

Rada MČ Praha 10

P10-153410/2021
24. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne

Návrh
záměru prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky
parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035
pro kat. území Vršovice

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 311 ze dne 4. 5. 2021

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1 - Znalecký posudek

č. 2 - Zápis z KMN ze dne 24. 2. 2021

č. 3 - Stanovisko KS odd. právní ze dne 26. 4. 2021

č. 4 - Usnesení RMČ č. 311 ze dne 4. 5. 2021

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, 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 záměru prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

záměr prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-153410/2021

Důvodová zpráva

Ve vlastnictví hl. města Prahy, ve svěřené správě městské části Praha 10 je budova č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice (dále jen „Budova“).

Budova je dlouhodobě využívána na základě Smlouvy o výpůjčce jako fara Římskokatolické farnosti.

Cena obvyklá byla stanovena ve výši 18,272 mil. Kč znaleckým posudkem č. 2481/14/2020 ze dne 7. 4. 2020 zpracovaným soudním znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc.

Prodej Budovy by znamenal nejen příjem z prodeje, ale i úsporu nákladů spojených s účastí městské části Praha 10 na investicích do této Budovy.

Stanovisko OMP: souhlasí se záměrem prodeje budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice.

Stanovisko KMN: komise souhlasí se záměrem prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice.

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 311 ze dne 4. 5. 2021.

Doc.Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2481/14/2020.

ZNÁLECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a
pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12,
vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území
Vršovice, Městská část Praha 10,
hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 100 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, **k datu 7.4.2020.**

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 32 stran textu, 4 strany příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

Praha, dne 7.4.2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsoby stanovení obvyklé ceny
5. Obvyklá cena nemovitostí
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

2.

1. CÍL POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

3.

Obvyklá cena je stanovena podle zákona o oceňování majetku a služeb, to je zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, včetně „Komentáře k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice,
- b) informace o budově,
- c) informace o parcele,
- d) zachovalé stavební plány a spisy v archivu stavebního úřadu,
- e) část platného územního plánu,
- f) část cenové mapy pozemků,
- g) fotografická dokumentace,
- h) realitní časopisy a bulletiny z roku 2020,
- i) Statistické ročenky ČSÚ,
- j) průzkumy trhu nemovitostí prováděné českou odbočkou společnosti Jones Lang LaSalle a King Sturge, CB Richard Ellis, Colliers International a AAA realitní fond,
- k) konzultace se zástupci větších pražských realitních kanceláří,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí v kat. území Vršovice získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu,
- m) osobní prohlídka současného stavu nemovitosti konaná dne 30.3.2020,

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a zákona o cenách č. 526/1990 Sb. v platném znění roku 2020.

Vlastník nemovitostí: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1035 pro kat. území Vršovice ke dni podání posudku:

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

Předmětem ocenění jsou tyto nemovitosti:

1. Hlavní stavby: polyfunkční budova č.p. 84 na pozemku parc.č. 986,
2. Inženýrské stavby: nejsou.
3. Vedlejší stavby: nejsou.
4. Venkovní úpravy: přípojky inženýrských sítí; vody, kanalizace, plynu, elektřiny, oplocení, venkovní schody.
5. Pozemky:

Poř.č.	Druh pozemku	Číslo parc.	Výměra m ²	Poznámka
1.	Zastavěná plocha a nádvoří	986	347,00	Stavba č.p. 84
2.	Zahrada	987	213,00	
Celková výměra			560,00	

6. Trvalé porosty: stromy a keře.

Způsob ochrany nemovitosti: památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka. Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1035 není na oceňovaných nemovitostech zapsáno žádné omezení vlastnického práva.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění jsou nemovitosti sestávající z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Objekt č.p. 84 je situován jako samostatný svou podélnou osou ve směru východ – západ, průčelí - severní fasáda je přivracena ke kostelu sv. Mikuláše. Budova stojí v jihozápadní části Vršovického náměstí, v mírném svahu.

Podle zachovalých dokumentů v archivu stavebního úřadu není stáří budovy č.p. 84 přesně známé. Původní plány se nezachovaly, zachovalá dokumentace je až z roku 1941 a pozdější. Původně byla v objektu škola, potom byty, nyní je využíván na základě Smlouvy o výpůjčce jako fara Římskokatolické farnosti. Podle stavebního provedení nosných konstrukcí byla stavba do svého současného stavu postavena před koncem předminulého století, její stáří je cca 140 let. Na stavbě byly průběžně prováděny stavební úpravy, opravy a údržba. Původní škola byla využívána již v době 1. republiky jako fara, viz plány z období Protektorátu. Potom byly v objektu zřízeny i byty a v roce 1982 bylo původní lokální topení změněno na plynové lokálními topidly Wawky. V roce 1987 byly provedeny drobné stavební úpravy, v roce 2007 další. Vzhledem k tomu, že oplechování říms z Cu plechu bylo odcizeno, byly plechy nahrazeny titanzinkem. V roce 2008 proběhla poslední stavební úpravy, kdy bylo zřízeno nové sociální zařízení a v patře osazeno etážové topení s plynovým kotlem. V přízemí byla ponechána lokální plynová topidla. Vzhledem k průběžně prováděným úpravám a opravám je současný stavebně-technický stav domu dobrý.

Celková zastavěná plocha domu č.p. 374: $29,00 \times 9,50 = 275,50 \text{ m}^2$
Celkový obestavěný prostor domu č.p. 374: $275,50 \times (7,10 + 5,00/2) = 2\,644,80 \text{ m}^3$

Stavební provedení domu č.p. 84:

Základové konstrukce: pasy, kámen a cihly.

Hydroizolace: nebyly provedeny.

Izolace tepelná: obvodový plášť bez izolace.

Nosný systém: klasický zděný objekt.

Nadzemní podlaží: obvodové stěny tl. 600 mm a 450 mm, zdívo cihelné.

Stropní konstrukce: nad 1. PP klenby, v patře rovný dřevěný polospalný strop.

Vnitřní dělicí konstrukce: zdívo z cihel plných pálených i z pórobetonových příček (rekonstrukce).

Střecha: vázaný krov krytý dvojími bobrovkami.

Vnitřní povrchy: omítky vápenocementové, štuková finální vrstva, malby patrně s příměsí hlíny.

Podlahy: PVC, keramická dlažba, koberec, vlasy prkna, v části i povrch teracový.

Vnější povrchy: fasádní plášť bez profilace, původní jádrová hlazená štuková omítka, oplechování parapetů z titanizinkového plechu.

Vnější výplně: okna dřevěná, vakuované dvojsklo.

Vnitřní rozvody inženýrských sítí jsou z větší části původní, patrně došlo k opravě v částech procházejících lokálními opravami a přestavbami. Zdrojem tepla je plynový kotel v patře a lokální plynová Wawky topidla v přízemí.

Výčet jednotlivých pronájemných prostor domu:

Poř.č.	Přízemí	Šířka m	Délka m	Plocha m ²
1.	Kancelář	6,25	3,80	23,75
2.	Kancelář	6,25	3,80	23,75
3.	Kancelář	4,85	3,30	16,01
4.	Kancelář	4,85	2,60	12,61
5.	kuchyně	2,80	3,30	9,24
6.	Kancelář	4,30	6,05	26,02
7.	Kancelář	4,05	3,90	15,80
Celkem				127,17
1.patro				
1.	Kancelář	4,00	6,35	25,40
2.	Kancelář	4,00	3,95	15,80
3.	Kancelář	4,95	8,90	44,06
4.	Kancelář	3,30	2,00	6,60
5.	Kuchyně	4,60	6,15	28,29
6.	Ložnice	4,00	3,60	14,40
Celkem				134,55
Celkem pronájemná plocha				261,71

Do podlahových ploch k pronájmu nejsou započteny plochy vnitřních komunikací, sociálního zařízení a schodiště.

Přípojky inženýrských sítí mají běžné délky i jejich opotřebení odpovídá stáří objektu. Pouze přípojka plynu je novější, z roku 1982. Západní hranice pozemku je oplocena cihelnou zdí výšky až 2,00 m. Na zahradě rostou 2 starší stromy, několik keřů a u jižní hranice živý plot z listnatých keřů. Pozemky jsou mírně svažité, zvláště u zahrady, mají lichoběžníkový geometrický tvar. Z pohledu zakládání se jedná o nenáročné území. Zvýšené úrovně radonu nebyly detekovány. Pozemky neleží v záplavovém území, nejsou zatíženy žádným ekologickým substrátem.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., definuje hodnotu v § 492 odst.(1), cituji: „Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ Pojem „**obvyklá cena**“ prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „**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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Další definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně o cenách, zákon č. 526/1990 Sb., cituji: „**Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení

hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

Podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. platí, že „**majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.**“ **Obvyklou cenou lze dle díky zákona odhadnout pouze metodou porovnávací. Pro tuto metodu je nutné, aby trh dané komodity byl živý, probíhaly na něm převody, a jejich realizované ceny byly známy.** Tato podmínka je teoreticky od ledna 2014 splněna. Každý, nejen znalec, může požádat příslušný katastrální úřad o cenové informace, prodejní, realizované ceny nemovitostí. Pokud neexistuje statistický soubor realizovaných cen srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase, nelze obvyklou cenu, dle její definice určit. Pokud znalec vychází jenom z cen nabídkových, nemůže splnit požadavky zákona pro odhad obvyklé ceny. Může však odhadnout tržní hodnotu nemovitosti.

Tržní hodnota vyjadřuje také hodnotu věci. Tato tržní hodnota není v české legislativě definována zákonem, ale je definována ve Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice, (návrh č Standardu 2), který vydal Institut oceňování VŠE v Praze, citují články 2.1.1 a 2.1.2 Standardu:

2.1.1 Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

2.1.2 Tato definice tržní hodnoty je převzata z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS), Evropských oceňovacích standardů (EVS) a Profesionálních standardů RICS, které vydávají příslušné mezinárodní organizace, (International Valuation Standards Committee (IVSC), The Europeans Group of Valuers' Associations (TEGoVA), Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

V „Komentáři k určování obvyklé ceny“ který vydalo MF ČR v září roku 2014 je uveden následující popis: Tržní hodnota je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze určit na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

Metodicky jsou pro stanovení tržní hodnoty doporučeny 3 oceňovací principy, viz mezinárodní doporučení IVSC v IVS 102 Valuation Approaches:

- a) porovnávací způsob ocenění, (direkt market comparison approach),
- b) výnosový způsob ocenění, (income approach),
- c) nákladový způsob ocenění, (cost approach).

