

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 12. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce bylo **6 volných nebytových jednotek, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1 tohoto materiálu.**

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 12. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek byla pověřena společnost PRAHA 10 - Majetková, a.s., IČO: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

III. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 12. bylo schváleno usnesením RMČ č. 735 ze dne 21. 9. 2021 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 27. 9. 2021 do 1. 11. 2021** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 12. 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 15 % účastníků z portálu MČ Praha 10, 85 % účastníků z Sreality.cz.

MČ Praha 10 prodej volných nebytových jednotek propagovala na úřední desce, na internetových stránkách www.praha10.cz a na portálu www.aukcepraha10.cz.

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 předmětných 6 volných nebytových jednotek se zúčastnilo celkem 59 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných nebytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 27. 9. 2021 do 1. 11. 2021 do 16.00 hodin a činila tak 36 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 18 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 přihlášky do elektronické aukce byla identifikace uchazeče, doložení 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 3. 11. 2021**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek, viz příloha č. 3 tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 18 přihlášek. Tito účastníci se mohli účastnit 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 stanovená znaleckým posudkem (Příloha č. 4).

Elektronické aukce na konkrétní volné nebytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 8. 11. 2021 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 10. 11. 2021. 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 - 12. byly E-aukce úspěšné v 5 - ti případech a celkem bylo učiněno 52 příhozů.

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných nebytových jednotek činila celkem 12 879 440 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodalo **5 volných nebytových jednotek za celkovou kupní cenu ve výši 9 564 060 Kč.** Oproti odhadním cenám 5 volných nebytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce (celková kupní cena 9 009 540 Kč), tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 554 520 Kč, tj. **o 6,15 %.**

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

Pořadí	Ulice / Katastrální území	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Fond oprav + administrativní fond/měsíční platby v Kč	Podíl MČ ve SVJ v %
1	Bajkalská / Vršovice	656	4	656/104	185	0,97
2	Na Míčáncích / Vršovice	481	5	481/13	2218	22,46
3	Nad Vršovskou horou / Michle	981	3	981/18	1380	38,12
4	Ruská / Vršovice	1238	172	1238/52	371	3,88
5	Taškentská / Vršovice	1414	6	1414/32	3500	3,70

Úřad městské části Praha 10
odbor kontroly a komunikace
Vršovická 68, 101 38 Praha 10
-16-

Městská část Praha 10

vyhlašuje

MC Praha 10

Doručeno: 24.09.2021

P10-412817/2021

listy: 1 přílohy: 1 sv.příloh:



mp10es1497e48

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 735 ze dne 21. 9. 2021

v termínu od 27. 9. 2021 do 1. 11. 2021

**Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek
formou elektronické aukce - 12.**

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 kaucí: 2112579167/2700, Variabilní symbol u fyzické osoby = datum narození a u právnické osoby = IČO

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

Příhlášku do výběrového řízení je nutné podat pouze na předem Vyhláшателеm 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 24. 9. 2021

Mgr. Tomáš Urbánek

zastupující majetkoprávního

Zveřejněno i způsobem umožňujícím

dálkový přístup od 27. 09. 2021 do 1. 11. 2021



12

Podmínky 12. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČO: 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,

IČO: 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.

Preamble

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, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích a společných částech domu (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 na formuláři 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 těchto 6 Nebytových jednotek:

Seznam Nebytových jednotek – 12. VŘ							
Pořadí	Ulice / katastrální území	č. p.	č. or.	Číslo nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	Výměra v m ²	Podlažní umístění
1	Bajkalská / Vršovice	656	4	656/104	kancelář	4,10	1.NP
2	Minská / Vršovice	773	8	773/23	kancelář	53,60	1.PP
3	Na Míčánkách / Vršovice	481	5	481/13	kancelář	50,60	1.NP
4	Nad Vršovskou horou / Michle	981	3	981/18	kancelář	55,20	1.PP

5	Ruská / Vršovice	1238	172	1238/52	sklad	12,80	2.PP
6	Taškentská / Vršovice	1414	6	1414/32	klubovna	62,40	1.NP

2. Nebytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlášovatel 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. faktický stav odpovídá tomu, s čím měl účastník možnost se seznámit v rámci prohlídky jednotky;
 - d. není v nakládání s Nebytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - e. 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 nejnížší 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 váznoucích 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. 323/2016 Sb., kterým se změnily některé zákony v oblasti peněžního oběhu a devizového hospodářství a kterým se zrušil zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Účastníkem výběrového řízení se stává ten, kdo předloží Vyhlášovateli přihlášku na předem stanoveném formuláři a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

V. Prohlídka 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 uvedenou 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 náležitostí 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, č. účtu pro vrácení kauce;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČO, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce.
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 je, 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;
 - i. o tom, že Účastník je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu.
5. Přihláška musí taktéž 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 obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Přihláška musí dále obsahovat informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. 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.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
10. Přihlášku, která nebude podána na formuláři stanoveném Vyhlášovatelem a která nebude splňovat podmínky výše stanovené, je Vyhlášovatel oprávněn odmítnout.

11. 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) prohlašuje v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na téže přihlášce v části „čestné 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 1. 11. 2021 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. 1. 11. 2021 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 – 12. 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 1. 11. 2021**.
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČO. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrzenka 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 Vyhlášovatel 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 komisi 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. Pro vyřazené účastníky výběrové řízení končí dnem doručení rozhodnutí vyhlášovatele o vyřazení a vrácení kauce. 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 10.00 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.
4. II. kolo výběrového řízení skončí pro každou nebytovou jednotku zvlášť, pro Vítěze až dnem uzavření kupní smlouvy na koupi nebytové jednotky nebo dnem zrušení výběrového řízení Vyhlášovatelem a současně vypořádáním (vrácení nebo propadnutí) kauce složené vítězem. Pro účastníky výběrového řízení, kteří se nestali vítězi, končí výběrové řízení vrácením kauce na jejich účet.

X. Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Vyhlašovatele 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 Vyhlašovatele 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.
4. Vítěz se zavazuje 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 Vyhlašovatel 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 Vyhlašovatel 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 Vyhlašovatel 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 Vyhlašovatel výběrové řízení zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit, a to i pro každou nebytovou jednotku samostatně.
2. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky.
3. Účastníci nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí ve výběrovém řízení.
4. Žádný účastník není od podání přihlášky oprávněn odstoupit z výběrové řízení až do jeho ukončení v souladu s podmínkami tohoto výběrového řízení, a to v souladu s ustanovením § 1776, odst. 1, zák. č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku.

Příloha č. 1 - Seznam volných nebytových jednotek

Příloha č. 2 - Formulář přihlášky

Příloha č. 3 - Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

Seznam volných nebytových jednotek – 12. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice / katastrální území	č. p.	č. or.	Číslo nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	Výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	Datum prohlídek nebytových jednotek
1	Bajkalská / Vršovice	656	4	654/104	kancelář	4,10	1.NP	137 350	13 735	Termín: 13.10., 20.10., 27.10.2021 Čas: 9:40 – 10:00
2	Minská / Vršovice	773	8	773/23	kancelář	53,60	1.PP	3 869 900	386 990	Termín: 13.10., 20.10., 27.10.2021 Čas: 11:00 – 11:20
3	Na Míčáncích / Vršovice	481	5	481/13	kancelář	50,60	1.NP	3 865 840	386 584	Termín: 13.10., 20.10., 27.10.2021 Čas: 10:20 – 10:40
4	Nad Vršovskou horou / Michle	981	3	981/18	kancelář	55,20	1.PP	2 073 300	207 330	Termín: 13.10., 20.10., 27.10.2021 Čas: 11:40 – 12:00
5	Ruská / Vršovice	1238	172	1238/52	sklad	12,80	2.PP	469 500	46 950	Termín: 13.10., 20.10., 27.10.2021 Čas: 9:00 – 9:20
6	Taškentská / Vršovice	1414	6	1414/32	klubovna	62,40	1.NP	2 463 550	246 355	Termín: 13.10., 20.10., 27.10.2021 Čas: 12:20 – 12:40

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 12

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

Identifikace účastníka - fyzická osoba:

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

(dále jakožto "Účastník")

Identifikace účastníka - právnická osoba:

Název:	
IČO:	
Sídlo:	
Telefon:	
email:	
číslo datové schránky:	
č. ú. pro vrácení kauce:	

(dále jakožto "Účastník")

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 beztrestnosti 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

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky Účastníka: _____

Přílohy:

- a) Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů
- b) Právnická osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku)
- c) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné nebytové jednotky (vydává Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce nebytové jednotky)
- d) 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: 12

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 kaucí:	

(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 beztrestnosti 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

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

Případné poznámky Spoluúčastníků: _____

- Přílohy:**
- a) Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů
 - b) Právnícká osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
 - c) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné nebytové jednotky (*vydává Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce nebytové jednotky*)
 - d) Doklad o složení kaucí

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.

Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů (čl. 13 GDPR)

totožnost a kontaktní údaje správce osobních údajů	Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, e-podatelna: posta@praha10.cz , identifikátor datové schránky: irnb7wg, ústředna: 267093 111
kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů	Mgr. Monika Bendová Mail: monika.bendova@praha10.cz Tel: 267 093 743

účel zpracování, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování	Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
oprávněné zájmy správce osobních údajů nebo třetí strany v případě, kdy je zpracování nezbytné pro účely oprávněných zájmů ÚMČ či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě	Oprávněnými zájmy správce osobních údajů jsou právní tituly, viz výše uvedeno.
příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů	Příjemci: Úřad městské části Praha 10, oprávněné úřední osoby zařazené do ÚMČ Praha 10 a osoby jimi nadřazené, advokátní kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování kupních smluv, Magistrát hl. m. Prahy, Katastrální úřad, subjekty veřejné správy v rámci kontrolní činnosti dle zvláštních právních předpisů a orgány činné v trestním řízení, popř. další subjekty v zákonem vymezených případech Kategorie: Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování, čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený podpis
případný záměr předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi nebo mezinárodní organizaci	Ne

doba, po kterou budou osobní údaje	10 let od ukončení spisu
------------------------------------	--------------------------

uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritéria použita pro stanovení této doby	
existence práva požadovat od správce přístup k osobním údajům, týkajícím se subjektu údajů (fyzická osoba), jejich opravu nebo výmaz anebo výmaz omezení zpracování a práva vznést námitku proti zpracování, jakož i práva na přenositelnost údajů	Právo na přístup, právo na opravu a doplnění, právo na výmaz, právo na omezení zpracování
právo odvolat kdykoli souhlas, aniž je tím dotčena zákonnost zpracování založená na souhlasu uděleném před jeho odvoláním	Ne
právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů (dozorový úřad)	Ano
skutečnost, zda poskytování osobních údajů je zákonným či smluvním požadavkem, nebo požadavkem, který je nutné uvést do smlouvy, a zda má subjekt údajů (fyzická osoba) povinnost osobní údaje poskytnout, a ohledně možných důsledků neposkytnutí těchto údajů	Poskytování osobních údajů je smluvním požadavkem, v případě neposkytnutí osobních údajů není možné realizovat prodej nemovitého majetku, tedy zavkládovat změnu vlastnictví Katastrálním úřadem. Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
informace, zda dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování a přinejmenším v těchto případech smysluplné informace týkající se použitého postupu, jakož i významu a předpokládaných důsledků takového zpracování pro subjekt údajů (fyzická osoba)	Ne

E-aukce volné nebytové jednotky – 12.														
Poř.č.	Ulice / Katastrální území	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	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 8.11.2021 v 10.00 hodin)
1	Bajkalská / Vršovice	656	4	654/104	kancelář	4,10	1.NP	19	9	137 350	355 420	Argut.cz s.r.o.	22	10.11.2021 15:00:00
2	Minská / Vršovice	773	8	773/23	kancelář	53,60	1.PP	5	0	3 869 900	0	neprodáno	0	10.11.2021 15:20:00
3	Na Míčánkách / Vršovice	481	5	481/13	kancelář	50,60	1.NP	11	2	3 865 840	3 870 840		1	10.11.2021 15:42:00
4	Nad Vršovskou horou / Michle	981	3	981/18	kancelář	55,20	1.PP	7	1	2 073 300	2 073 300	Štěpánek Investice reality, s.r.o.	1	10.11.2021 16:00:00
5	Ruská / Vršovice	1238	172	1238/52	sklad	12,80	2.PP	7	3	469 500	484 500		4	10.11.2021 16:20:00
6	Taškentská / Vršovice	1414	6	1414/32	klubovna	62,40	1.NP	10	3	2 463 550	2 780 000	AH Property s.r.o	24	10.11.2021 17:04:00



ZÁPIS č. 12

Komise výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 12.

konané dne 14. 6. 2021

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

Přítomni: Bc. Iva Petřinová, Mgr. Václav Vlček, Mgr. Jakub Ďurica, 

Omluveni: --

Nepřítomni: --

Hosté: Šárka Žiláková, OMP, Andrea Landgráfová 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 – 12.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 3. 11. 2021 v 10:35 hod., vedla ho předsedkyně Bc. Iva Petřinová, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončilo v 10:51 hod. Komise se sešla v počtu 4 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 – 12.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 12. je 6 volných nebytových jednotek, 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 termíny prohlídek každé volné nebytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 59 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 27. 9. 2021 do 1. 11. 2021 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 18 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Po uplynutí lhůty pro podání přihlášek bylo vyhlášovatelí doručeno **0 přihlášek**.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 18 ve lhůtě podaných přihlášek jich 18 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zápisu.

