795

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9795
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	16 785,21
Plná cena: 130,30 m ² * 16 785,21 Kč/m ²	=	2 187 112,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 122 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 122 = 42,6 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 42,6 % / 100)	*	0,574
Nákladová cena C_{JN}	=	1 255 402,78 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena CJ	=	1 318 172,92 Kč

Nebytová jednotka č. 1462/310 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 1 318 172,92 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 19 059 660,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 13 030 / 2 835 840		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 19 059 660,- Kč * 13 030 / 2 835 840	+	87 574,54
		<hr/>
Nebytová jednotka č. 1462/310 - zjištěná cena	=	1 405 747,46Kč
Nebytová jednotka č. 1462/310 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)		1 405 750 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovitě – nebytové jednotky č 1462/310, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	1 405 750
Porovnávací cena	2 791 282
Výnosová cena	2 001 745

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovitě byla stanovena výrokem, který vycházel ze zjištěných cen uvedenými metodami. *Cena podle vyhlášky (cena administrativní) je použita jako cena kontrolní*, v tomto případě však nereflektuje cenu věci nemovitě v místě a čase. Stejně tak cena *výnosová cena je použita jako cena kontrolní*, která vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu věci nemovitě.

Cena porovnávací vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nebo v případě kapitalizace podnikání.

Ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje, že *obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*, vychází výrok o hodnotě z ceny porovnávací. Při jejím stanovení bylo přihlédnuto k lokalizaci a špatnému stavu NJ.

Cena věci nemovitě byla (po zaokrouhlení na celé tisíce) stanovena ke dni 13.12.2017 ve výši:

2 791 000 Kč

V Černošicích, 18.12.2017

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779, 252 28 Černošice



4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1972 - 62 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19726217.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí	1 x A4
Příloha č. 3. - Cenová mapa stavebních pozemků HL. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. – Ilustrativní fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1462/310, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1462/310	
číslo jednotky dle OÚ	505	
podíl na společných částech domu a pozemku	13030/2835840	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Vršovická	
č.p. / č.o.	1462/66	
podklady		
nájemní smlouva s	XXX	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není k dispozici	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	2. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	kancelář	
dispozice (počet místností bez chodeb)	12	
výměry m ²	130,3	
základní popis prostor	Kancelář, vchod z terasy v 2. NP, vstupní dveře kovové zasklené, vnitřní dveře hladké v ocelové zárubni, okna kovová, na části menších oken vnitřní mříže, vytápění ústřední žebrové radiátory, vzduchotechnika, podlaha plovoucí, PVC a koberce, omítky vápenné, osvětlení panely zářivkové v podhledu a žárovkové stropní, WC, kuchyňka, objekt je vybaven výtahem.	
provedené úpravy	Nedoloženy	
roční nájemné Kč	m²	celkem
obvyklé	1 664	216 856
komentář	XXX	
ocenění Kč za jednotku (zaokrouhlo na celé Kč)		
obvyklá cena	2 791 282	
podle cenových předpisů	1 405 750	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1462/310
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Typ užití:	jiný nebytový prostor
Adresa:	č. p. 1461, 1462, 1463, 1464
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7580
Podíl na společných částech:	13030/2835840

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Řízená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Typ ochrany nemovitosti

Typ ochrany	
Právní chráněné území	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Právní zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Právní řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 10](#).

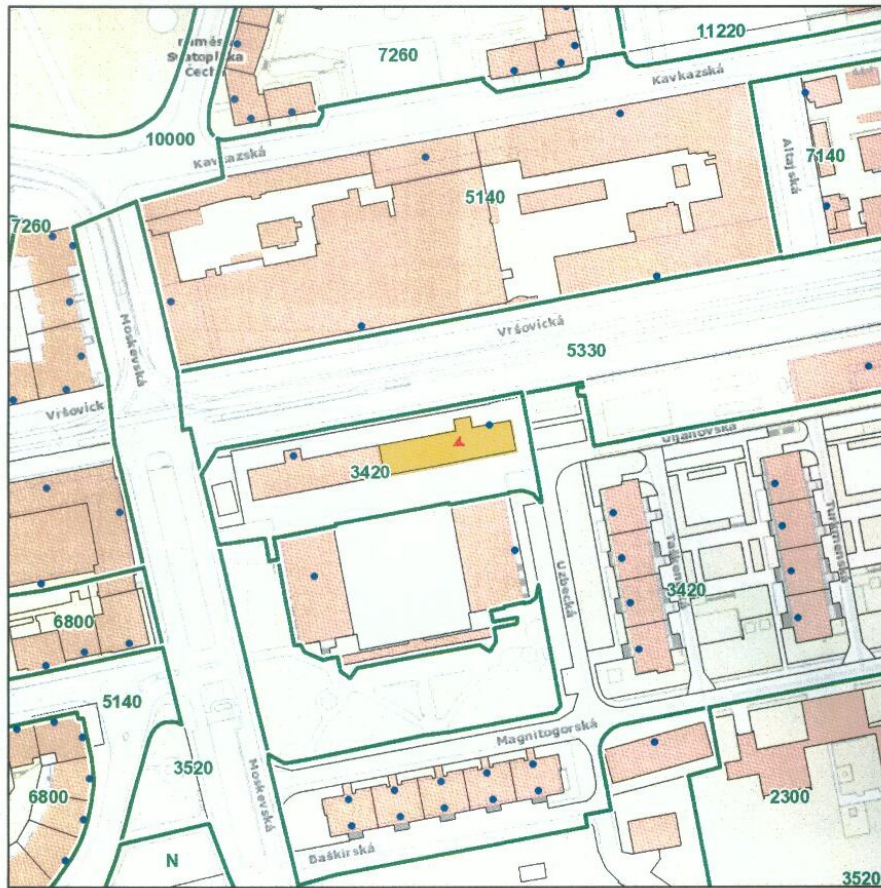
Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.12.2017 12:00:00.

© 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální Úřad, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Pro bližší informace kontaktujte katastrální úřad a pracoviště přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/96
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	14707

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytlačeno dne: 27.12.2017

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 1462/310, Vršovická č. 66