4. Metoda přímé komparace je metoda založená na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů, fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“, ve smyslu dostatečné četnosti prodeje. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$OC = \sum (RC_i \times j_{ki})/n + {}^{Nezast}OC_{poz},$$

kde OC je obvyklá cena nemovitosti která se oceňuje, RC_i je realizovaná prodejní cena pro i-tý majetek, j_{ki} koeficienty korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků, ${}^{Nezast}OC_{poz}$ obvyklá cena nezastavěných pozemků.

5. Výnosové metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je v porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos - cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů, (cash flow),
- převod budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní diskontní, (či pro zjednodušený případ kapitalizační), míry.

6. V tuzemsku je nejužívanější výnosová metoda se zásobitelem ve tvaru:

$$8. \quad VH = NOI \times (q^n - 1) / \{q^n \times (q - 1)\} + {}^{Nezast}OC_{poz}$$

10. kde **VH** je výnosová tržní hodnota, **NOI** čistý výnos z nemovitosti, **r** míra výnosnosti, **q=(1+r)**, **n** zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost) a ^{Nezast}**OC_{poz}** obvyklá cena volných, nezastavěných pozemků. Při stálých výnosech lze použít Gordonův vzorec. Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z hrubého nájemného sníženého o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, amortizaci, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitosti. Při stálých výnosech lze výše uvedený vztah nahradit Gordonovým vzorcem.

11.

12. Ve vazbě na stanovení výnosové hodnoty se diskontní míra stává stěžejním problémem. Hlavním úskalím je stanovení diskontní míry tak, aby dostatečně popisovala faktory ovlivňující budoucí výnosovost ohodnocované nemovitosti. To znamená vyhodnotit tržní riziko, které v sobě zahrnuje stabilitu trhu s nemovitostmi; makroekonomickou stabilitu, inflaci, kupní sílu obyvatelstva, druh nemovitosti, její polohu, životnost, technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, i technický stav nemovitosti jako celku. Existuje mnoho nejrozličnějších postupů a metodik stanovení diskontní míry, které vycházejí jak z praktických zkušeností, tak i z exaktních výpočtů. Existuje-li dostatečně velký statistický vzorek určitého typu nemovitostí, lze určit diskontní míru na základě porovnání obvyklé výnosnosti. Statistické vyhodnocení obvyklé diskontní míry je vyjádřeno vztahem:

13.

$$14. \quad r_{ob} = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n r_i$$

16. kde **r_{ob}** je obvyklá diskontní míra stanovená aritmetickým průměrem ze statistického vzorku a

17. **r_i** - diskontní míra i-té nemovitosti ze statistického vzorku. Ve většině případů neexistuje pro oceňovaný typ nemovitosti dostatečný statistický soubor pro porovnání, a proto se v praxi používá stavebnicová metoda stanovení diskontní míry. Tato metoda je vyjádřena vztahem:

18.

$$19. \quad r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4$$

21. kde **r₁** je míra ekonomické výnosnosti, tj. bezriziková úroková míra, **r₂** poměrná míra inflace, **r₃** specifická riziková míra; výška rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti, a **r₄** míra ekonomické životnosti; stanovená podle průměrné technické a morální životnosti nemovitosti. Výnosové metody ocenění mají mnoho variant pro proměnlivý čistý výnos, pro konstantní čistý výnos po určitou dobu, se započtením likvidační hodnoty stavby, atd. Pro případ věčné renty má matematický zápis tvar jednoduchého Gordonova vzorce:

$$VH = NOI/r$$

22. Nákladová metoda ocenění je založena na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit více za nemovitost, než činí náklady na její pořízení. Každá jednotlivá složka nemovitostí je oceněna a jejich součtem se získá souhrnná, výsledná hodnota, substance. V této souvislosti se vžil název **podstata, substance, věcná hodnota**. Věcná hodnota znamená, kolik peněz by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. V případě nákupu má substance jasný ekonomický význam. Napomáhá řešit otázku, zda je výhodnější koupit již existující nemovitosti, nebo pořídit nové. Matematický model této metody lze zapsat ve zjednodušené podobě:

$$SH = \sum (PC_i + {}^jOC_{poz})$$

kde **SH** je věcná hodnota nemovitosti, substanční hodnota, **PC_i** je reprodukční pořizovací cena i-té složky oceňovaného majetku snížená o jeho opotřebení, **^jOC_{poz}** je cena j-tého pozemku.

Stanovit „náklady na pořízení oceňované nemovitosti“ vede zpět k porovnávací metodě, stanovení průměrné ceny za jednotku stavby, (vyjádřenou v m² či m³), známé z minulosti. Dále určit optimální opotřebení staveb, což je opět věc subjektivního názoru znalce. Ceny pozemků se přebírají z komparačních metod. Nákladovou metodou ocenění se zjistí užitná hodnota, nikoli hodnota směnná. Jejich rovnost je spíše výjimkou než pravidlem, a dochází k ní v ekonomicky stabilních prostředích.

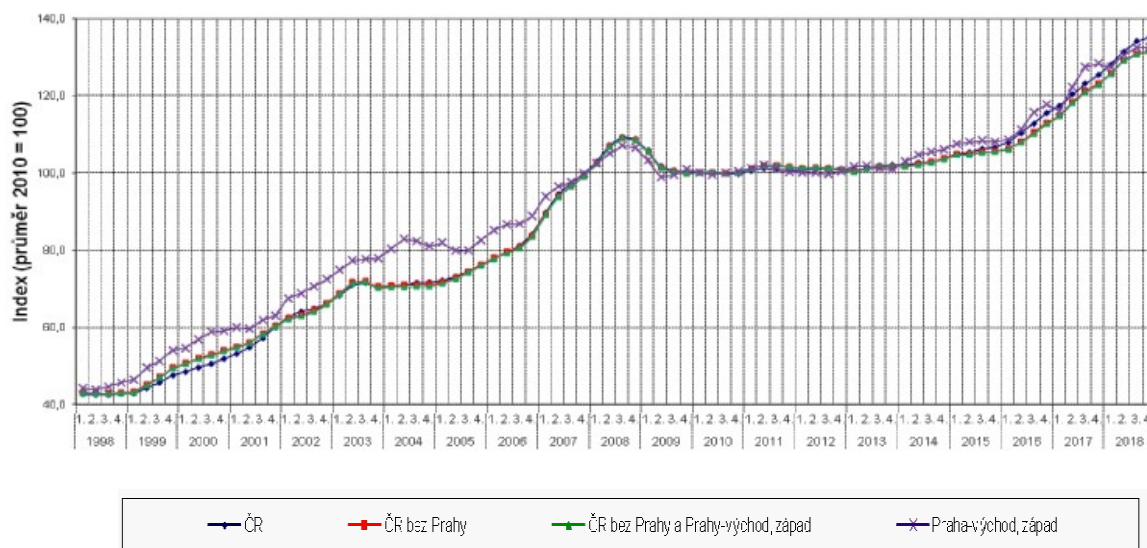
Stanovení ceny nemovitostí mezi nezávislými subjekty je dáno jejich dohodou, sjednáním ceny, viz občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Základní metodou pro odhad obvyklé ceny je metoda porovnávací. Pro tuto metodu by měly být využity známé realizované ceny, (pokud byly prodeje uskutečněny v roce 2019 až 2020), srovnatelných nemovitostí. V případě, že neexistuje dostatečný statistický soubor realizovaných cen srovnatelných nemovitostí, lze využít pro ocenění současné nabídkové ceny. Tímto postupem se určí tržní hodnota oceňovaných nemovitostí, viz její definice.

5. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ

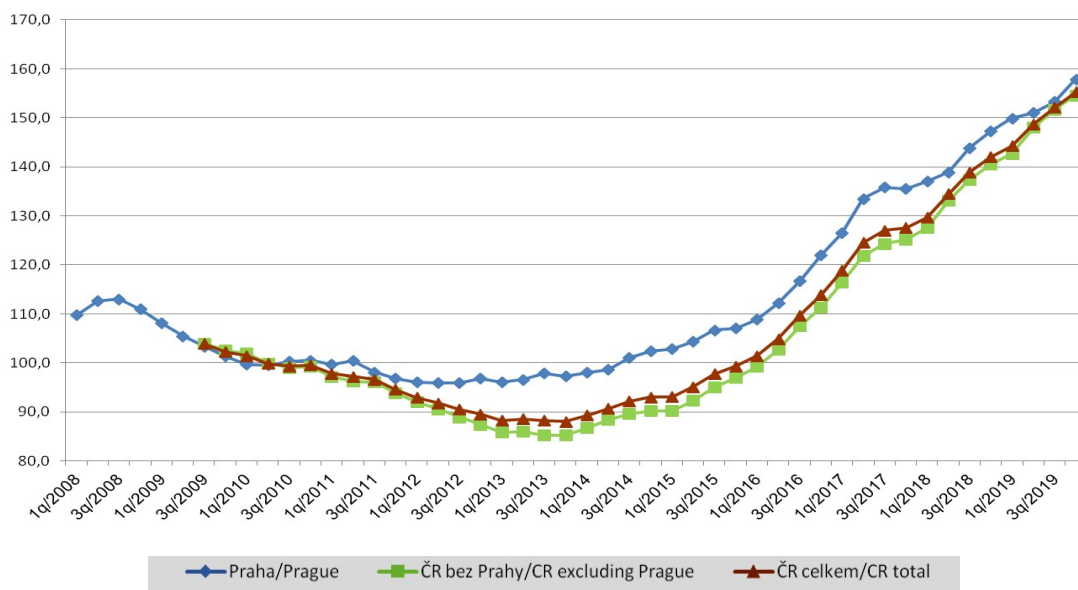
Základní postup pro stanovení obvyklé ceny jakékoliv majetku, (věci movité či nemovité), je metoda komparativní. Ta je založena na analýze dostupných dat o prodejních a nabídkových cenách srovnatelných nemovitostí k současnému datu. To je také plně v souladu s výše citovaným „Komentářem k určování tržní hodnoty” vydaným Ministerstvem financí ČR.