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

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 18 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 Zápisu.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

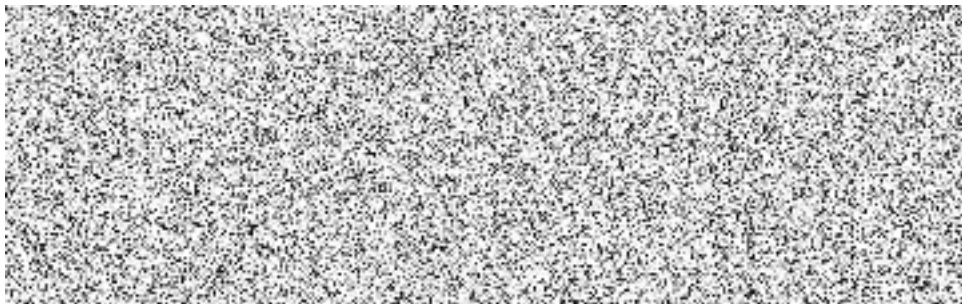
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 3. 11. 2021 v 10:51 hodin

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Schválila: Bc. Iva Petřinová, 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	Bajkalská	656	4	656/104	Kancelář	4,1	1.NP	137 350	13 735	19	9
2	Minská	773	8	773/23	Kancelář	53,6	1.PP	3 869 900	386 990	5	0
3	Na Míčankách	481	5	481/13	Kancelář	50,6	1.NP	3 865 840	386 584	11	2
4	Nad Vršovskou horou	981	3	981/18	Kancelář	55,2	1.PP	2 073 300	207 330	7	1
5	Ruská	1238	172	1238/52	Sklad	12,8	2.PP	469 500	46 950	7	3
6	Taškentská	1414	6	1414/32	Klubovna	62,40	1.NP	2 463 550	246 355	10	3
Celkem										59	18

Ulice	č.p.	č.or.	č.sabělové jednotky	poř.č. uchazeč e u konkrétní NI	jméno a příjmení / název	bydliště/sídlo	datum napsání / IC	č.ú. pro vrácení kauce	formální náležitosti příhlášky	složena kauce	pokrytí o účasti na prohlídce	safazuje do II. kola VR el. aukce ano/ne	pomůcka / důvod příslušného vyřazení
Bajkalská	656	4	656/104	1					ano	ano	ano	ano	
Bajkalská	656	4	656/104	2	Naplanujeme, s.r.o.	Náměstí přátelství 1518, Praha 10	04401166		ano	ano	ano	ano	
Bajkalská	656	4	656/104	3	Argut.cz, s.r.o.	Kudernická 1058, Praha 10	03628787		ano	ano	ano	ano	
Bajkalská	656	4	656/104	4					ano	ano	ano	ano	
Bajkalská	656	4	656/104	5					ano	ano	ano	ano	
Bajkalská	656	4	656/104	6	OR Real Estate, s.r.o.	Bulharská 621/4, Praha 10	08750718		ano	ano	ano	ano	
Bajkalská	656	4	656/104	7	AH Property, s.r.o.	Bakalářská 280/8, Praha 10	27207471		ano	ano	ano	ano	
Bajkalská	656	4	656/104	8	DADO Prague, s.r.o.	Záhřebská 562/41, Praha 2	10672214		ano	ano	ano	ano	
Bajkalská	656	4	656/104	9					ano	ano	ano	ano	
Na Milánkách	481	5	481/13	1	AH Property, s.r.o.	Bakalářská 280/8, Praha 10	27207471		ano	ano	ano	ano	
Na Milánkách	481	5	481/13	2					ano	ano	ano	ano	
Nad Vřezovskou horou	981	3	981/18	1	Stěpanek Investice Reality, s.r.o.	Na Nivách 1088/19, Praha 4	10988092		ano	ano	ano	ano	
Ruská	1238	172	1238/52	1					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1238	172	1238/52	2					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1238	172	1238/52	3	OR Real Estate, s.r.o.	Bulharská 621/4, Praha 10	08750718		ano	ano	ano	ano	
Taškentská	1414	6	1414/32	1	AH Property, s.r.o.	Bakalářská 280/8, Praha 10	27207471		ano	ano	ano	ano	
Taškentská	1414	6	1414/32	2					ano	ano	ano	ano	
Taškentská	1414	6	1414/32	3					ano	ano	ano	ano	

TITULNÍ STRANA

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 2520/19/I/2021.
ZNALEC: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34
IČO: 10 18 43 92

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: Ekonomika /odvětví ceny a odhady nemovitostí; ekonomika / účetní evidence / finanční účetnictví; Stavebnictví/stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské.

ZADAVATEL: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 101 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68
znał. deník č.: 2520/19/I/2021.

ČÍSLO JEDNACÍ: **určení obvyklé ceny nebytového prostoru č. 656/104 zapsaného na LV č. 8641 v katastrálním území Vršovice, hlavní město Praha, pro prodej ke dni 31.8.2021.**

PŘEDMĚT:

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/2
DATUM: 31.8.2021.
POĚT STRAN: 17, celkem 17
SEZNAM KAPITOL:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

SEZNAM PŘÍLOH:

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcelách
- C. Informace o budově.
- D. Informace o jednotce.
- E. Geometrický plán.
- F. Ortofotomapa.
- G. Část platné cenové mapy.
- H. Část platného územního plánu.
- I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných nemovitostí.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Cílem předloženého znaleckého posudku je určit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.8.2021.

Obvyklá cena nemovitého majetku je stanovena podle zákona o cenách, zákona č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhl.č. 488/2020 Sb., včetně „Komentáře k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 8653 a LV č. 1115 pro kat. území Vršovice,
- b) informace o budovách,
- c) informace o parcelách,
- d) kopie situačního plánu,
- e) zachovalá stavební dokumentace v archivu stavebního úřadu MČ Prahy 10,
- f) ortofotomapa dané lokality,
- g) část cenové mapy části Vršovice,
- h) část územního plánu části Vršovice,
- i) realitní časopisy z roku 2021,
- j) Statistické ročenky ČSÚ,
- k) realizované prodejní ceny obdobných nemovitostí zjištěné na Katastrálním úřadu,
- l) osobní prohlídka současného stavu nemovitosti konaná dne 3.8.2021 za přítomnosti
objednatele znaleckého posudku,
- m) zákon o cenách, zákon č. 526/1990 Sb.,
- n) zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku,
- o) vyhl. MF ČR č. 488/2020 Sb.,
- p) „Komentář k určování obvyklé ceny“, vydaný MF ČR dne 25.9.2014.

3. NÁLEZ

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. a vyhl.č. 488/2020 Sb., k datu 31.8.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 8653 a 1115 pro kat. území Vršovice, ke dni 31.8.2021:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00

Předmětem ocenění je:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

- nebytová jednotka č. 656/104 v bytovém domu č.p. 656,
- podíl 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1 v kat. území Vršovice:

Poř.č.	Druh pozemku	Číslo parc.	Výměra m ²
1.	Zastavěná plocha a nádvoří	1392/2	575,00
2.	Zastavěná plocha a nádvoří	1395/2	65,00
3.	Zastavěná plocha a nádvoří	1395/1	235,00
4.	Zastavěná plocha a nádvoří	1396/1	229,00
5.	Zastavěná plocha a nádvoří	1397/1	535,00
Celkem			1 639,00

- trvalé porosty: nejsou,
- věcná břemena: nejsou.

Dům č.p. 656 je v památkově chráněném území hlavního města.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 656/104 v bytovém domu č.p. 656, v ulici Bajkalská 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 656 má vstup přímo z Bajkalské ulice. Je to čtyřpatrový dům půdorysu tvaru písmene „L“, kolaudován byl v roce 1962. Nebytová jednotka č. 656/104 se nachází hned vpravo za vstupem. Vstup do jednotky je přímo z chodby. Oceňovaná nebytová jednotka je v současné době prázdná, pouze s uloženým vybavením nábytkem. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na veškeré městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, zpevněná plocha vnitřního dvora a pozemky.

Nebytová jednotka č. 656/104, způsob využití:

Poř.č.	Místnost	Výměra m ²
104.1.	Kancelář	4,10
Celkem		4,10

Celková výměra nebytového prostoru je **4,10 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod.). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domů a pozemků o velikosti 410/624740.

Společnými částmi domu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- střecha,
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- vhody, schodiště, chodby, sklepní kóje,
- okna a dveře, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí,
- rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény,

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově
č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

domovní elektroinstalace (zvoněk), rozvody telekomunikací včetně rozvodů
umístěných mimo dům.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše
svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu
svého spoluvlastnického práva.

Nebytová jednotka č. 656/104 je v 1. NP, přístupná přímo z chodby. Vstupní dveře jsou
dřevěné plné do ocelové zárubně. Podlaha je betonová, xylolitová, je instalováno stropní
osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič, vytápění chybí. Nebytový prostor je v relativně
dobrém stavebně-technickém stavu.

4. POSUDEK

Pojmem „obvyklá cena“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

Komparace provedená dle současného realitního trhu:

V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem.

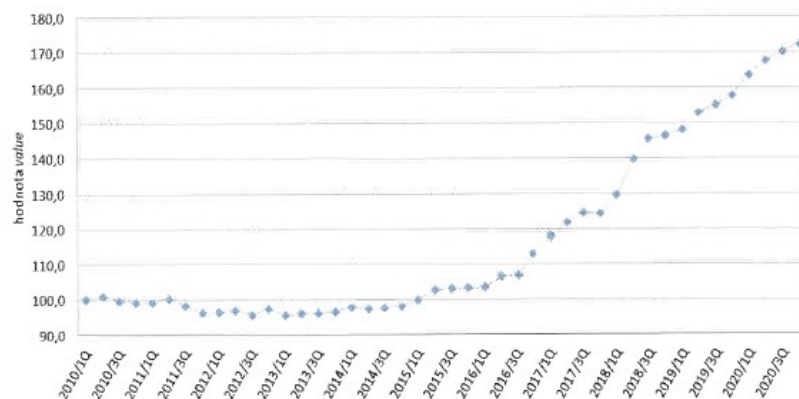
*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově
č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou zaměřeny hlavně na obytné stavby a pozemky. Zahraniční realitní poradenské firmy, které působí na pražském realitním trhu sledují hlavně trh kancelářských prostor a skladových prostor. Trhem menších nebytových prostor se nezabývá ani Magistrát hlavního města v Institutu plánování a rozvoje.

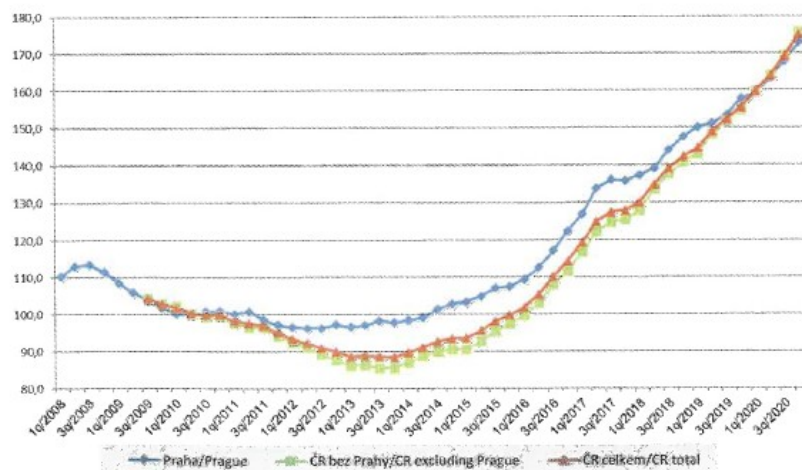
Z veřejně dostupných zdrojů lze pouze zdokumentovat vývoj cen bytových prostor, a to jak nových, tak starších bytů, v hlavním městě Praze:

Index cen nových bytů (2010=100)

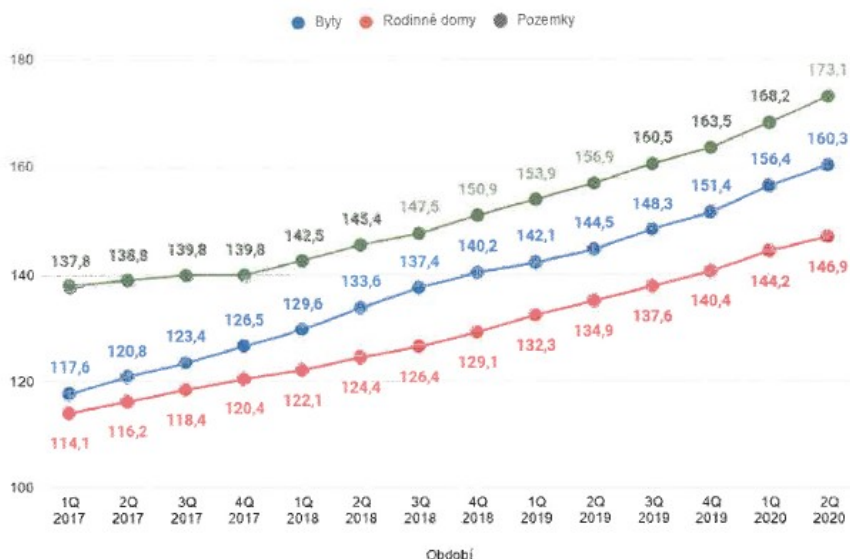
Price Index of New Flats (2010=100)



Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)
Index of Realized Prices of Second-hand Flats (average of 2010 = 100)



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Z výše uvedených grafů 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, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný. Žádné srovnatelné údaje pro vývoj cen nebytových prostor na veřejně dostupných informačních zdrojích nejsou. V současné době ani pražské realitní kanceláře nemají v nabídce nebytové prostory, které by odpovídaly, a byly srovnatelné s oceňovaným nebytovým prostorem.

Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, je možné získat realizované prodejní ceny, ale pouze pro bytové prostory, nikoli pro nebytové prostory, viz následující schéma:



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově
č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

**Modrá barva označuje dům č.p. 656, červená šrafovaná čára prodeje bytů,
zelená prodeje pozemků včetně domů.**

Český statistický úřad dosud nepublikoval údaje pro rok 2021. 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.

Ocenění nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.8.2021, je provedeno komparační metodou. Při ocenění byly respektovány jak kladné, tak i záporné aspekty nebytového prostoru.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha nebytového prostoru hned za vstupem do domu je výhodná.
- Nebytový prostor je v relativně dobrém stavebně-technickém stavu.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Omezené parkování je možné pouze na modré parkovací zóně.
- Nebytový prostor má výměru pouze 4,10 m² a nemá přímé osvětlení.

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných nabídkových cen od místních renomovaných pražských realitních kanceláří.

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití a velikosti. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, byly v dané lokalitě v letech 2019 až 2021 prodány nebytové prostory, které nejsou s oceňovaným nebytovým prostorem srovnatelné.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, bylo provedeno po úpravě veřejně dostupných realizovaných a 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 celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty K1 až K7. Koeficienty K1 až K7 byla přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

**Realizované a nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako
oceňovaná nebytová jednotka č. 656/104:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podle § 1a vyhl.č. 488/2020 Sb. má mít výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně **3 obdobné předměty** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Poř. č.	Porovnávaný nebytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m ²	Stavebně tech. stav	Realizovaná cena: Kč/m ²
A.	Baškirská č.1406/133	Srovnatelná	11,30	Dobrý	33 539,82
B.	Baškirská č.1404/129	Srovnatelná	11,30	Dobrý	28 357,52
C.	Baškirská č.1407/135	Srovnatelná	11,30	Dobrý	26 145,13
D.	Kazašská č. 1428/88	Srovnatelná	11,70	Dobrý	25 078,21
E.	Želivecká č. 2798/64	Srovnatelná	1,10	Dobrý	51 772,73
Průměr			9,34		32 978,68

Vlastní porovnání:

Poř. č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Výsledná OC Kč/m ²
A.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33 539,82
B.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	31 193,27
C.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	31 374,16
D.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	30 093,85
E.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	41 418,18
Průměr	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	33 523,86
Výsledná obvyklá cena v Kč/m² podlahové plochy								33 500,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$OC = 4,10 \text{ m}^2 \times 33 500,00 \text{ Kč/m}^2 = 137 350,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 137 350,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou k datu 31.8.2021.

Podle platné oceňovací vyhlášky MF ČR č. 488/2020 Sb. má znalecký posudek obsahovat také určení zjištěné ceny nebytové jednotky a oceňovaných pozemků, viz § 1c).

Ocenění podle vyhl. MF ČR č. 488/2020 Sb.:

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově
č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podlahové plochy nebytového prostoru	Koeficient dle typu podlah.plochy
Nebytová jednotka č. 656/104:	4,10 × 1,00 = 4,10 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	4,10 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 vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné; plné cihly tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	teraco	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	dálkové ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. 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

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově
č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

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	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,49
Koefficient vybavení K ₄ :					0,7849<0,80

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):	×	0,8000
Polohový koefficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2500
Koefficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 443,00
Plná cena: 4,10 m ² × 15 443,00 Kč/m ²	=	63 316,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků		
Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 80 / 160 = 50,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	×	0,500
Nákladová cena C_{JN}	=	31 658,15 Kč
Koeficient pp	×	1,071
Cena C_J	=	33 905,88 Kč
- zjištěná cena	=	33 905,88 Kč

K nebytové jednotce č. 656/104 patří ještě podíl 410/624740 na pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10. Pozemky mají celkovou výměru 1 639,00 m² a jedná se o zastavěné plochy a nádvoří. Ocenění pozemků je provedeno podle § 2 vyhl.č. 488/2020 Sb. Podle platné cenové mapy pozemků činí cena pro rok 2021 částku:

Cena pozemků, které patří nebytové jednotce č. 656/104:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

$$CP = 410/624740 \times 1\,639,00 \text{ m}^2 \times 6\,820,00 \text{ Kč/m}^2 = 7\,335,81 \text{ Kč.}$$

Zjištěná cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$ZC = 33\,905,88 + 7\,335,81 = 41\,241,69 \text{ Kč,}$$

Zaokrouhleno: 41 240,00 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu. Pro určení obvyklé ceny je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Metoda komparační byla pro ocenění použita, protože existuje statistický soubor srovnatelných dat, (minimálně 3), pro porovnání.

Pro ocenění byl použit také postup podle platné vyhlášky MF ČR č. 488/20210 Sb. Takto byla určena cena zjištěná. Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je způsoben tím, že na realitním trhu je v současné době podstatně vyšší poptávka než je nabídka nebytových prostor v dané lokalitě Vršovice.

6. ZÁVĚR

Zadavatel znaleckého posudku mně uložil abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021.

Na základě provedené analýzy dostupných podkladů konstatuji:

obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

137 350,00 Kč

slovy: jedno sto třicet sem tisíc tři sta padesát korun českých.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Z této částky činí cena pozemků, které připadají k nebytovému prostoru č. 656/104 částku: 7 340,00 Kč. Cena stavby činí částku: 130 010,00 Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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; stavebnictví, /stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské; a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2520/19/2021 ve znaleckém deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

Posudek byl podán dne 31.8.2021.



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

SEZNAM PŘÍLOH

Ke znaleckému posudku č. 2520/19/2021 ze dne 31.8.2021: „Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, v ulici Bajkalské 4, včetně podílu 410/624740 na budovách č.p. 656, 657, 660, 661, 662 a 663 a pozemcích parc.č. 1392/2, 1395/2, 1395/1, 1396/1 a 1397/1, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 31.9.2021.“

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcelách
- C. Informace o budově.
- D. Informace o jednotce.
- E. Geometrický plán.
- F. Ortofotomapa.
- G. Část platné cenové mapy.
- H. Část platného územního plánu.
- I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje podobných nemovitostí.

A. Fotografická dokumentace:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



B. Informace o parcelách:

Parcelní číslo:	1392/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	8653
Výměra [m ²]:	575
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	1395/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1115
Výměra [m ²]:	65
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	1395/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1115
Výměra [m ²]:	235

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	1396/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1115
Výměra [m ²]:	229
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	1397/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	1115
Výměra [m ²]:	535
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

C. Informace o budovách:

Stavba:	č. p. 656, 657, 660, 661, 662, 663
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	8653
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 1392/2, 1395/1, 1395/2, 1396/1, 1397/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

D. Informace o jednotce:

Číslo jednotky	656/104
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 656, 657, 660, 661, 662, 663
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	8641
Podíl na společných částech:	410/624740

E. Geometrický plán:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově
č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



F. Ortofotomapa:



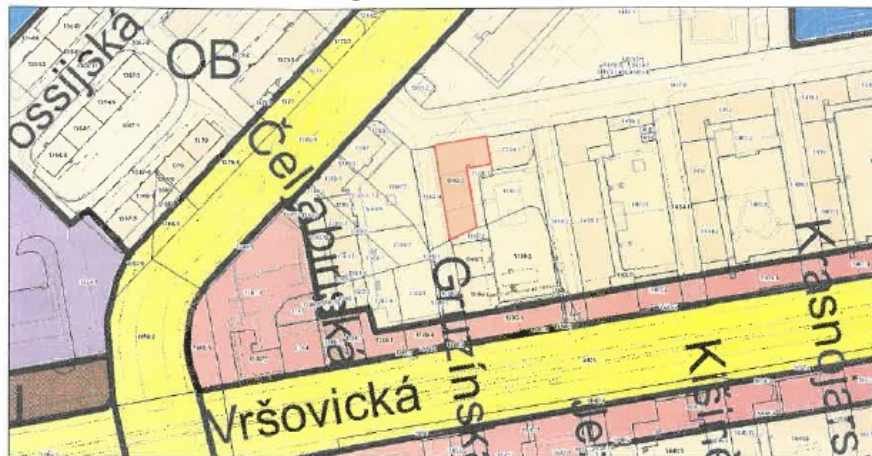
G. Část platné cenové mapy:



Cena uvedená v cenové mapě pro rok 2021: 6 820,00 Kč/m².

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

H. Část platného územního plánu:



OB – čistě obytné území.

Report prostorů

Městská část Praha 10 dle SÚZP, 2021 10.34.66

Pasport prostoru

Adresa	BAJKALSKÁ 656/4	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0656		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	TOMMI - holding, spol s r.o.
Č. prostoru	520		Na Zatlance 1350/13
Podlaží	1		150 00 PRAHA 5
Kategorie		Provozovna správce	Vršovická 1429/68
Příslušenství	Základní		
Č. prostoru KU	104		
Počet místností	0+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. š. pro vodné		Vstup z domu	A
Kanalizace	N	Vstup z ulice	N
Elektrina	230	Vstup dvíř (zahr.)	N
Vytápění		Cena prostoru	

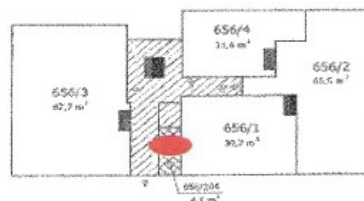
Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Plo. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
kancelář	ústřední	4,10	4,10	4,10	4,10
		4,10	4,10	4,10	4,10

Zařizovací předměty

Název	Výř. číslo	Přizváno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
-------	------------	----------	-------	------	--------	------	-----------	----------

1.NP – PŘÍZEMÍ



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 656/104 v budově č.p. 656, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje podobných nemovitostí:

Prodej nově rekonstruovaného nebytového prostoru 60 m², Finská ulice Praha 10, nabídková cena 58 30,00 Kč/m².