5.1. Analýza trhu

Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale u kancelářských, obchodních a průmyslových nemovitostí také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou hlavně zaměřeny na obytné stavby a pozemky. Na následujícím grafu je uveden vývoj realizovaných cen nemovitostí podle Českého statistického úřadu, zdroj <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny>.



Z uvedeného grafu vyplývá, že podle agregovaných hodnot analyzovaných ČSÚ dosáhly ceny nemovitostí v roce 2008 svého maxima. Po poklesu v roce 2009 se prodejní ceny ustálily přibližně na úrovni konce roku 2007. Od roku 2013 začaly opět ceny stoupat a jejich nárůst byl výrazný v roce 2017, a pokračuje dosud. Index cen starších bytů v Praze a České republice je uveden na následujícím grafu. Ceny vzrůstají nejen u bytů, ale hlavně se zvyšují ceny stavebních pozemků, zvláště v Praze.



3-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTOVÝCH DOMŮ V ČR V LETECH 2016 - 2018 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m³)

Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Prům.vel v m ³	Průměrné opotř.v %	Průměrná kupní cena				
					typové	netypové	2016	2017	2018
Praha 1	20	6766	5691	58,6	-	6766	7280	5159	9103
Praha 2-21	133	5773	4857	55,5	6144	5765	5352	5208	7466
Celkem Praha	153	5903	4966	55,9	6144	5898	5545	5202	7732

5-1a. PRŮMĚRNÉ KUPNÍ CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO HLAVNÍ MĚSTO PRAHU V LETECH 2016 - 2018 (v Kč/m²)

Městská část	Prům.vel. SP v m ²	Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	Kupní ceny v letech		
					2016	2017	2018
Praha 1	450	26101	38828	41	31261	36358	46505
Praha 2	630	10307	15647	54	15811	16137	15079
Praha 3	841	7682	12332	111	8445	13553	14144
Praha 4	430	6152	7749	87	5460	7729	8884
Praha 5	536	6516	7835	39	11245	7326	i.d.
Praha 6	419	8636	14980	137	11249	14923	17320
Praha 7	303	4713	5323	57	4803	5228	7129
Praha 8	393	6099	6592	57	6750	6353	7032
Praha 9	651	5749	9360	111	6304	12131	9540
Praha10	278	5613	7581	65	5216	7732	8729

*** Vršovice – jsou dle ČCÚ vedeny jako Praha 9.**

Český statistický úřad dosud nepublikoval údaje pro rok 2019, ani pro rok 2020. Údaje a grafy publikované Českým statistickým úřadem se vztahují na průměrné agregované veličiny. Jejich hodnoty mohou být tedy v případě ocenění konkrétní nemovitosti považovány pouze za orientační, nikoli jako závazné pro oceňovanou nemovitost.

5. 2. Obvyklá cena stanovená komparační metodou

Koncepce porovnávacího přístupu vychází především z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty). Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

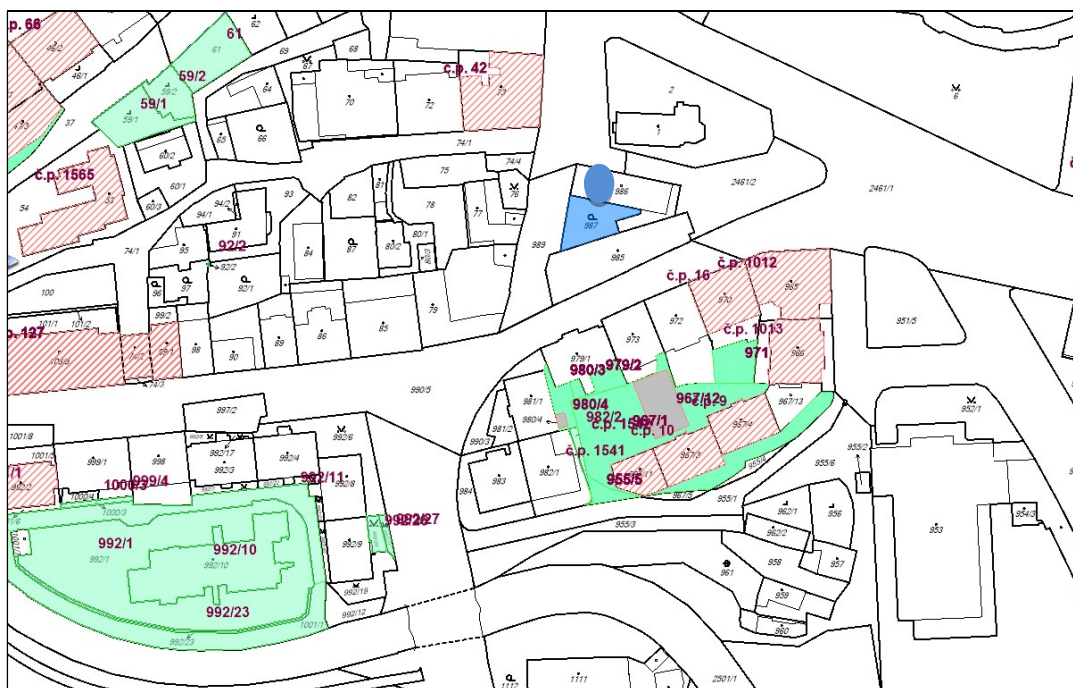
Za standardní způsoby porovnání se považují:

- přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňovaných nemovitostí s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní cena známa,
- nepřímé porovnání, při němž je porovnávací hodnota hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u nějž jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

Obecné postupové schéma:

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí → adjustace.

Pro výběr vzorků se uvažují podobné nemovitosti, u nichž je realizovaná nebo nabídková cena známa. Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro srovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako nemovitosti oceňované a podobal se jim zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti. Podle zjištění u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, jsem zjistil, že v okolí oceňované nemovitosti byly v roce 2019 a 2020 realizovány následující prodeje činžovních, polyfunkčních domů, viz skica na následující straně znaleckého posudku:



Modrá barva označuje oceňovanou nemovitost, šrafovaná červená barva označuje prodeje bytů, zelená barva označuje prodeje pozemků s budovami.

Z realizovaných prodejů, viz údaje o dosažených cenách v příloze předloženého znaleckého posudku lze pro komparaci použít následující údaje:

Poř. č.	Lokalita prodaného domu	Realiz. cena mil.Kč	Zast. plocha	Obest. prostor	Velikost pozemku	Technický stav
1.	Minská č.p. 590/5	10,000	274,00	1 958,00	554,00	Před rekonstrukcí
2.	Charkovská č.p.393/10	18,600	207,00	1 589,00	502,00	Před rekonstrukcí
3.	Moskevská č.p.267/51	60,000	365,00	3 395,00	389,00	Dobrý
4.	Holandská č.p.355/40	22,500	320,00	2 720,00	377,00	Před rekonstrukcí
Průměr		27,775	291,50	6 340,50	455,50	

Pro porovnání lze také využít současné nabídky realitních kanceláří na prodej obytných domů, viz následující údaje:



Prodej činžovního domu 200 m²

Rubensova, Praha 10 - Strašnice
16 000 000 Kč (80 000 Kč za m²)

Škola 2 min. pěšky Obchod 5 min. pěšky



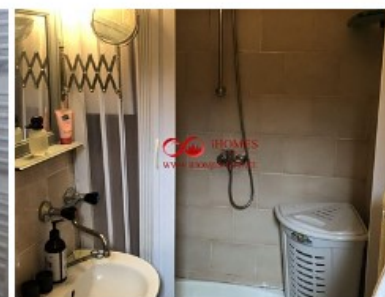
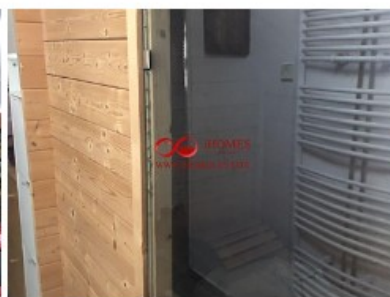
Prodej činžovního domu 1 050 m²

Žitomířská, Praha - Vršovice

65 000 000 Kč (61 904,76 Kč za m²)

Škola 3 min. pěšky

Pošta 5 min. pěšky



Prodej činžovního domu 460 m²

Praha 10 - Strašnice

35 000 000 Kč (76 086,96 Kč za m²)

Škola 4 min. pěšky

Sportoviště 7 min. pěšky

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaných nemovitostí, se provádí po úpravě nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti objektu
3.	K3	Koeficient polohy objektu
4.	K4	Koeficient provedení a vybavení
5.	K5	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty K1 až K5. Koeficienty K1 až K5 je přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k nemovitostem oceňovaným. Vlastní komparace pro lokalitu Prahy 10 je uvedena v následující tabulce:

Poř. č.	Lokalita porov. nemovitostí	Cena v Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	Výsledná cena Kč/m ²
1.	Minská č.p. 590/5	36 496,35	1,00	1,00	1,00	1,10	1,20	48 175,18
2.	Charkovská č.p.393	89 855,07	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	80 869,56
3.	Moskevská č.p.267	164 383,56	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	82 191,78
4.	Holandská č.p.355	70 312,50	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	77 343,75
A.	Rubensova ulice	80 000,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	77 600,00
B.	Žitomířská ul.	61 905,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	60 047,85
C.	Pha 10, Strašnice	76 090,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	73 807,30
Průměr		82 720,35	0,99	1,00	1,00	1,03	0,94	71 433,63
Výsledná tržní hodnota v Kč/m ² zastavěné plochy								71 400,00

Polyfunkční budova č.p. 84 je v současné době využívána pro církevní účely, její stavebně-technický stav je vzhledem k pravidelně prováděné údržbě a modernizaci pro tento účel využití vhodný. Celková zastavěná plocha budovy činí 275,50 m², celková podlahová plocha pronajimatelných prostor, (bez vnitřních komunikací,

sociálního zařízení a schodiště), činí 261,71 m². Současná tržní hodnota polyfunkční budovy č.p. 84 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 7.4.2020, určená komparační metodou činí částku:

$$TH_{\text{Budovy}} = 275,50 \text{ m}^2 \times 71 \text{ 400,00 Kč/m}^2 = 19 \text{ 670 700,00 Kč}$$

zaokrouhleno: 19 670 700,00 Kč

K této tržní hodnotě stavby je nutné ještě připočítat tržní hodnotu nezastavěného pozemku, (^{Nezast}TH_{poz}), parc.č. 987, zahrady o výměře 213,00 m². V současné platné cenové mapě pozemků je uvedena cena pro tento oceňovaný pozemek 7 000,00 Kč/m².

Podobně se u sousedních pozemků uvádí tato částka 7 000,00 Kč/m². Podle vyhodnocení realizovaných cen stavebních pozemků Českým statistickým úřadem činila prodejní cena stavebních pozemků v kat. území Vršovice v roce 2017 částku 12 392,00 Kč/m². Údaje k roku 2018 a roku 2019 ČSÚ dosud nezveřejnil. Současná cena stavebních pozemků v dané lokalitě Vršovíc je určena porovnáním ze současné nabídky realitních kanceláří. Porovnání, vlastní ocenění oceňovaných pozemků je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe ustálila pro pozemky na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti pozemku
3.	K3	Koeficient polohy pozemku
4.	K4	Koeficient vybavení inženýrských sítí
5.	K5	Koeficient dle úvahy znalce

Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje stavebních pozemků:



Prodej komerčního pozemku 2 000 m²

Dřevčická, Praha 10 - Malešice
17 500 000 Kč (8 750 Kč za m²)



Prodej komerčního pozemku 353 m²

K Pérovně, Praha 10 - Hostivař
8 999 000 Kč (25 492.92 Kč za m²)



Prodej stavebního pozemku 932 m²

Praha 10 - Štěrboholy

11 650 000 Kč (12 500 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku 730 m²

Praha 10 - Praha-Petrovice

11 300 000 Kč (15 479,45 Kč za m²)

Porovnání je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1 až K5**. Koeficienty **K1 až K5** je přepočítána nabídková cena porovnávaných pozemků ke stavebním pozemkům oceňovaným. Vlastní komparace pro lokalitu Prahy 10 je uvedena v následující tabulce:

Poř. č.	Lokalita porov. pozemků	Nabíd. ce-na Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	Výsledná cena Kč/m ²
1.	Dřevčická ul.	8 750,00	0,97	1,00	1,10	1,00	1,20	11 203,50
2.	K Pérovně	25 492,92	0,97	1,00	1,10	1,00	1,00	27 200,95
3.	Štěrboholy	12 500,00	0,97	1,10	1,10	1,00	1,00	14 671,25
4.	Petrovice	15 479,00	0,97	1,00	1,10	1,00	1,00	16 516,09
Průměr		15 555,48	0,97	1,03	1,10	1,00	1,05	17 397,95
Výsledná tržní hodnota v Kč/m² stavebního, (zastavěného), pozemku								17 400,00

Současná tržní hodnota stavebního pozemku parc.č. 986 činí částku **17 400,00 Kč/m²**. V současné cenové mapě je uvedena cena 7 000,00 Kč/m². To je nižší částka, než uvádí Český statistický úřad pro rok 2018 – 9 540,00 Kč/m². Přitom pozemky parc.č. 986 a parc.č. 987 jsou situovány v centru Vršovic, u Vršovického náměstí. Současná tržní hodnota nezastavěného pozemku parc.č. 987, zahrady, je poloviční, činí tedy částku **8 700,00 Kč/m²**. Současná tržní hodnota stavebního pozemku parc.č. 987, zahrady, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 7.4.2020, určená komparační metodou činí částku:

$$\text{Nezast}^{\text{TH}}_{\text{Poz}} = 213,00 \text{ m}^2 \times 8 700,00 \text{ Kč/m}^2 = 1 853 100,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 1 853 100,00 Kč

Současná tržní hodnota nemovitostí sestávajících z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, určená komparační metodou k datu 7.4.2020 činí částku:

$$\text{TH}_{\text{Celk}} = \text{TH}_{\text{Budov}} + \text{Nezast}^{\text{TH}}_{\text{Poz}}$$

$$\text{TH}_{\text{Celk}} = 19 670 700,00 + 1 853 100,00 = 21 523 800,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 21 523 800,00 Kč

5. 3. Obvyklá cena stanovená metodou substanční, věcná hodnota

Pokud nelze určit obvyklou cenu dle intencí zákona o oceňování majetku, č. 151/1997 Sb., lze využít definici obvyklé ceny v zákoně o cenách, zákon č. 526/1990 Sb., citují: „**Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. **Nelze-li zjistit**

cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem. To je podle platné terminologie určení věcné hodnoty. **Věcná hodnota je reprodukční cena věci**, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných ÚRS Praha apod.

Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu. (Viz Komentář k určování obvyklé ceny, který vydalo MF ČR v září roku 2014.)

Věcná hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snižených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně stavebně-dodavatelského trhu roku 2020 dané lokality Prahy 10. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2020. Podle zjištění se tyto ceny pro rok 2020 podstatně neliší od cen uváděných v současně platné oceňovací vyhlášce MF ČR č. 188/2019 Sb. využívané pro nákladový způsob ocenění. Tento postup je využit v předloženém znaleckém posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	B. budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1272

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	29,00 × 9,50	=	275,50
2.NP	29,00 × 9,50	=	275,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	275,50 m ²	3,50 m	964,25
2.NP	275,50 m ²	3,10 m	854,05
Součet	551,00 m²		1 818,30

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 818,30 / 551,00	= 3,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	551,00 / 2	= 275,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Celkem	275,50 × (7,10+5,00/2)	=	2 644,80 m ³

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 vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	klenuté	S	50
3. Stropy	trémové polospalné	S	50
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená hladká ve dvou vrstvách	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, kuchyňská linka	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	koberec, PVC, plovoucí podlahy	S	100

15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	pod omítkou	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	50
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	50
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	50
21. Ohřev teplé vody	karma	S	50
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	digestoř	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	7,20	100	0,46	3,31
2. Svislé konstrukce	S	21,80	100	1,00	21,80
3. Stropy	S	11,90	50	1,00	5,95
3. Stropy	S	11,90	50	1,00	5,95
4. Krov, střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytiny střech	S	2,00	100	1,00	2,00
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
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	2,30	100	1,00	2,30
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	50	1,00	1,55
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	50	1,00	1,55
19. Vnitřní kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	50	1,00	0,80
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	50	1,00	0,80
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9513

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	7,20	100,00	0,46	3,31	3,47	140	200	70,00	2,4290
2. Svislé konstrukce	S	21,80	100,00	1,00	21,80	22,92	140	200	70,00	16,0440
3. Stropy	S	11,90	50,00	1,00	5,95	6,25	140	200	70,00	4,3750

3. Stropy	S	11,90	50,00	1,00	5,95	6,25	140	200	70,00	4,3750
4. Krov, střecha	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,68	140	150	93,33	5,3011
5. Krytiny střech	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,10	40	140	28,57	0,6000
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,97	13	140	9,29	0,0901
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,10	40	140	28,57	1,7428
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,26	40	140	28,57	0,9314
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,94	12	140	8,57	0,2520
10. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,42	140	200	70,00	1,6940
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,47	140	140	100,00	3,4700
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,57	40	140	28,57	1,5913
14. Povrchy podlah	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,42	40	140	28,57	0,6914
15. Vytápění	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,52	15	140	10,71	0,4841
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,47	40	140	28,57	1,5628
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	13	140	9,29	0,0297
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,63	12	140	8,57	0,1397
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,63	40	140	28,57	0,4657
19. Vnitřní kanalizace	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,05	12	140	8,57	0,2614
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	40	140	28,57	0,0914
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	50,00	1,00	0,80	0,84	12	140	8,57	0,0720
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	50,00	1,00	0,80	0,84	12	140	8,57	0,0720
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,99	12	140	8,57	0,3419
25. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,57	140	140	100,00	3,5700
Opotřebení:									50,7 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 830,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	×	0,9440
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	×	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,9513
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2400
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	5 985,20
Plná cena: 2 644,80 m³ × 5 985,20 Kč/m³	=	15 829 656,96 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 50,7 % /100)	×	0,493
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 804 020,88 Kč

Zaokrouhleno: 7 804 020,00 Kč

K této věcné hodnotě polyfunkční budovy č.p. 4, v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, je nutné připočítat cenu venkovních úprav, cenu trvalých porostů a cenu pozemků. Cena venkovních úprav a cena trvalých porostů je určena odborným odhadem jejich současného stavu:

Poř. č.	Venkovní úpravy a trvalé porosty	Současná věcná hodnota v Kč
1.	Přípojka vody	5 000,00
2.	Přípojka kanalizace	10 000,00
3.	Přípojka plynu	5 000,00
4.	Přípojka elektřiny	3 000,00
5.	Venkovní betonové schodiště	5 000,00
6.	Zděné oplocení zahrady	10 000,00
7.	Sadové úpravy včetně trvalých porostů	5 000,00
Venkovní úpravy a trvalé porosty celkem		43 000,00

Zaokrouhleno: 43 000,00 Kč

Současná tržní hodnota stavebního pozemku parc.č. 986 a pozemku parc.č. 987, zahrady, byla stanovena podle obvyklých cen pozemků, viz strana 15 předloženého znaleckého posudku:

$$TH_{Poz} = 347,00 \text{ m}^2 \times 17\,400,00 \text{ Kč/m}^2 + 213,00 \text{ m}^2 \times 8\,700,00 \text{ Kč/m}^2 = 7\,890\,900,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 7 890 900,00 Kč

Současná tržní hodnota nemovitostí sestávajících z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, určená substanční metodou k datu 7.4.2020 činí částku:

$$TH_{Celk} = 7\,804\,020,00 + 43\,000,00 + 7\,890\,900,00 = 15\,737\,920,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 15 737 920,00 Kč

5. 4. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

23. Výnosová tržní hodnota nemovitostí sestávajících z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, je stanovena na základě dosažitelných výnosů z pronájmu fary pro kanceláře. To je nájemné, které by vlastník nemovitostí teoreticky mohl inkasovat, pokud by byl objekt k datu ocenění pronajat, (kanceláře).