K prodeji nebytový prostor v osobním vlastnictví kolaudovaný jako ateliér, o výměře cca 60 m² v osobním vlastnictví, nacházející se na Praze 10 – Vršovice, na rozhraní Vršovic a Vinohrad. Dům je v ulici Bulharská a stojící na rohu ulic Finská a Bulharská. Nebytový prostor se skládá ze dvou velkých místností (jedna místnost o výměře cca 23 m² a druhá místnost cca 18 m²). V nebytovém prostoru je dále samostatné WC s velkým umyvadlem. V prostorné chodbě je udělaná vyzděná příprava na sprchový kout, včetně rozvodu vody a odpadu. Na chodbě je dále v rohové části udělaná příprava pro kuchyňskou linku. Nebytový prostor má samostatný vchod s bezpečnostními dveřmi ze společné chodby domu. Nebytový prostor je umístěný v IPP, ve kterém jsou kromě tohoto nebytového prostoru 3 byty a další nebytový prostor užívaný jako kancelář. V nebytovém prostoru jsou rozvody elektřiny v mědi a rozvody vody v plastu. Nebytový prostor je vytápěný vlastním elektro kotlem, který celý prostor vytápí pomocí 4 radiátorů. V nebytovém prostoru je nízká elektro sazba od Pražské energetiky. V celém prostoru je na podlaze kvalitní dlažba, která se používá v letištních halách.

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 2520/19/III/2021.
ZNALEC: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34
IČO: 10 18 43 92

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: Ekonomika /odvětví ceny a odhady nemovitostí; ekonomika / účetní evidence / finanční účetnictví; Stavebnictví/stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské.

ZADAVATEL: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411**, se sídlem 101 00 Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68
znač. deník č.: 2520/19/III/2021.

ČÍSLO JEDNACÍ: **určení obvyklé ceny nebytového**
PŘEDMĚT: **prostoru č. 481/13 zapsaného na**
LV č. 11972 a 11973 v kat území
Vršovice, hlavní město Praha, pro
prodej ke dni 31.8.2021.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 2/2
DATUM: 31.8.2021.
POĚT STRAN: 21, celkem 21
SEZNAM KAPITOL: 1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

SEZNAM PŘÍLOH: A. Fotografická dokumentace.
B. Informace o parcelách
C. Informace o budově.
D. Informace o jednotce.
E. Geometrický plán.
F. Ortofotomapa.
G. Část platné cenové mapy.
H. Část platného územního plánu.
I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných nemovitostí.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Cílem předloženého znaleckého posudku je určit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Mičáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.8.2021.

Obvyklá cena nemovitého majetku je stanovena podle zákona o cenách, zákona č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhl.č. 488/2020 Sb., včetně „Komentáře k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 11972 a LV č. 11973 pro kat. území Vršovice,
- b) informace o budově,
- c) informace o parcele,
- d) kopie situačního plánu,
- e) zachovalá stavební dokumentace v archivu stavebního úřadu MČ Praha 10,
- f) ortofotomapa dané lokality,
- g) část cenové mapy části Vršovice,
- h) část územního plánu části Vršovice,
- i) realitní časopisy z roku 2021,
- j) Statistické ročenky ČSÚ,
- k) realizované prodejní ceny obdobných nemovitostí zjištěné na Katastrálním úřadu,
- l) osobní prohlídka současného stavu nemovitosti konaná dne 3.8.2021 za přítomnosti objednatele znaleckého posudku,
- m) zákon o cenách, zákon č. 526/1990 Sb.,
- n) zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku,
- o) vyhl. MF ČR č. 488/2020 Sb.,
- p) „Komentář k určování obvyklé ceny“, vydaný MF ČR dne 25.9.2014.

3. NÁLEZ

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., zákona o oceňování č. 175/1997 Sb. a vyhl.č. 488/2020 Sb., k datu 31.8.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 11972 a 11973 pro kat. území Vršovice, ke dni 31.8.2021:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00

Předmětem ocenění je:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

- nebytová jednotka č. 481/13 v bytovém domu č.p. 481,
- podíl 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778 v kat. území Vršovice:

Poř.č.	Druh pozemku	Číslo parc.	Výměra m ²
1.	Zastavěná plocha a nádvoří	778	223,00
Celkem			223,00

- trvalé porosty: nejsou,
- věcná břemena: nejsou.

Dům č.p. 481 je v památkově chráněném území hlavního města.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 481/13 v bytovém domu č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778 v kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 481 má vstup přímo z ulice Na Míčáncích. Je to třípatrový dům obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, kolaudován byl v roce 1912. Nebytová jednotka č. 481/13 se nachází hned vlevo za vstupem, ve zvýšeném přízemí. Vstup do jednotky je přímo ze chodby. Oceňovaná nebytová jednotka je v současné době prázdná, s osazenou kuchyňskou linkou. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, zpevněná plocha vnitřního dvora a pozemky.

Nebytová jednotka č. 481/13, způsob využití:

Poř.č.	Místnost	Výměra m ²
1.	Kancelář	12,10
2.	Kancelář	20,20
3.	Kuchyně	5,40
4.	WC	1,20
5.	Předsíň	3,90
6.	Koupelna	4,00
7.	Komora	3,80
Celkem		50,60

Celková výměra prostoru je **50,60 m²**. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod.). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. Společné rozvody televizní a rozhlasové antény. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 506/4925.

Společnými částmi domu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- střecha,
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje,
- okna a dveře, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí,
- rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény,

domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Nebytová jednotka č. 481/13 je v 1. NP, přístupná přímo z chodby. Vstupní dveře jsou dřevěné plné do ocelové zárubně. Podlaha je betonová i dřevěná a krytá PVC, nebo z keramické dlažby. Je osazena moderní kuchyňská linka, stropní osvětlení, zásuvky pro přímotopy i jednofázové spotřebiče. Vytápění je funkční, přímotopy. Koupelna se sprchou a 2 × WC. Nebytový prostor je dobrém stavebně-technickém stavu. Pouze přístupová vnitřní chodba domu je ve zhoršeném stavu.

4. POSUDEK

Pojmem „**obvyklá cena**“ se označuje fiktivní, hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Obvyklou cenu lze určit na trhu, statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných, i nabídkových cen srovnatelných bytů. Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže.

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny nebytového prostoru je metoda komparativní, porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za nemovitost v daném místě a čase zaplatit, byla stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních, i nabídkových cenách srovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě hlavního města Prahy.

Komparace provedená dle současného realitního trhu:

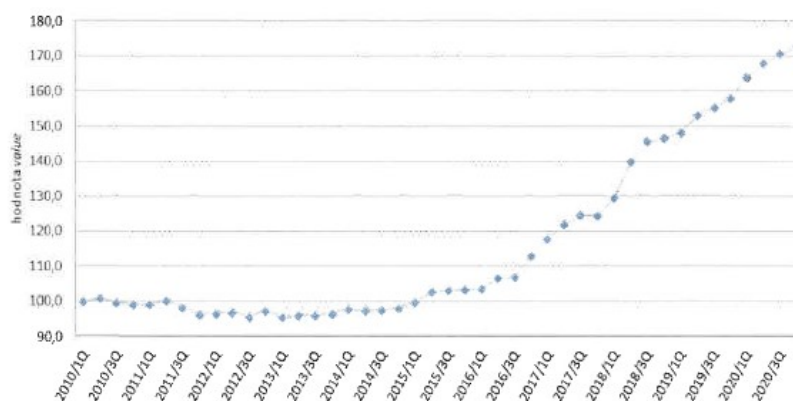
V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

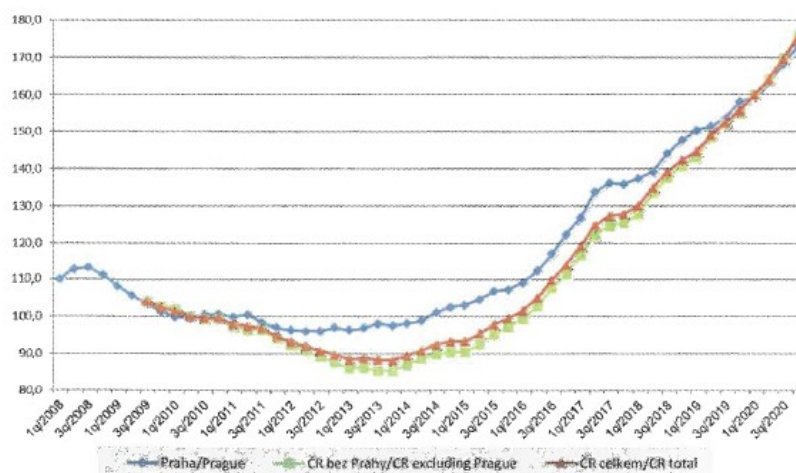
obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou zaměřeny hlavně na obytné stavby a pozemky. Zahraniční realitní poradenské firmy, které působí na pražském realitním trhu sledují hlavně trh kancelářských prostor a skladových prostor. Trhem menších nebytových prostor se nezabývá ani Magistrát hlavního města v Institutu plánování a rozvoje.

Z veřejně dostupných zdrojů lze pouze zdokumentovat vývoj cen bytových prostor, a to jak nových, tak starších bytů, v hlavním městě Praze:

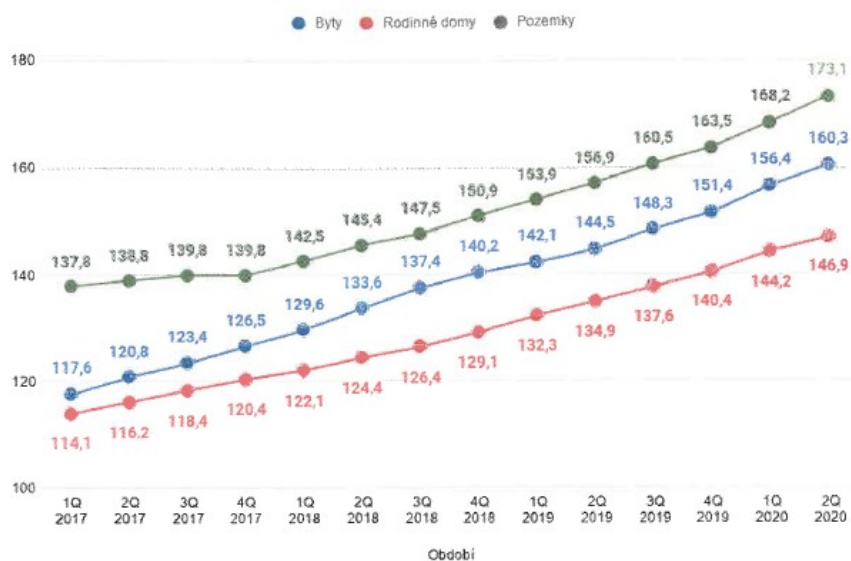
Index cen nových bytů (2010=100)
Price Index of New Flats (2010=100)



Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)
Index of Realized Prices of Second-hand Flats (average of 2010 = 100)



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Z výše uvedených grafů 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, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný. Žádné srovnatelné údaje pro vývoj cen nebytových prostor na veřejně dostupných informačních zdrojích nejsou. V současné době ani pražské realitní kanceláře nemají v nabídce nebytové prostory, které by odpovídaly a byly srovnatelné s oceňovaným nebytovým prostorem.

Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, je možné získat realizované prodejní ceny, ale pouze pro bytové prostory, nikoli pro nebytové prostory, viz následující schéma:



Modrá barva označuje dům č.p. 481, červená šrafovaná čára prodeje bytů.

Český statistický úřad dosud nepublikoval souhrnné údaje pro rok 2021. 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.

Ocenění nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 31.8.2021, je provedeno komparační metodou. Při ocenění byly respektovány jak kladné, tak i záporné aspekty nebytového prostoru.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha nebytového prostoru hned za vstupem do domu je výhodná.
- Nebytový prostor je v dobrém stavebně-technickém stavu.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, tramvajím i autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Omezené parkování je možné pouze na modré parkovací zóně.
- Přístupová chodba k bytu je ve špatném stavebně-technickém stavu.

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných nabídkových cen od místních renomovaných pražských realitních kanceláří.

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití a velikosti. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, byly v dané lokalitě v letech 2019 až 2021 prodány nebytové prostory, které nejsou s oceňovaným nebytovým prostorem srovnatelné.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, bylo provedeno po úpravě realizovaných a 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 celkového stavu objektu
6.	K6	Koeficient vlivu pozemku
7.	K7	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání bylo provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty K1 až K7. Koeficienty K1 až K7 byla přepočítána nabídková cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Nabídkové ceny nebytových prostor obdobného využití jako nebytová jednotka č. 481/13:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podle § 1a vyhl.č. 488/2020 Sb. má mít výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně **3 obdobné předměty** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Poř. č.	Porovnávaný nebytový prostor	Poloha	UP - užitná plocha m ²	Stavebně tech. stav	Realizovaná cena Kč/m ²
A.	Moskevská č. 667/24	Srovnatelná	39,90	Dobrý	72 807,02
B.	Černokostelecká č.918/26	Srovnatelná	25,70	Dobrý	71 400,78
C.	Na Míčáncích č. 713/16	Srovnatelná	26,60	Dobrý	58 000,00
D.	U Hranic č. 1484/15	Srovnatelná	44,30	Dobrý	66 027,09
E.	Holandská č. 359/08	Srovnatelná	77,30	Dobrý	43 944,63
F.	Za Poštou 924/30	Horší	124,30	Dobrý	101 250,00
Průměr			56,356		68 904,92

Vlastní porovnání:

Poř. č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Výsledná OC Kč/m ²
A.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	80 087,72
B.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	78 540,86
C.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	72 500,00
D.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	79 232,51
E.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	65 916,95
F.	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	82 012,50
Průměr	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,18	76 381,76
Výsledná obvyklá cena v Kč/m² podlahové plochy								76 400,00

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$OC = 50,60 \text{ m}^2 \times 76 400,00 \text{ Kč/m}^2 = 3 865 840,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 3 865 840,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou k datu 31.8.2021.

Podle platné oceňovací vyhlášky MF ČR č. 488/2020 Sb. má znalecký posudek obsahovat také určení zjištěné ceny nebytové jednotky a oceňovaných pozemků, viz § 1c).

Ocenění podle vyhl. MF ČR č. 488/2020 Sb.:

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podlahové plochy nebytového prostoru	Koeficient dle typu podlah.plochy		
Nebytová jednotka č. 656/104:	50,60	×	1,00 =
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	50,60 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 vč. zemních prací	klasické masivní kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, vlysky	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický zásobník	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	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	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20

Strana 9 z celkového počtu 21 stran.

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově
č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,30	100	1,00	4,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 042,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,2700
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 754,34
Plná cena: 50,60 m ² × 23 754,34 Kč/m ²	=	1 201 969,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 210 roků		
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 110 / 210 = 52,4 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 52,4 \% / 100)$	×	0,476
Nákladová cena C_{JN}	=	572 137,53 Kč
Koeficient pp	×	1,071
Cena C_J	=	612 759,30 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení: 612 760,00 Kč

K nebytové jednotce č. 481/13 patří ještě podíl 506/4925 na pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10. Pozemek má celkovou výměru 223,00 m² a jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří. Ocenění pozemku je provedeno podle § 2 vyhl.č. 488/2020 Sb. Podle platné cenové mapy pozemků činí cena pro rok 2021 částku:

Cena pozemku, které patří nebytové jednotce č. 656/104:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

$$CP = 506/4925 \times 223,00 \text{ m}^2 \times 10\,850,00 \text{ Kč/m}^2 = 248\,587,27 \text{ Kč.}$$

Zjištěná cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

$$ZC = 612\,760,00 + 248\,587,27 = 861\,347,27 \text{ Kč,}$$

Zaokrouhleno: 861 350,00 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu. Pro určení obvyklé ceny je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Metoda komparační byla pro ocenění použita, protože existuje statistický soubor srovnatelných dat, (minimálně 3), pro porovnání.

Pro ocenění byl použit také postup podle platné vyhlášky MF ČR č. 488/20210 Sb. Takto byla určena cena zjištěná. Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je způsoben tím, že na realitním trhu je v současné době podstatně vyšší poptávka než nabídka nebytových prostor v dané lokalitě Vršovice.

6. ZÁVĚR

Zadavatel znaleckého posudku mně uložil abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021.

Na základě provedené analýzy dostupných podkladů konstatuji:

obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 31.8.2021 částku:

3 865 840,00 Kč

slovy: tři milióny osm set šedesát pět tisíc osm set čtyřicet korun českých.

Z této částky činí cena pozemku, který připadá k nebytovému prostoru č. 481/13 částka: 248 590,00 Kč. Cena stavby činí částku: 3 617 250,00 Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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; stavebnictví, /stavby dopravní, obytné, průmyslové, zemědělské; a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2520/19/III/2021 ve znaleckém deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

Posudek byl podán dne 31.8.2021.



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

SEZNAM PŘÍLOH

Ke znaleckému posudku č. 2520/19/III/2021 ze dne 31.8.2021: „Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, v ulici Na Míčáncích 5, včetně podílu 506/4925 na budově č.p. 481 a pozemku parc.č. 778, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, ke dni 31.9.2021.“

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o parcelách
- C. Informace o budově.
- D. Informace o jednotce.
- E. Geometrický plán.
- F. Ortofotomapa.
- G. Část platné cenové mapy.
- H. Část platného územního plánu.
- I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje podobných nemovitostí.

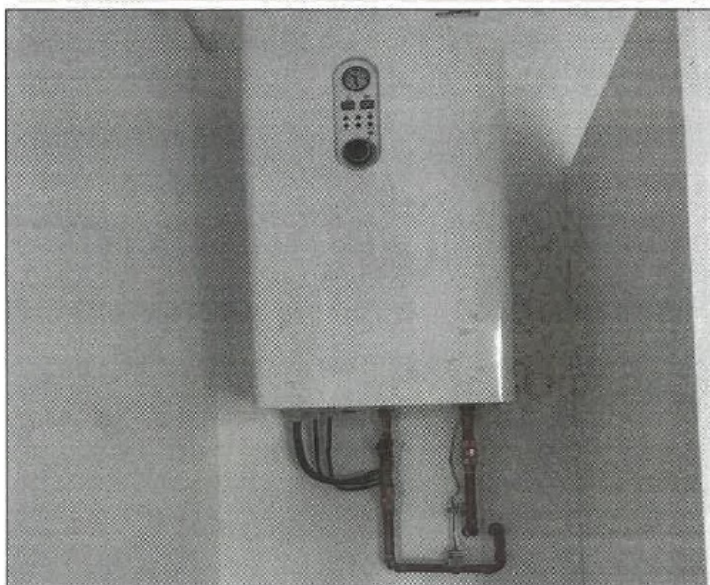
A. Fotografická dokumentace:

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově
č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



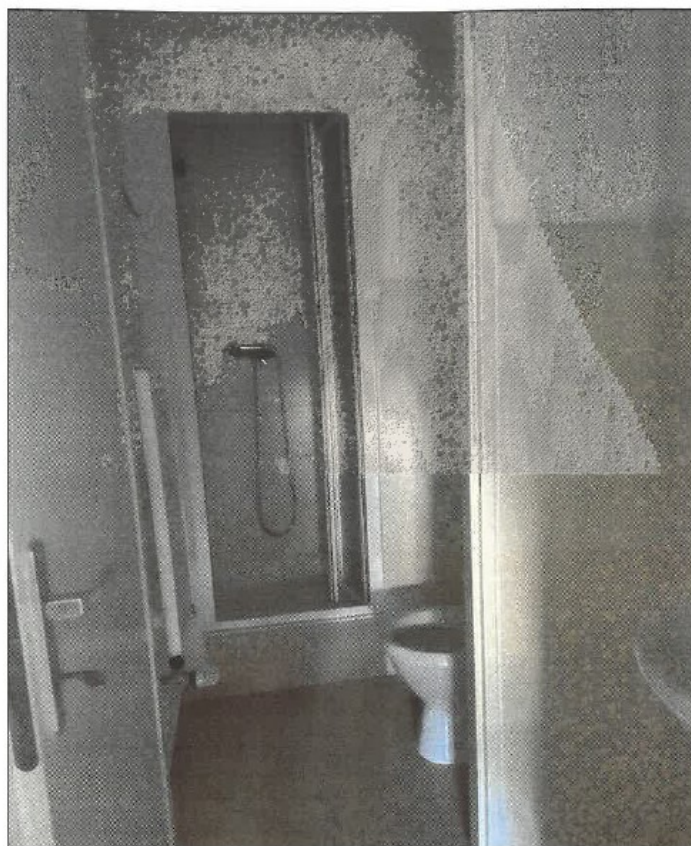
Strana 13 z celkového počtu 21 stran.

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově
č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



Strana 14 z celkového počtu 21 stran.

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově
č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



Strana 15 z celkového počtu 21 stran.

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově
č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



Strana 16 z celkového počtu 21 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



B. Informace o parcele:

Parcelní číslo:	778
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11972
Výměra [m ²]:	223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 481

C. Informace o budově:

Stavba:	č. p. 481
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11972
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 778
Typ stavby:	budova s číslem popisným

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Způsob využití: bytový dům

D. Informace o jednotce:

Číslo jednotky	481/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 481
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11973
Podíl na společných částech:	506/4925

E. Geometrický plán:



F. Ortofotomapa:



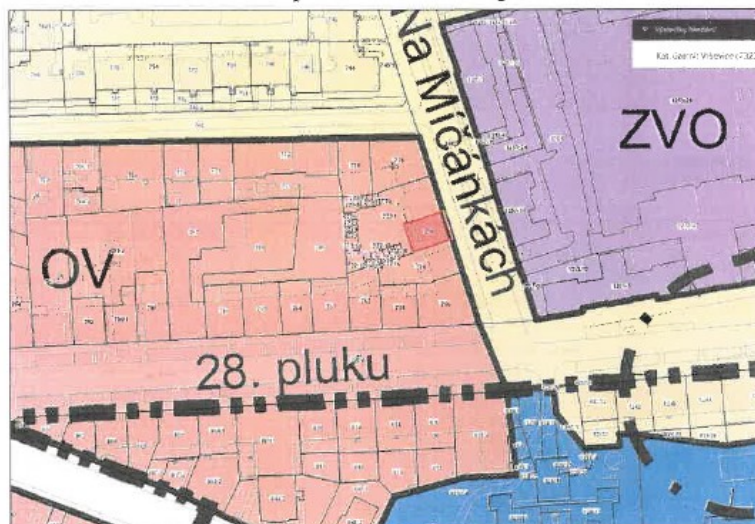
G. Část platné cenové mapy:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Cena uvedená v cenové mapě pro rok 2021: 10 850,00 Kč/m².

H. Část platného územního plánu:

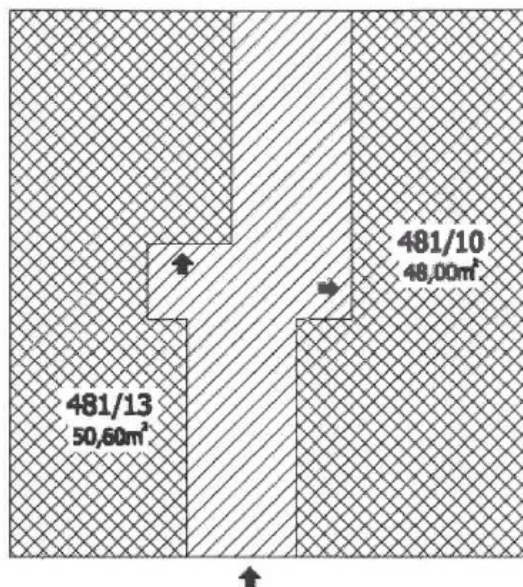


OV –obytné území.