24.

25. Při zjišťování tržní hodnoty výnosovou metodou oceňované nemovitosti vycházím z jejího pronájmu. Filozofie výpočtu výnosové tržní hodnoty se odvíjí podle následujícího schématu:

26. Pro výpočet výnosové tržní hodnoty vycházím ze současně realizovatelných výnosů z pronájmu a jejich předpokládaného vývoje v tomto segmentu trhu.

27. Čistý výnos z pronájmu se kapitalizuje a tím se zjistí výnosová tržní hodnota objektu.

28.

29. Pro stanovení tržní hodnoty oceňovaného majetku jsem zvolil u výnosové metody cestu kapitalizace zisku plynoucího z pronájmu. Tímto postupem lze přímo určit výnosovou hodnotu oceňovaného majetku, použitím analýzy stavových veličin (zisk, NOI). Analýza tokových veličin (cash flow) je citlivější na odhady budoucích hodnot.

30.

Stanovení tržeb z pronájmu

31.

32. Výnosy z pronájmu, to je celkový roční příjem z pronájmu by činil podle současně dosahovaných nájmu v dané lokalitě za stavebně obdobně provedené budovy 3 000,00 Kč/m²/rok, tato částka je bez DPH. Roční hrubý výnos by činil:

33.

$$GOI = 261,71 \text{ m}^2 \times 3\,000,00 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = \mathbf{785\,130,00 \text{ Kč/rok}}$$

34.

35. Nájemné by se do ukončení nájemního vztahu navyšovalo pouze o inflační doložku, to je roční nárůst indexu spotřebitelských cen za předcházející rok, vyhlášený Českým statistickým úřadem, případně Indexem EU. Za tohoto stavu lze pro výnosovou metodu využít klasického Gordonova vzorce, protože i u diskontovaného cash flow je příjem konstantní.

Stanovení nákladů spojených s pronájmem nemovitostí

Zjištěné hrubé studené nájemné, GOI (Gross Operating Income), musí být sníženo předpokládanou neobsazeností objektu, o jeho pojištění, daň z nemovitosti, amortizaci nemovitosti a náklady spojené s účetnictvím pronájmu jednotlivým nájemcům. Nejvyšší částku z těchto nákladů tvoří amortizace budov, která se odvíjí od jejich věcné hodnoty. Věcná hodnota je ale v čase proměnná veličina, podle toho, jak se vyvíjí trh stavebních prací a materiálů. Odpočet amortizace se uvádí v odborné literatuře různě, není na něj jednotný odborný názor. Účetní odpisy, (účetová třída 081), odpisová skupina 6, to je účetní doba odpisů pro polyfunkční budovy 50 let, se pohybují v širokém rozmezí, podle data vložení pořizovací ceny budovy do účetnictví. Pro delší prodlouženou životnost budov, lze reálné odpisy, amortizaci budov podstatně snížit. Z toho vyplývá, že amortizaci budov je možné ekonomicky uvažovat po celou dobu této prodloužené životnosti. Na období delší, než je současná doba účetních odpisů polyfunkčních budov. Průměrné roční náklady spojené s pronájmem polyfunkčních nemovitostí činí částku cca 20 % z hrubého studeného nájemného, (GOI):

$$\text{Roční výdaje: } 785\,130,00 \times 0,20 = 157\,026,00 \text{ Kč,}$$

Celkový čistý výnos NOI za rok:

$$NOI = 785\,130,00 - 157\,026,00 = 628\,104,00 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno: NOI = 628,00 tis. Kč.

36. Stanovení diskontní míry lze provést z již provedených analýz obdobných nemovitostí. Tyto analýzy vycházejí z platných úrokových sazeb v ČR a jejich možných změn. Na základě průzkumu trhu byla pro oceňované nemovitosti zvolena jako adekvátní kapitalizační míra - základní sazba 4,00 % plus rizikovost na podnikatelskou činnost pronájmu v dané lokalitě Vršovice ve výši 2,00 % snižena o inflaci predikovanou Českým statistickým úřadem (resp. průměr odhadů v horizontu dalších 5-ti let) $i = 2,00 \%$. Kapitalizační míra je pro čistý zisk dána výrazem:

$$R = 4,00 + 2,00 - 2,00 = 4,00 \%$$

$$R = 0,04.$$

$$VH_{\text{Budov}} = 628\,104,00 / 0,04 = 15\,702\,600,00 \text{ Kč}$$

$$37. TH_{\text{výnos}} = VH_{\text{Budov}} + \text{Nezast} TH_{\text{poz}}$$

$$TH_{\text{výnos}} = 15\,702\,600,00 + 1853\,100,00 = 17\,555\,700,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 17 555 700,00 Kč

38.

39. Toto je výnosová tržní hodnota nemovitostí sestávajících z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 7.4.2020.**

5. 5. Výsledná obvyklá cena stanovená rekondiciací

Obvyklá cena byla určena dle díky zákona o oceňování majetku jako tržní hodnota, viz „**Komentář k určování obvyklé ceny**“ publikovaného MF ČR, Z tohoto Komentáře MF ČR vyplývá, že obvyklá cena nemovitostí se určuje pouze komparační metodou. Pokud neexistuje dostatečný statistický soubor realizovaných cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase, je možné určit tržní hodnotu.

40. Výsledná tržní hodnota je stanovená jako vážený průměr ze 3 hodnot; hodnoty substanční, výnosové tržní hodnoty a porovnávací hodnoty, to je současné prodejní ceny na realitním trhu:

$$V = (VH \times v_v + OC \times v_p + SH \times v_s) : (v_v + v_p + v_s)$$

VH hodnota zjištěná metodou výnosovou: 17 555 700,00 Kč,

OC hodnota zjištěná metodou porovnávací: 21 523 800,00 Kč,

SH hodnota zjištěná metodou substanční: 15 737 920,00 Kč,

v_v váha hodnoty výnosové: 1,

v_p váha hodnoty porovnávací: 1,

v_s váha hodnoty substanční: 1.

$$V = (17\,555\,700,00 \times 1 + 21\,523\,800,00 \times 1 + 15\,737\,920,00 \times 1) / (1 + 1 + 1) = \\ = 18\,272\,473,33 \text{ Kč,}$$

zaokrouhleno: 18,272 mil. Kč.

41. Toto je výsledná tržní hodnota nemovitostí sestávajících z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, **k datu 7.4.2020.**

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

42.

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

43. **Na základě provedené detailní analýzy konstatuji:**

45.

obvyklá cena nemovitostí sestávajících z polyfunkční budovy č.p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 7.4.2020 částku:

18,272 mil. Kč,
slovy: osmnáct milionů dvě stě sedmdesát dva
tisíc korun českých.

**46.Odhadnutá obvyklá cena je platná k datu podání předloženého znaleckého posudku. Vzhledem ke krizové situaci vyvolané současnou pandemií upozorňuji, že platnost této částky bude časově omezená, vzhledem v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky
47.v České republice.**

Posudek vypracován dne 7.4.2020.

6. 2.Použitá literatura

- 6.1. IVSC: IVS 102 Valuation Approaches, London 2004.
- 6.2. F. W. Ross, R. Brachmann, P. Holzner: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consult invest, 1993.
- 6.3. Drožen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.4. Bradáč a kol.: Soudní inženýrství, ISBN 80-7204-133-9.
- 6.5. Štefan, R.: Oceňování nemovitostí, VŠE, IOM.

Znalecká doložka:

48. Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2481/14/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Výpis z rejstříku církevních a právnických osob.
- 7.2. Fotografická dokumentace.
- 7.3. Informace o parcelách.
- 7.4. Informace o budově.
- 7.5. Geometrický plán.
- 7.6. Ortofotomapa.
- 7.7. Část platné cenové mapy pozemků.
- 7.8. Část platného územního plánu.
- 7.9. Základní výkresy budovy č.p. 84.
- 7.10. Údaje o dosažených cenách nemovitostí od Katastrálního úřadu Praha město.



Výpis z Rejstříku církevních a právnických osob:
MINISTERSTVO KULTURY ČESKÉ REPUBLIKY

Praha dne: 12.02.2004
Č. j.: 2929/2004
Stav ke dni: 12.2.2004

Výpis
z Rejstříku církevních právnických osob

Název: Římskokatolická farnost u kostelů sv. Mikuláše a sv. Václava
Praha - Vršovice

Sídlo
Ulice a číslo: Vršovické nám. 84/6
Obec: Praha, Vršovice-Praha 10
PSČ: 10000
IČ: 15270181

Evidence
Datum: 1.7.1994
Číslo: 8/1-01-327/1994

Fotografická dokumentace:



Pohled jižní



Pohled do zahrady



Přízemí - čítárna



Přízemí - herna



Přízemí - koupelna



Přízemí - kuchyně

Fotografická dokumentace současného stavu domu.