Schematický půdorys nebytového prostoru:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

1.N.P. Na Mičankách 5



Portál prostorů

Městská část Praha 10 (DES 02.08.2021 10:03:22)

Pasport prostoru

Adresa	NA MIČANKÁCH 481/5	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	PRAHA 10		Vršovická 1429/68
Katastr	0481		101 38 PRAHA 10
Okres	VRŠOVICE	Správce	PMČ FACILITY a.s.
Č. prostoru	504		Vršovická 1429/68
Podlaží	1		101 00 PRAHA 10
Kategorie	Nestanovena kategorie	Provozovna správce	Vršovická 1429/68
Příslušenství	Částečné		
Č. prostoru KU	13		
Počet místností	0+1	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	WC, umyvadlo - 250 pracovních dní	Vstup z domu	N
Kanalizace	N	Vstup z ulice	N
Elektrina	230 Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	TOPENÍ	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
kancelář	TOPENÍ	50,60	50,60	0,00	0,00
		50,60	50,60	0,00	0,00

Zařizovací předměty

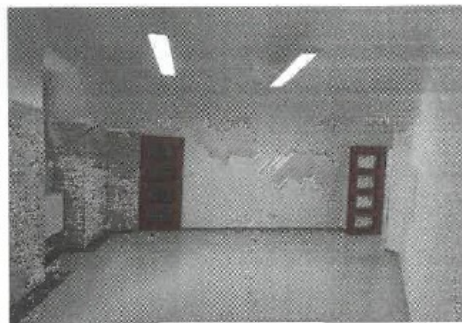
Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
-------	------------	----------	-------	------	--------	------	-----------	----------

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 481/13 v budově č.p. 481, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

I. Nabídky realitních kanceláří na prodeje podobných nemovitostí:

Prodej nově rekonstruovaného nebytového prostoru 60 m², Finská ulice Praha 10, nabídková cena 58 30,00 Kč/m².

K prodeji nebytový prostor v osobním vlastnictví kolaudovaný jako ateliér, o výměře cca 60 m² v osobním vlastnictví, nacházejí se na Praze 10 – Vršovice, na rozhraní Vršovic a Vinohrad. Dům je v ulici Bulharská a stojí na rohu ulic Finská a Bulharská. Nebytový prostor se skládá ze dvou velkých místností (jedna místnost o výměře cca 23 m² a druhá místnost cca 18 m²). V nebytovém prostoru je dále samostatné WC s velkým umyvadlem. V prostorné chodbě je udělaná vyzděná příprava na sprchový kout, včetně rozvodu vody a odpadu. Na chodbě je dále v rohové části udělaná příprava pro kuchyňskou linku. Nebytový prostor má samostatný vchod s bezpečnostními dveřmi ze společné chodby domu. Nebytový prostor je umístěn v 1PP, ve kterém jsou kromě tohoto nebytového prostoru 3 byty a další nebytový prostor užívaný jako kancelář. V nebytovém prostoru jsou rozvody elektřiny v mědi a rozvody vody v plastu. Nebytový prostor je vytápěn vlastním elektro kotlem, který celý prostor vytápí pomocí 4 radiátorů. V nebytovém prostoru je nízká elektro sazba od Pražské energetiky. V celém prostoru je na podlaze kvalitní dlažba, která se používá v letištních halách.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2511/10/1/2021.

ZNÁLECKÝ POSUDEK

**Určení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p.
981, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981
a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle,
Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941, se sídlem Praha 10, Vršovická
ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.**

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 22.3.2021.**

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 19 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné
elektronické verzi.

Praha, dne 22.3.2021.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSC 101 38

V Praze, dne 22.3.2021.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, určení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 22.3.2021.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2021.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 22.3.2021 částku:**

2 073 300,00 Kč

**Slovy: dva milióny sedmdesát tři tisíc
tři sta korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 552/9611 pozemku parc.č. 3022 patřící k nebytové jednotce č. 981/18 k datu 22.3.2021 částku:

107 690,00 Kč.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

1. ZADÁNÍ POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 22.3.2021.**

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 9722 a 9723 pro kat. území Michle,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020 a 2021,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 22.2.2021.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 22.3.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 9722 a 9723 pro kat. území Michle, ke dni 22.3.2021:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Michle, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 981/18 v bytovém domu č.p. 981,
- podíl 552/9611 na budově č.p. 981,
- pozemek: parc.č. 3022 podíl na pozemku 552/9611:

Poř.č.	Parc. č:	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	3022	Zastavěná plocha a nádvoří	375,00	č.p. 981
Celkem			375,00	

- trvalé porosty: nejsou,
- věcná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 981/18 v budově č.p. 981, včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 981 se nachází v ulici Nad Vršovskou horou 3 jako rohový činžovní bytový dům. Dům má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží se sedlovou střechou klasické zděné konstrukce. Na domě není prováděna průběžná stavební údržba, jeho současný stavebnětechnický stav je zhoršený. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 981/18 je umístěna v 1. PP domu. Přístup k ní je delší chodbou zadními betonovými schody. Celková výměra nebytového prostoru je **55,20 m²**.

Místnost	15,1 m ²
Místnost	14,4 m ²
Místnost	13,9 m ²
WC	1,40 m ²
Předsíň	9,00 m ²
Šatna	1,40 m ²
Celkem	55,20 m²

K vlastnictví jednotky patří:

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny),
- b) nenosné svislé konstrukce (příčky v jednotce),
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce,
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, odpady od zaústění do stoupacího vedení,
- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osvět. tělesa, zásuvky, vypínače, rozvodnice pro jednotku) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem,
- f) listovní schránka.

K vlastnictví jednotky č. 981/18 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 552/9611 na společných částech budovy:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

- základy včetně izolací
- hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce
- střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (svod dešťové vody, oplechování)
- rozvody plynu až k hlavním uzávěrům pro jednotky
- rozvody pitné vody (až k hlavním uzávěrům pro jednotky) včetně odboček ze stoupacího vedení a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám,
- kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhl. Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- rozvody domovní elektroinstalace až k elektroměru pro jednotky
- slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace)
- bleskosvody
- lodžie
- místnosti nacházející se v 1.PP budovy č.p. 981 a to sušárna, mandlovna a místnosti se sklepními kóji
- společná chodba v 1.PP až 4.NP v č.p. 981
- prostory schodiště v 1.PP až 4.NP v č.p. 981
- okna a dveře ve výše uvedených společných prostorech.

Nebytová jednotka č. 981/18, původní kanceláře se skladištěm je situována v 1. PP, přístupná je chodbou a vnitřním schodištěm domu. Vstupní dveře do jednotky jsou dřevěné plné do dřevěné zárubně, okenní otvory do ulice jsou osazeny dřevěnými okny, v části opatřené mříží. Podlaha je cihelná, betonová, v části podlaha chybí. Nebytová jednotka č. 981/18 je již delší dobu prázdná, což se projevilo na jejím současném stavebně-technickém stavu. Zdivo je od země vlhké, omítky částečně opadané, elektroinstalace nefunkční. Stejně tak i přípojka vody a odpad z WC. Dřevěné dveře a okna jsou v havarijním stavu. Původně byl přístup do jednotky i z boční ulice, ten je však nyní zatarasen. Současný stav je zřejmý z přiložené fotografické dokumentace v přílohách předloženého posudku.

4. POSUDEK

Pojmem „obvyklá 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro určení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle § 1a odst. 1) vyhl.č. 488/2020 Sb., cituji:

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a*
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen."*

Pokud nelze určit obvyklou cenu, určuje se **tržní hodnota**. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

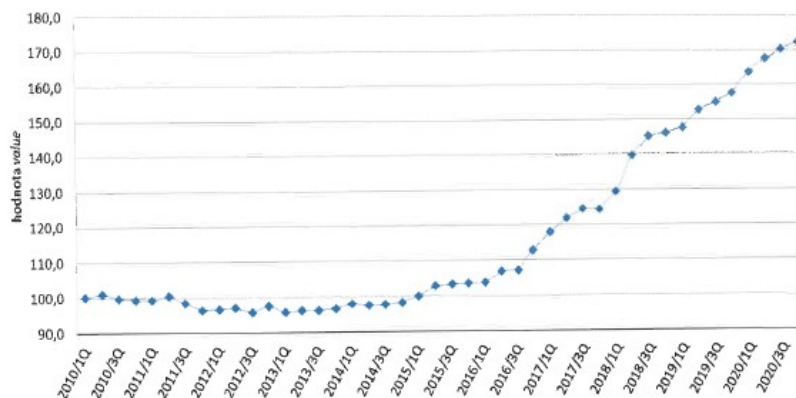
4. 1 Komparace provedená dle současného realitního trhu

V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou zaměřeny hlavně na obytné stavby a pozemky. Zahraniční realitní poradenské firmy, které působí na pražském realitním trhu sledují hlavně trh kancelářských prostor a skladových prostor. Trhem menších nebytových prostor se nezabývá ani Magistrát hlavního města v Institutu plánování a rozvoje.

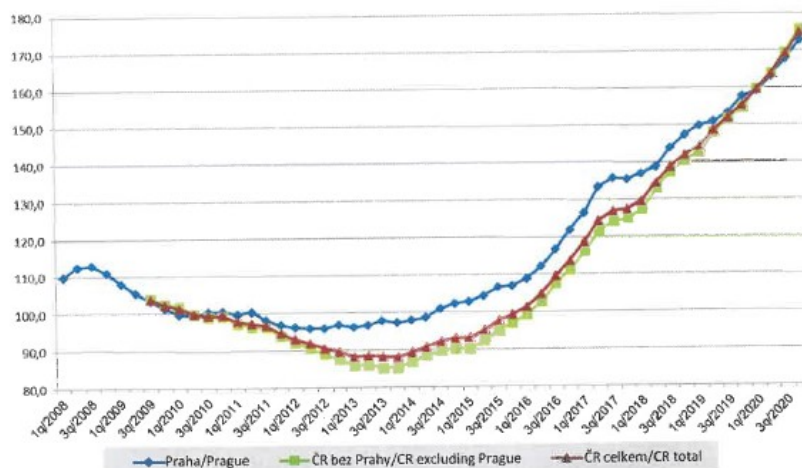
Z veřejně dostupných zdrojů lze pouze zdokumentovat vývoj cen bytových prostor, a to jak nových, tak starších bytů, v hlavním městě Praze:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Index cen nových bytů (2010=100)
Price Index of New Flats (2010=100)



Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)
Index of Realized Prices of Second-hand Flats (average of 2010 = 100)



Z výše uvedených grafů 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, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný. Žádné srovnatelné údaje pro vývoj cen nebytových prostor na veřejně dostupných informačních zdrojích nejsou. V současné době ani pražské realitní kanceláře nemají v nabídce nebytové prostory, které by odpovídaly a byly srovnatelné s oceňovaným nebytovým prostorem.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, je možné získat realizované prodejní ceny, ale pouze pro bytové prostory, nikoli pro nebytové prostory, viz následující schéma:



Modrá barva označuje obytný dům č.p. 981, červená čerchovaná barva označuje realizované prodeje bytových jednotek v roce 2021.

V roce 2021 byly v domě č.p. 981 prodány 2 bytové jednotky, ale žádná nebytová jednotka. Z této skutečnosti vyplývá, že nelze pro tento konkrétní případ určit obvyklou cenu, nebytového prostoru č. 981/18, protože neexistuje statistický soubor realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které by mohly být použity pro vlastní komparaci.

4. 2 Určení tržní hodnoty

Při ocenění nebytového prostoru č. 981/18 však lze určit tržní hodnotu. Tržní hodnotou se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím trhu, na kterém bude oceňovaný nebytový prostor obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Tržní hodnotu nebytového prostoru č. 981/18 lze určit na základě vyhodnocení již realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které byly prodány v roce 2019 až 2020 Městskou částí Praha 10. Tyto realizované ceny je nutné upravit vzhledem ke skutečnému stavebně technickému stavu oceňovaného nebytového prostoru a nárůstu cen nemovitostí mezi lety 2019 -2020 a rokem 2021.

Tento postup je z metodického pohledu správný, navíc byly pro komparaci využity i nabídky realitních kanceláří na prodeje větších skladových prostor v oblasti hlavního města Prahy, viz následující tabulka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

**Realizované ceny nebytových prostor obdobného využití jako
nebytový prostor č. 981/18:**

Poř. č.	Lokalita – ulice na Praze 10	Č.nebyt. jednotky	Výměra m ²	Prodejní cena v Kč	Poloha v domě	Technický stav	Cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,3	320 440,00	1.PP	dobrý	28 357,52
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,3	295 440,00	1.PP	dobrý	26 145,13
3.	Bulharská 619/8	619/19	15	1 110 000,00	1.PP	špatný	74 000,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,3	3 396 920,00	1.NP	mír.zhor.	43 944,63
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,7	293 415,00	1.PP	mír.zhor.	25 078,21
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,3	2 925 000,00	1.PP	mír.zhor.	66 027,09
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,5	1 280 542,00	1.PP	dobrý	69 218,49
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,9	267 360,00	1.PP	dobrý	20 725,58
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,1	56 950,00	1.PP	dobrý	51 772,73
Průměr			22,6	1 105 118,56			45 029,93

Současné nabízené nebytové prostory realitními kanceláři v Praze:

Poř.č.	Lokalita	Výměra m ²	Cena v Kč	Poloha	Stav	Cena Kč/m ²
1.	Praha 6	430,00	9 999 999,00	1.PP	dobrý	23 255,79
2.	Praha 6	558,00	12 250 000,00	1.PP	dobrý	22 272,73
3.	Praha 4	944,00	60 000 000,00	1.NP	dobrý	63 559,32
Průměr		644,00	27 416 666,33			36 362,61

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných nabídkových cen od pražských renomovaných realitních kanceláří.

Pro porovnání byly evaluovány realizované ceny a nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis nabídek realitních kanceláří je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v hlavním městě Praze.
- Parkování možné před domem na velké modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je zhoršený.
- Přístup k nebytovému prostoru je ztížen průchodem přes dlouhou chodbu.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, se provádí po úpravě nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe u nebytových prostorů ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K ₁	Koeficient technického stavu a dostupnosti prostoru
2.	K ₂	Koeficient polohy nebytového prostoru
3.	K ₃	Koeficient změny obvyklé ceny v čase k roku 2021

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil všechny objekty uvedené v předchozích tabulkách. Porovnání je provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty K₁ až K₃. Koeficienty K₁ až K₃ je přepočítána zjištěná cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Por. č.	Lokalita	Číslo jednotky	Výměra m ²	Cena Kč/m ²	K ₁	K ₂	K ₃	Výsledná cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,30	28 357,52	1,10	1,00	1,15	35 872,26
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,30	26 145,13	1,10	1,00	1,15	33 073,59
3.	Bulharská 619/8	619/19	15,00	74 000,00	0,50	1,00	1,15	42 550,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,30	43 944,63	0,90	1,00	1,15	45 482,69
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,70	25 078,21	1,20	1,00	1,15	34 607,93
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,30	66 027,09	0,60	1,00	1,15	45 558,69
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,50	69 218,49	0,50	1,00	1,15	39 800,63
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,90	20 725,58	1,10	1,00	1,15	26 217,86
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,10	51 772,73	0,70	1,00	1,15	41 677,05
10.	Praha 6		430,00	23 255,79	1,20	1,10	1,00	30 697,64
11.	Praha 6		558,00	22 272,73	1,20	1,10	1,00	29 400,00
12.	Praha 4		944,00	63 559,32	0,80	0,90	1,00	45 762,71
Průměr			177,95	42 863,10	0,91	1,01	1,11	37 558,42

Zaokrouhleno: 37 560,00 Kč/m².

Určenou tržní hodnotu lze ztotožnit s obvyklou cenou nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3 včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021. Ta činí částku:

$$OC = 55,20 \text{ m}^2 \times 37 560,00 \text{ Kč/m}^2 = 2 073 312,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 2 073 300,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3 včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 22.3.2021.

Z této částky připadá na podíl 552/9611 pozemku parc.č. 3022 k nebytové jednotce č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částka:

$$OC_{\text{Poz}} = 375 \text{ m}^2 \times 5 000,00 \text{ Kč/m}^2 \times 552/9611 = 107 689,11 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 107 690,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Pro určení obvyklé ceny nemovitostí je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Tento způsob ocenění byl použit i v předloženém znaleckém posudku.

6. ZÁVĚR

6.1 Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3 včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3 včetně podílu 552/9611 na budově č.p. 981 a pozemku parc.č. 3022, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 na částku:

2 073 300,00 Kč

**Slovy: dva milióny sedmdesát tři tisíc
tři sta korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 552/9611 pozemku parc.č. 3022 patřící k nebytové jednotce č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částku:

107 690,00 Kč.

Určená 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 na rok 2021, vzhledem v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky v České republice.

Znalecký posudek je podán ke dni 22.3.2021.

6. 2 Použitá literatura

- 6.2.1. Drožen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
- 6.2.5. Vyhláška MF ČR č. 488/2020 Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2511/10/I/2021 znaleckého deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

posudek podán dne 22.3.2021.



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

PŘÍLOHY

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o jednotce.
- C. Informace o budově.
- D. Informace o stavební parcele.
- E. Geometrický plán.
- F. Část cenové mapy pozemků.
- G. Část územního plánu.
- H. Pasport nebytového prostoru.
- I. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.

Fotografická dokumentace:

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981,
kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981,
kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981,
kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	981/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona
Způsob využití:	jiny nebytový prostor
Budova:	č. p. 981
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9723
Podíl na společných částech:	552/9611

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 981
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Michle [490130]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9722
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3022
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

číslo:	3022
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9722
Výměra [m ²]:	375
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 981

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981,
kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

Geometrický plán:



Ortofotomapa:



Část cenové mapy pozemků:



Cena v cenové mapě k roku 2021: 5 000,00 Kč/m².

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Část územního plánu:



OB - čistě obytné území.

Pasport prostoru

Městská část Praha 10 IDES 08.12.2020 13:50:02

Pasport prostoru

Adresa	NAD VRŠOVSKOU HOROU 981/3	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Blok (objekt)	0981		Vršovická 1429/68
Katastr	MICHLE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	AUSTIS správa s.r.o
Č. prostoru	501		K. Austisu 680
Podlaží	-1		154 00 Praha 5 - Slivenec
Kategorie	IV. Kategorie		Provozovna správce
Příslušenství	Společné		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	981/18		
Počet místností	6+0	Počet STA	0
Počet kotelů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kotelna/kuza tek)	Vstup z domu	N
Kanalizace	N	Vstup z ulice	N
Elektrina	230	Vstup dvůr (zahř.)	N
Vytápění	žádné topení	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
dílna	žádné topení	15,12	15,12	0,00	0,00
dílna	žádné topení	14,40	14,40	0,00	14,40
sklad 1	žádné topení	13,92	13,92	0,00	13,92
WC	žádné topení	1,41	1,41	0,00	1,41
šatna	žádné topení	1,41	1,41	0,00	1,41
chodba, předst.	žádné topení	8,98	8,98	0,00	8,98
		55,24	55,24	0,00	40,12

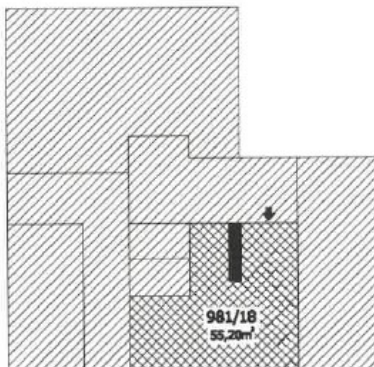
Zařizovací předlohy

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
VOJPOČER SV	6815800-94	15.02.2002	1	0,00	0,00	0,00	14.02.2010	5,00
								5,00

Strana 17 z celkového počtu 19 stran.

*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981,
kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*

1.P.P.
Nad Vršovskou horou 3



**Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje skladových
nebytových prostorů:**



Prodej skladového prostoru 944 m²

Modřanská, Praha 4 - Braník

60 000 000 Kč (63 559,32 Kč za m²)

Bus 7 min. pěšky Sportoviště 7 min. pěšky



Prodej skladového prostoru 430 m²

Šestidomí, Praha 6 - Bubeneč

9 999 990 Kč (23 255,79 Kč za m²)

1 nové oznámení (při zapr

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 981/18 v budově č.p. 981, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Prodej skladového prostoru 550 m²

Praha 6

12 250 000 Kč (22 272,73 Kč za m²)

Škola 4 min. pěšky

Pošta 4 min. pěšky

Přidorys

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
160 00 Praha 6, Půlkruhová 813/34
znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2511/10/II/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238,
Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na
budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku
parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice,
Městská část Praha 10, hl. město Praha.**



Posudek vyžádal: **Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941, se sídlem Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.**

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 22.3.2021.**

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 18 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 22.3.2021.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 38

V Praze, dne 22.3.2021.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, určení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 22.3.2021.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2021.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 22.3.2021 částku:**

469 500,00 Kč

**Slovy: čtyři sta šedesát devět tisíc
pět set korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 1280/315650 pozemku parc.č. 1621/6 patřící k nebytové jednotce č. 1238/52 k datu 22.3.2021 částku:

14 470,00 Kč.



Doc. Ing. Jaromír Kyska, CSc.
znalec

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Obsah posudku:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

1. ZADÁNÍ POSUDKU

Objednatel jsem byl vyzván, abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 22.3.2021.**

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 7145 a 7146 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020 a 2021,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 22.2.2021.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 22.3.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 7145 a 7146 pro kat. území Vršovice, ke dni 22.3.2021:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 1238/52 v bytovém domu č.p. 1238,
- podíl 1280/315650 na budovách č.p. 1237, 1238 a 1239,
- pozemek: parc.č. 1621/6 podíl na pozemku 1280/315650:

Poř.č.	Parc. č.	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	1621/6	Zastavěná plocha a nádvoří	697,00	č.p. 1237,1238,1239
Celkem			697,00	

- trvalé porosty: nejsou,
- věcná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1238/52 v budově č.p. 1238 v Ruské ulici 172, včetně podílu 1280/315650 na budovách č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 1238 se nachází v ulici Ruské, jako vnitřní činžovní bytový dům. Dům má 5 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží se sedlovou střechou klasické zděné konstrukce a rovnými železobetonovými stropy. Na domě je prováděna průběžná stavební údržba, jeho současný stavebně-technický stav je ještě dobrý. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 1238/52 je umístěna v 2. PP domu. Přístup k ní je přes chodbu a betonových schodech. Celková výměra nebytového prostoru je **12,80 m²**.

Dílna	12,80 m ²
Celkem	12,80 m²

K vlastnictví jednotky patří:

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny),
- nenosné svislé konstrukce (příčky v jednotce),
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce,
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, odpady od zaústění do stoupacího vedení,
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osvět. tělesa, zásuvky, vypínače, rozvodnice pro jednotku) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem,
- listovní schránka.

K vlastnictví jednotky č. 1238/52 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1280/315650 na společných částech budovy:

- základy včetně izolací
- hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce
- střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (svod dešťové vody, oplechování)
- rozvody plynu až k hlavním uzávěrům pro jednotky

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

- rozvody pitné vody (až k hlavním uzávěrům pro jednotky) včetně odboček ze stoupacího vedení a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám,
- kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhl. Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- rozvody domovní elektroinstalace až k elektroměru pro jednotky
- slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace)
- bleskosvody
- společná chodba ve 2.PP až 5.NP v čp. 1238
- prostory schodiště ve 2.PP až 5.NP v čp. 1238
- okna a dveře ve výše uvedených společných prostorech
- společnou částí domu je také přípojka tepla a teplé vody (včetně stavby topného kanálu) umístěné na pozemku parc.č. 1621/6, vedoucí od paty domu č.p. 1240 do domu č.p. 1239.

Nebytová jednotka č. 1238/52, původní dílna je situována ve 2. PP, přístupná je chodbou a vnitřním schodištěm domu. Vstupní dveře do jednotky jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvor do dvora je osazen dřevěným oknem. Podlaha je betonová s potěrem. U vnitřní stěny je instalováno umyvadlo. Jednotkou prochází teplovod, který je izolován oplechován. Pod stropem je rozvod vzduchotechniky. Nebytová jednotka č. 1238/52 je již delší dobu prázdná, což se projevilo na jejím současném stavebně-technickém stavu. Současný stav je zřejmý z přiložené fotografické dokumentace v přílohách předloženého posudku.

4. POSUDEK

Pojmem „**obvyklá 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro určení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle § 1a odst. 1) vyhl.č. 488/2020 Sb., cituji: *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:*

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. "

Pokud nelze učít obvyklou cenu, určuje se **tržní hodnota**. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

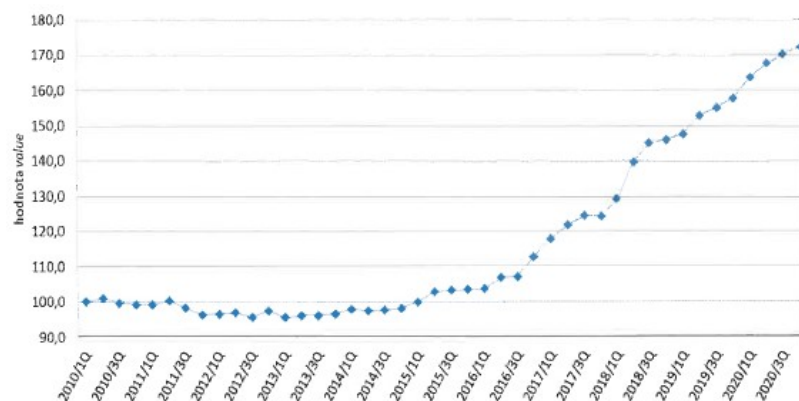
4. 1 Komparace provedená dle současného realitního trhu

V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou zaměřeny hlavně na obytné stavby a pozemky. Zahraniční realitní poradenské firmy, které působí na pražském realitním trhu sledují hlavně trh kancelářských prostor a skladových prostor. Trhem menších nebytových prostor se nezabývá ani Magistrát hlavního města v Institutu plánování a rozvoje.