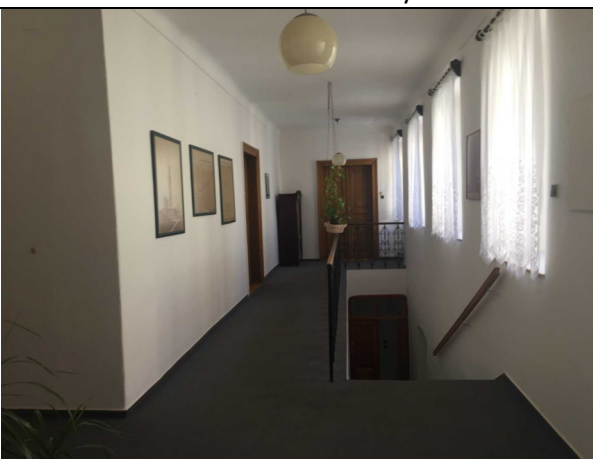
Pohled jižní



Pohled do zahrady



Přízemí - čítárna



Přízemí - herna



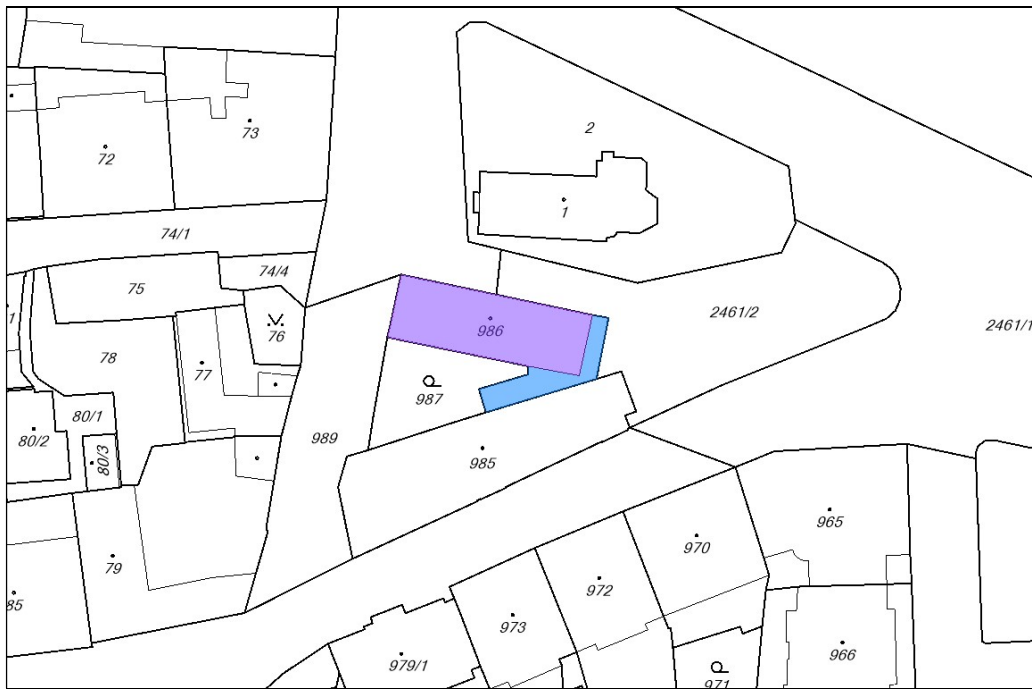
Informace o parcelách:

Parcelní číslo:	986
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	347
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	987
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1035
Výměra [m ²]:	213
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Informace o budově.

Budova s číslem popisným:	Vršovice [490237]; č. p. 84; objekt bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 986
Stavební objekt:	č. p. 84
Ulice:	Borodinská, Vršovické náměstí
Adresní místa:	Borodinská 84/12, Vršovické náměstí 84/6

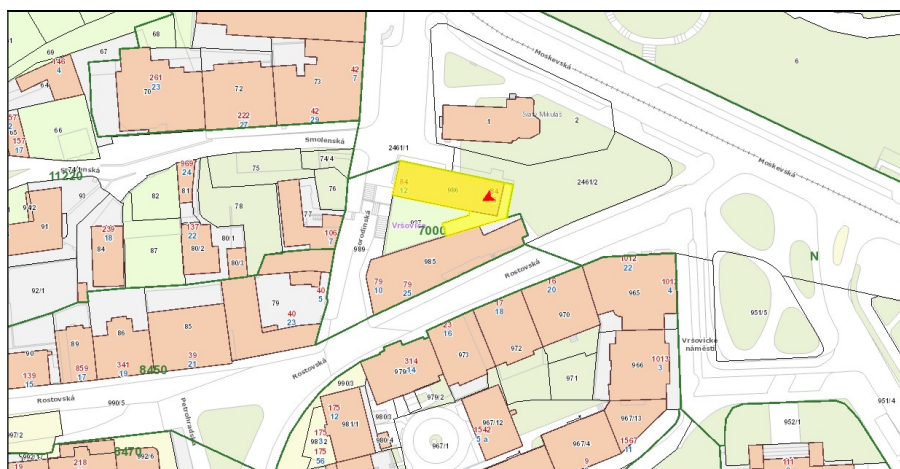
Geometrický plán.



Ortofotomapa:

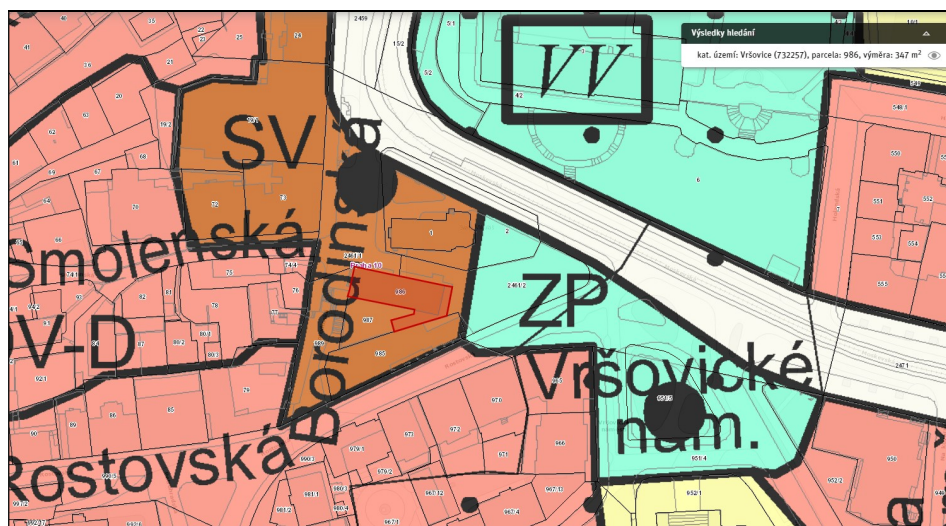


Část platné cenové mapy pozemků:

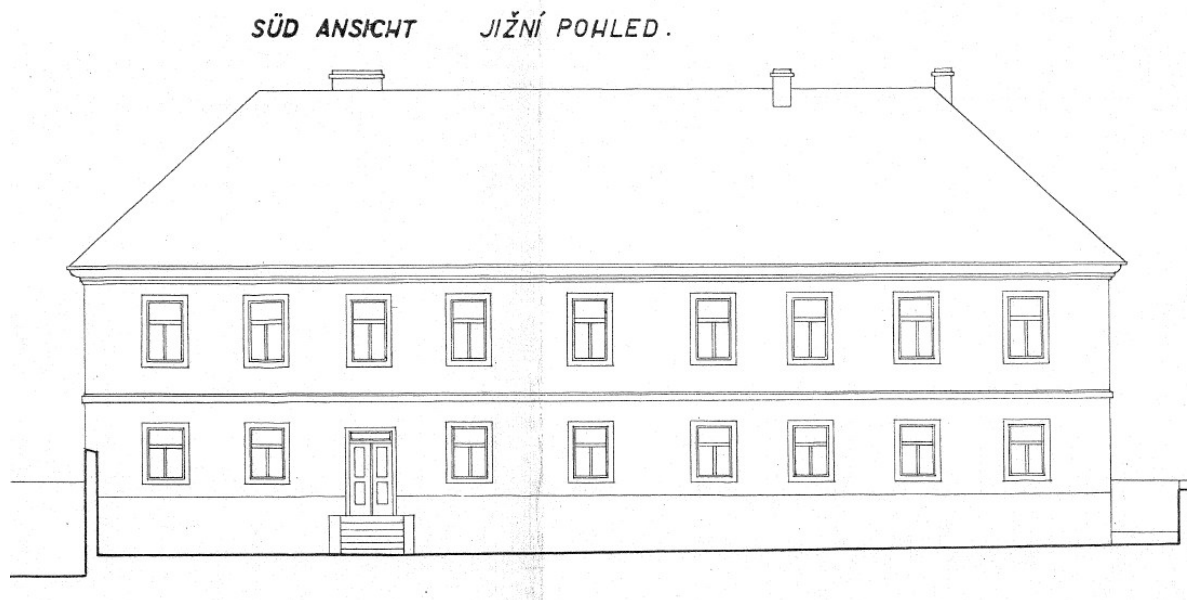


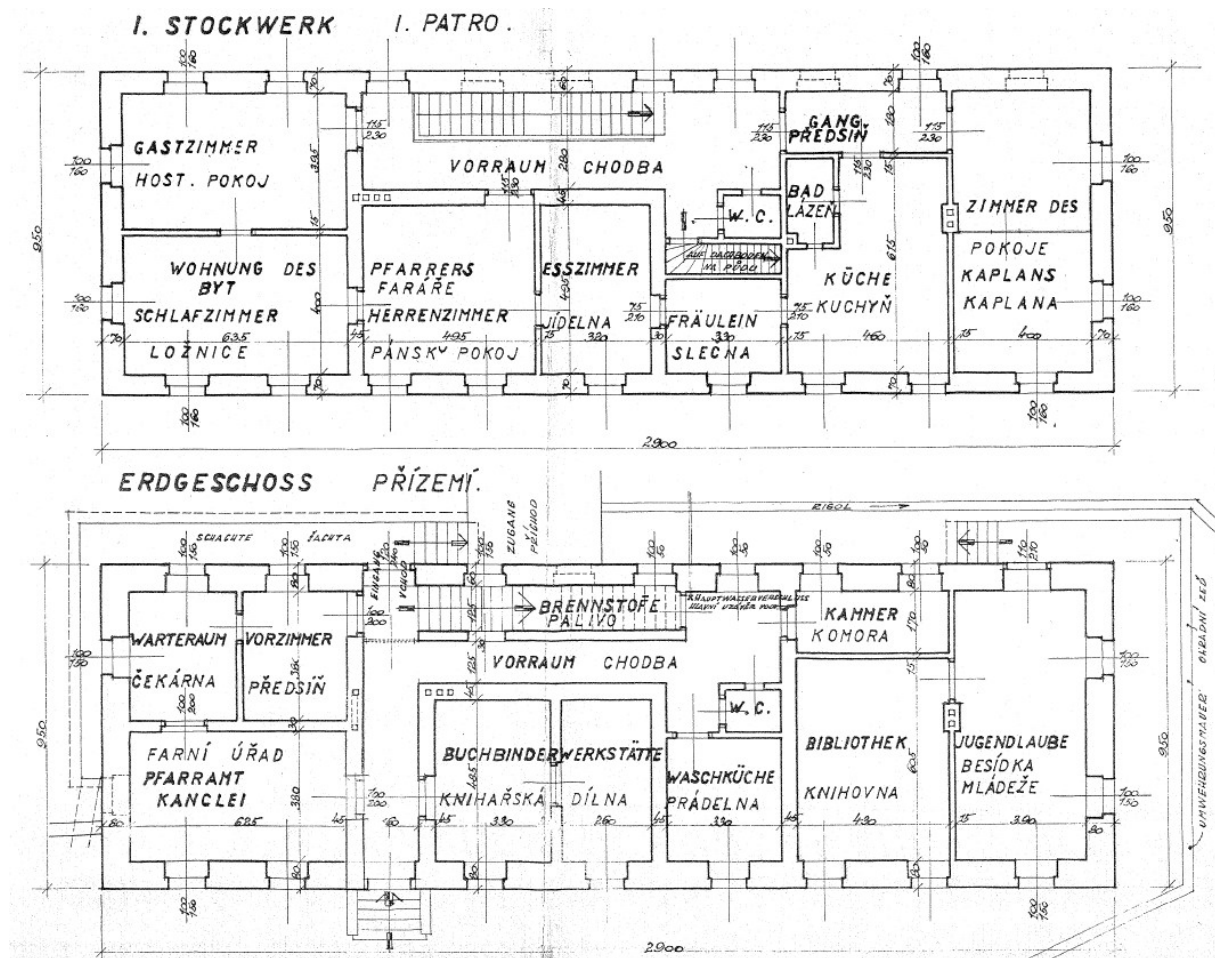
Cena uvedená v cenové mapě: 7 000,00 Kč/m².

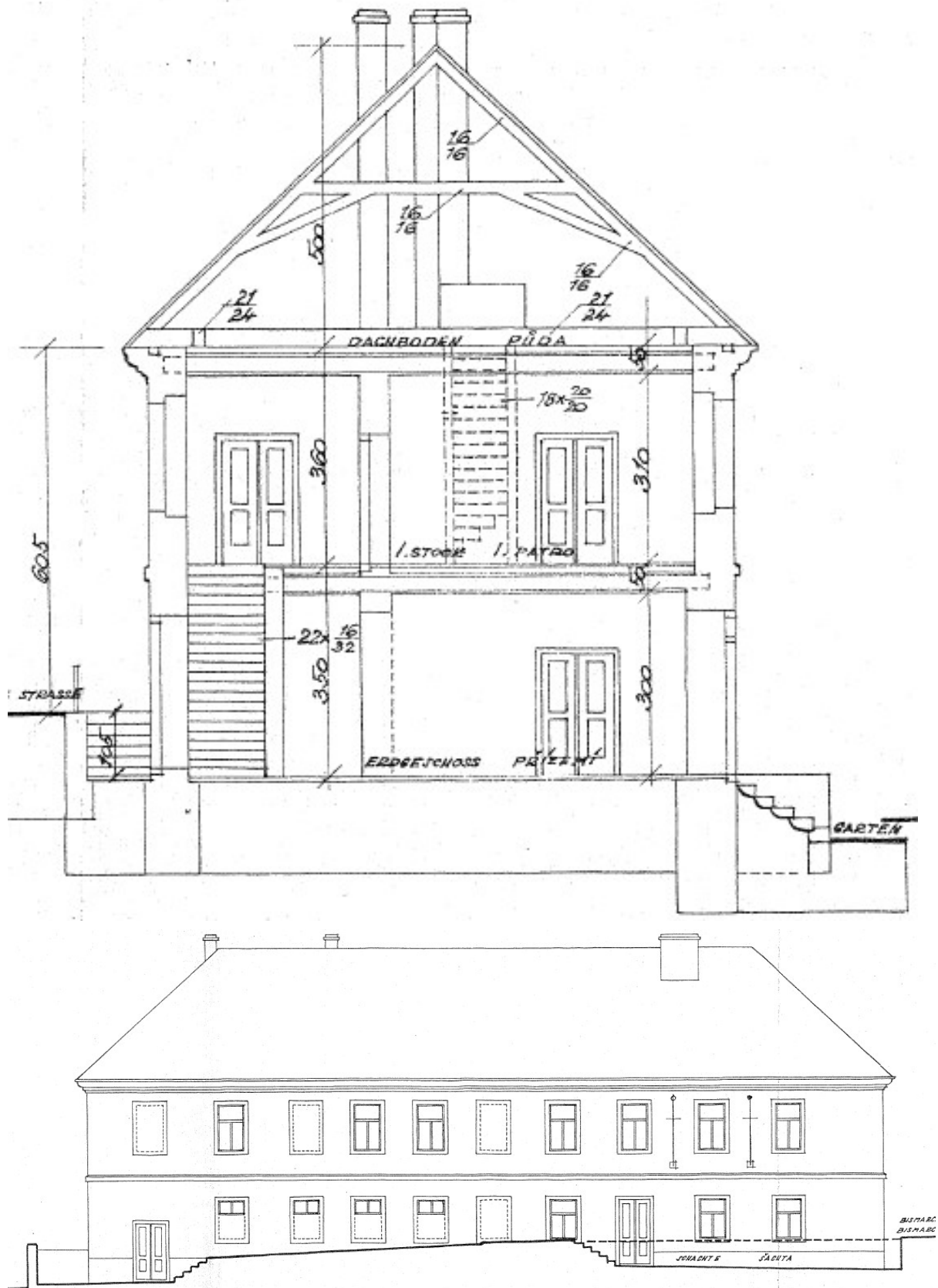
Část platného územního plánu:

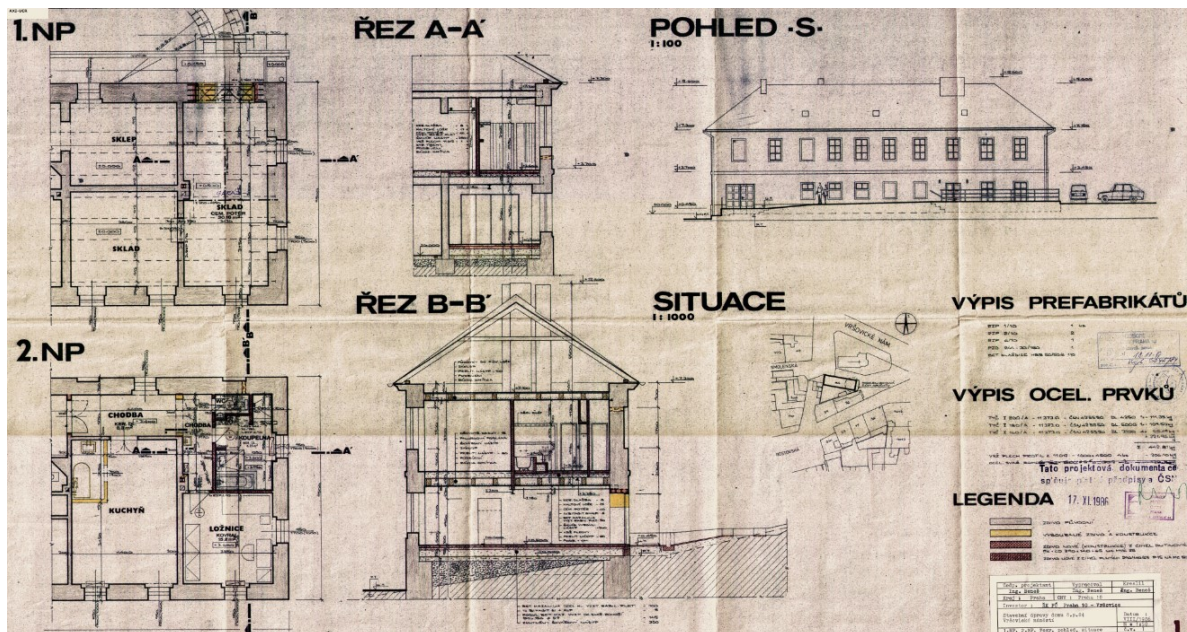


SV – všeobecně smíšené území.
Základní výkresy budovy č.p. 84:









OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR V PRAZE 10

tř. SNB 68, Praha 10 - Vršovice, odbor výstavby

č.j. výst.: 57/B7 Vrš. 4.84
vyřizuje: Šavrdová

V Praze dne 21.1.1987

S D Ě L E N Í

Odbor výstavby ONV 10 jako stavební úřad obdržel vaše ohlášení ze dne 13.1.87, že hodláte v domě čp. 84 v Praze 10 Vršovice ul. Vršovio.nám.6 provést drobnou stavbu - vytápění 3 kusu kamen RGA 4/WAW v do uživatel bytu: Michael Slavík

Stavební úřad bere vaše ohlášení na vědomí a sděluje, že proti provedení této drobné stavby v rozsahu nám ohlášeném nemá námitek podle § 57, odst.2 zák.č. 50/76 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Na správnost:
Kol.

OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR
Odbor výstavby
PSČ 101 00 PRAHA 10 - Vršovice
tř. SNB 68 11

ing. Jiří Dušek v.r.
vedoucí odboru výstavby

Adresa:
Římsko-katolický farní úřad
Vršovio. nám.6, Praha 10

Na vědomí: uživatel bytu
Michael Slavík

S m l o u v a

o výpůjčce

Městská část Praha 10

Vršovická 68, Praha 10

IČO: 063941

zastoupená starostkou MUDr. Stanislavou Dandovou

Bankovní spojení: č.ú. 189026-1500053-998/0800

(dále jen půjčitel)

a

Římskokatolická farnost v Praze - Vršovcích u kostela sv. Mikuláše a sv. Václava

Vršovické nám. č. 6/84

Praha 10 - Vršovice

zastoupená administrátorem P. Vladimírem Mikulícou

(dále jen vypůjčitel)

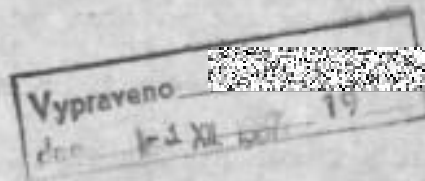
uzavírají v souladu s ustanoveními § 659 a násl. zák. č. 40/1964 Sb. v účinném znění
následující smlouvu o výpůjčce věci nemovité:

I.

Předmět a účel výpůjčky

1. Předmětem této smlouvy o výpůjčce je farní budova, Vršovické nám. č.p. 84, č.o 6, v Praze 10, s příslušenstvím a pozemky parc.č. 986 o výměře 347 m² a parc.č. 987 o výměře 212 m², vše v k.ú. Vršovice, městská část Praha 10, obec hl.m. Praha (dále jen předmět výpůjčky).
2. Předmět výpůjčky uvedený v bodě 1 tohoto článku je ve vlastnictví obce hl.m. Prahy a byl Statutem hl. m. Prahy svěřen městské části Praha 10. Městská část Praha 10 je tedy oprávněna přenechat předmět výpůjčky vypůjčiteli.
3. Půjčitel touto smlouvou přenechává vypůjčiteli předmět výpůjčky uvedený v čl. I. odst. 1 a vypůjčitel tyto nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1. jako výpůjčku přijímá. Půjčitel se zavazuje, že po dobu účinnosti této smlouvy o výpůjčce zajistí vypůjčiteli nerušený výkon jeho práv dle jednotlivých ustanovení této smlouvy.
4. Vypůjčitel se zavazuje užívat předmět výpůjčky za účelem provozování všech činností souvisejících s posláním vypůjčitele.

Rímsko-katolický farní úřad
Vršovická nám. 6
Praha 10



výt. 3045/87-Vrš.d.84 Sidorová

18.11.1987

ROZHODNUTÍ

OV ONV v Praze 10 jako příslušný stavební úřad rozhodl podle § 66 zák. 50/76 Sb. o územním plánování a stavebním řádu vydat laodatel: Rímsko-katolický farní úřad u Sv. Mikuláše a Sv. Václava v Praze 10-Vršovice, Vršovická nám. 6

o stavební povolení
na stav. úpravy ve farní budově čp. 84 v Praze 10-Vršovice, Vršovická nám. 6.

Úpravy spočívají ve zřízení soc. zafixení v bytě v 1. p.,
v přízemí rozšíření dveří ve skladu a osazení 3 ks plyn. kamen RGA.

Pro provedení stav. úprav stanovil odbor výstavby tyto závazné podmínky:

- 1) stavební úpravy budou provedeny podle předloženého a ověřeného projektu ve spolupráci na odborného dozoru stav. Baránka se závedu IPS
- 2) způsob rozvodu el. instalace je nutno provést v souladu se zněním normy ČSN 341060
- 3) pro vyvážení přítěk bude použito vylehčeného materiálu, aby nebylo nadbytečně zatěžována stropní konstrukce
- 4) dodávka teplé vody bude ze stávající plyn. karmy
- 5) po skončení všech prací požádejte o kolaudaci

O d á v o d ě n í :

Odbor výstavby ONV 10 zahájil na základě žádosti Rímsko-katolického farního úřadu v Praze 10-Vršovice řízení o povolení stavebních úprav v objektu čp. 84 Praha 10-Vršovice, Vršovická nám. 6. Jde o zřízení nových vrat v přízemí do skladu v 1. patře zřízení lázně a WC čímž vznikne byt 1/1 a osazení 3 ks plyn. kamen RGH v 1. p. orientovaných na východní a jižní stranu (lázeň, kuchyň a pokoj). Povolení k montáži plyn. spotřebičů vydaly Stř. plynárny pod č. 10-1542 ze dne 16. 10. 1986.

A01-IXV





ZÁPIS z jednání komise konané 24. 2. 2021

KMN – komise majetková a nebytových prostor
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: Mgr. David Satke – předseda KMN
doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D., doc. Ing. Petr David, Ph.D., Mgr. Václav Vlček,
Ing. Michal Narovec a Ing. Pavel Hájek - členové komise KMN

Omluvil se: JUDr. Pavel Šutka

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Bc. Iva Petřínová – vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace, Mgr. Jakub Ďurica - vedoucí oddělení pohledávek, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor a Emil Patta – předseda Společenství vlastníků Brtnická 1034/8, Praha 10

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:08 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů. Komise u všech projednávaných materiálů (kromě bodu 3/1 a 3/2, kdy jednala v počtu 5 členů) jednala a hlasovala v počtu 6 členů a byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 20:15 hod.

1. Zahájení komise

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- **Ing. Petra Beneše** – místostarostu a **Emila Pattu** – předsedu Společenství vlastníků Brtnická 1034/8, Praha 10 (u projednávání bodu 6/1)

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **PŘÍTOMNOST PANA MÍSTOSTAROSTY A EMILA PATTY NA JEDNÁNÍ KMN BYLA SCHVÁLENA**

2. Schválení programu

Mgr. David Satke – *vzhledem k tomu, že zde máme předsedu SVJ Brtnická, navrhuji bod 6/1 zařadit na jednání jako první bod. Dále do seznamu přibyl bod „Na stůl I.“, který bychom projednali po bodě 5/3.*

Poř. č. 4/10

Návrh na odkup garáží na pozemku parc. č. 2193/13, 2193/11, 2193/5, k. ú. Vršovice

Komise NESOUHLASÍ s odkupem garáží na pozemku parc. č. 2193/13, 2193/11 a 2193/5 v k. ú. Vršovice.

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S ODKUPEM GARÁŽÍ NA POZEMKU parc. č. 2193/13, 2193/11 A 2193/5 V k. ú. VRŠOVICE**

Poř. č. 4/11

Návrh záměru prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice

Komise SOUHLASÍ se záměrem prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice.

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 2

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ SE ZÁMĚREM PRODEJE POLYFUNKČNÍ BUDOVY č. p. 84 S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKY parc. č. 986 A 987 V BORODINSKÉ ULICI 12, VŠE ZAPSANÉ NA LV č. 1035 PRO KAT. ÚZEMÍ VRŠOVICE**

Poř. č. 4/12

Pojednání nabídky na využití předkupního práva

Komise NESOUHLASÍ s využitím předkupního práva ke stavbě bez č. p., č. e., zapsané v KN na LV 7311 pro k. ú. Vršovice, způsob využití garáž, ve vlastnictví pana ~~Ing. Jaroslava Štěpánka~~ postavené na pozemku parc. č. 2239/50, k. ú. Vršovice, o výměře 18,0 m², zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené správě m. č. Praha 10, za kupní cenu 250.000 Kč.

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S VYUŽITÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA KE STAVBĚ BEZ č. p., č. e., ZAPSANÉ V KN NA LV 7311 PRO k. ú. VRŠOVICE, ZPŮSOB VYUŽITÍ GARÁŽ, VE VLASTNICTVÍ PANA ~~Ing. Jaroslava Štěpánka~~, POSTAVENÉ NA POZEMKU parc. č. 2239/50, k. ú. VRŠOVICE, O VÝMĚŘE 18,0 m², ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, VE VLASTNICTVÍ HL. M. PRAHY, SVĚŘENÉ SPRÁVĚ M. Č. PRAHA 10, ZA KUPNÍ CENU 250.000 Kč**

Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O PROVEDENÍ STAVBY SE SPOLEČENSTVÍM VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU OBLOUKOVÁ 1255, PRAHA 10 S PODMÍNKOU, ŽE SPOLEČENSTVÍ UHRADÍ STANOVENOU ČÁSTKU 6.900,- Kč + DPH, KTERÁ BYLA VYPOČTENÁ DLE ZJIŠTĚNÉ DÉLKY PŘESAHU ZATEPLENÍ Z PROGRAMU MISYS (KATASTRÁLNÍ MAPA). ČÁSTKA JE URČENA NÁSLEDOVNĚ: 5.000,- Kč + 100 Kč ZA KAŽDÝ ZAPOČATÝ METR DÉLKY + DPH

7. Různé

Příští KMN je naplánována na **31. 3. 2021 od 17:00**

8. Závěr

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 20:15 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne **25. 2. 2021 Petr Stejskal** – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



Interní sdělení

Odbor majetkoprávní
oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace
Bc. Iva Petřinová
vedoucí oddělení

odbor KS
oddělení Právní
referent Mgr. et Mgr. Šárka Míková
datum 26.4.2021
číslo jednací P10-192116/2021

věc Stanovisko k materiálu č. j. P10-153340/2021

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh záměru prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice“, č. j. P10-153340/2021, předkládaný k projednání na schůzi Rady městské části Praha 10.

Předmětem posouzení byl soulad návrhu usnesení v předloženém materiálu se zákonem. Oddělení nemá na základě tohoto posouzení k materiálu připomínky.

Upozorňujeme však, že by mohlo být před samotným prodejem vhodné vypracovat nový znalecký posudek, jelikož cena obvyklá stanovená k materiálu přiloženým znaleckým posudkem by nemusela být vzhledem k jejímu určení k datu 7.4.2020 v okamžiku prodeje aktuální. O časově omezené platnosti určení této ceny obvyklé hovoří ve svém výroku i znalecký posudek v příloze materiálu.

S pozdravem

Mgr. Adam
Jareš

Digitálně podepsal
Mgr. Adam Jareš
Datum: 2021.04.27
13:44:19 +02'00'

Mgr. Adam Jareš
vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky

QF 62-01/12

P10-201174/2021



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 311
ze dne 4. 5. 2021

k návrhu záměru prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

- a) se záměrem prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice
- b) s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

II. pověřuje

Ing. Beneše, místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh záměru prodeje polyfunkční budovy č. p. 84 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 986 a 987 v Borodinské ulici 12, vše zapsané na LV č. 1035 pro kat. území Vršovice

Renata Chmelová
starostka

- 2 -

Ing. Jana K o m r s k o v á
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: privatizace obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Bc. Petřinová, pověřená ved. OMP
Číslo tisku: P10-153340/2021