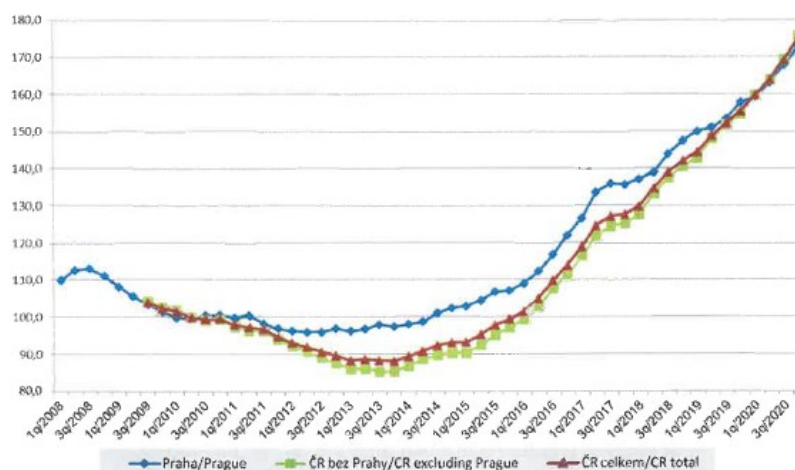
Z veřejně dostupných zdrojů lze pouze zdokumentovat vývoj cen bytových prostor, a to jak nových, tak starších bytů, v hlavním městě Praze:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Index cen nových bytů (2010=100)
Price Index of New Flats (2010=100)



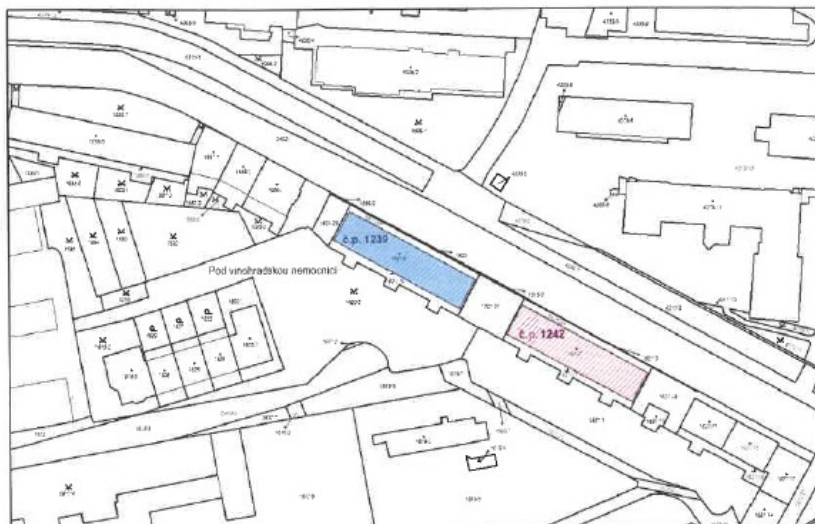
Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 =100)
Index of Realized Prices of Second-hand Flats (average of 2010 = 100)



Z výše uvedených grafů 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, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný. Žádné srovnatelné údaje pro vývoj cen nebytových prostor na veřejně dostupných informačních zdrojích nejsou. V současné době ani pražské realitní kanceláře nemají v nabídce nebytové prostory, které by odpovídaly a byly srovnatelné s oceňovaným nebytovým prostorem.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vrřovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, je možné získat realizované prodejní ceny, ale pouze pro bytové prostory, nikoli pro nebytové prostory, viz následující schéma:



Modrá barva označuje obytňý dům č.p. 1237 až 1239, červená čerchovaná barva označuje realizované prodeje bytových jednotek v roce 2021.

V roce 2021 byly v sousedním domě č.p. 1239 prodány 4 bytové jednotky, ale žádná nebytová jednotka. Z této skutečnosti vyplývá, že nelze pro tento konkrétní případ určit obvyklou cenu, nebytového prostoru č. 1238/52, protože neexistuje statistický soubor realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které by mohly být použity pro vlastní komparaci.

4.2 Určení tržní hodnoty

Při ocenění nebytového prostoru č. 1238/52 však lze určit tržní hodnotu. Tržní hodnotou se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím trhu, na kterém bude oceňovaný nebytový prostor obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Tržní hodnotu nebytového prostoru č. 1238/52 lze určit na základě vyhodnocení již realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které byly prodány v roce 2019 až 2020 Městskou částí Praha 10. Tyto realizované ceny je nutné upravit vzhledem ke skutečnému stavebně technickému stavu oceňovaného nebytového prostoru a nárůstu cen nemovitostí mezi lety 2019 -2020 a rokem 2021.

Tento postup je z metodického pohledu správný, navíc byly pro komparaci využity i nabídky realitních kanceláří na prodeje větších skladových prostor v oblasti hlavního města Prahy, viz následující tabulka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

**Realizované ceny nebytových prostor obdobného využití jako
nebytový prostor č. 981/18:**

Poř. č.	Lokalita – ulice na Praze 10	Č.nebyt. jednotky	Výměra m ²	Prodejní cena v Kč	Poloha v domě	Technický stav	Cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,3	320 440,00	1.PP	dobrý	28 357,52
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,3	295 440,00	1.PP	dobrý	26 145,13
3.	Bulharská 619/8	619/19	15	1 110 000,00	1.PP	špatný	74 000,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,3	3 396 920,00	1.NP	mír.zhor.	43 944,63
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,7	293 415,00	1.PP	mír.zhor.	25 078,21
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,3	2 925 000,00	1.PP	mír.zhor.	66 027,09
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,5	1 280 542,00	1.PP	dobrý	69 218,49
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,9	267 360,00	1.PP	dobrý	20 725,58
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,1	56 950,00	1.PP	dobrý	51 772,73
Průměr			22,6	1 105 118,56			45 029,93

Současné nabízené nebytové prostory realitními kanceláři v Praze:

Poř.č.	Lokalita	Výměra m ²	Cena v Kč	Poloha	Stav	Cena Kč/m ²
1.	Praha 6	430,00	9 999 999,00	1.PP	dobrý	23 255,79
2.	Praha 6	558,00	12 250 000,00	1.PP	dobrý	22 272,73
3.	Praha 4	944,00	60 000 000,00	1.NP	dobrý	63 559,32
Průměr		644,00	27 416 666,33			36 362,61

Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných nabídkových cen od pražských renomovaných realitních kanceláří.

Pro porovnání byly evaluovány realizované ceny a nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis nabídek realitních kanceláří je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v hlavním městě Praze.
- Parkování možné před domem na modré parkovací zóně.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, autobusům MHD.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Stavebně-technický stav nebytového prostoru je zhoršený.
- Přístup k nebytovému prostoru je dvojitým schodištěm.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, se provádí po úpravě nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe u nebytových prostorů ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K ₁	Koeficient technického stavu a dostupnosti prostoru
2.	K ₂	Koeficient polohy nebytového prostoru
3.	K ₃	Koeficient změny obvyklé ceny v čase

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil všechny objekty uvedené v předchozích tabulkách. Porovnání je provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty K_1 až K_3 . Koeficienty K_1 až K_3 je přepočítána zjištěná cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Por. č.	Lokalita	Číslo jednotky	Výměra m^2	Cena Kč/ m^2	K_1	K_2	K_3	Výsledná cena Kč/ m^2
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,30	28 357,52	1,10	1,00	1,15	35 872,26
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,30	26 145,13	1,10	1,00	1,15	33 073,59
3.	Bulharská 619/8	619/19	15,00	74 000,00	0,50	1,00	1,15	42 550,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,30	43 944,63	0,90	1,00	1,15	45 482,69
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,70	25 078,21	1,20	1,00	1,15	34 607,93
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,30	66 027,09	0,60	1,00	1,15	45 558,69
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,50	69 218,49	0,50	1,00	1,15	39 800,63
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,90	20 725,58	1,00	1,00	1,15	23 834,42
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,10	51 772,73	0,70	1,00	1,15	41 677,05
10.	Praha 6		430,00	23 255,79	1,20	0,95	1,00	26 511,60
11.	Praha 6		558,00	22 272,73	1,20	0,95	1,00	25 390,91
12.	Praha 4		944,00	63 559,32	0,80	0,90	1,00	45 762,71
Průměr			177,95	42 863,10	0,90	0,98	1,11	36 676,87

Zaokrouhleno: 36 680,00 Kč/ m^2 .

Určenou tržní hodnotu lze ztotožnit s obvyklou cenou nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021. Ta činí částku:

$$OC = 12,80 \text{ m}^2 \times 36 680,00 \text{ Kč/m}^2 = 469 504,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 469 500,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budově č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 22.3.2021.

Z této částky připadá na podíl 1280/315650 pozemku parc.č. 1621/6 k nebytové jednotce č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částka:

$$OC_{\text{Poz}} = 697 \text{ m}^2 \times 5 120,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1280/315650 = 14 471,28 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 14 470,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Pro určení obvyklé ceny nemovitostí je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Tento způsob ocenění byl použit i v předloženém znaleckém posudku.

6. ZÁVĚR

6.1 Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budovách č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, včetně podílu 1280/315650 na budovách č.p. 1237, 1238 a 1239 a pozemku parc.č. 1621/6, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 na částku:

469 500,00 Kč

**Slovy: čtyři sta šedesát devět tisíc
pět set korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 1280/315650 na pozemku parc.č. 1621/6 patřící k nebytové jednotce č. 1238/52 v budově č.p. 1238, Ruská ulice 172, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částku:

14 470,00 Kč.

Určená 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 na rok 2021, vzhledem v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky v České republice.

Znalecký posudek je podán ke dni 22.3.2021.

6. 2 Použitá literatura

- 6.2.1. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
- 6.2.5. Vyhláška MF ČR č. 488/2020 Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2511/10/II/2021 znaleckého deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

posudek podán dne 22.3.2021.



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

PŘÍLOHY

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o jednotce.
- C. Informace o budově.
- D. Informace o stavební parcele.
- E. Geometrický plán.
- F. Část cenové mapy pozemků.
- G. Část územního plánu.
- H. Pasport nebytového prostoru.
- I. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.

Fotografická dokumentace:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Strana 13 z celkového počtu 18 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Informace o jednotce:

Číslo jednotky	1238/52
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1237, 1238, 1239
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7146
Podíl na společných částech:	1280/315650

Informace o budově:

Stavba:	č. p. 1237, 1238, 1239
---------	------------------------

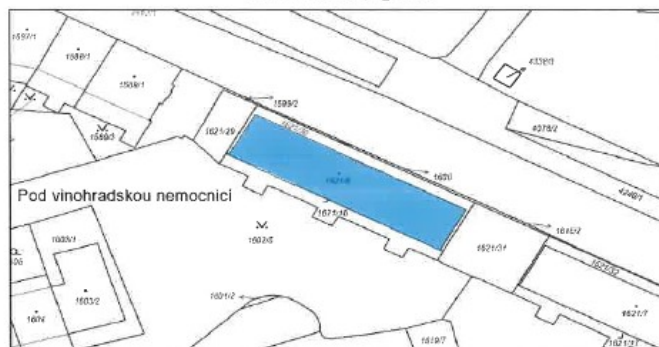
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7145
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1621/6
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	1621/6
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7145
Výměra [m ²]:	697
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1237, 1238, 1239

Geometrický plán:



Ortofotomapa:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Část cenové mapy pozemků:



Cena není v cenové mapě k roku 2021: 5 120,00 Kč/m². uvedená.

Část územního plánu:



OB - čistě obytné území.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Pasport prostoru

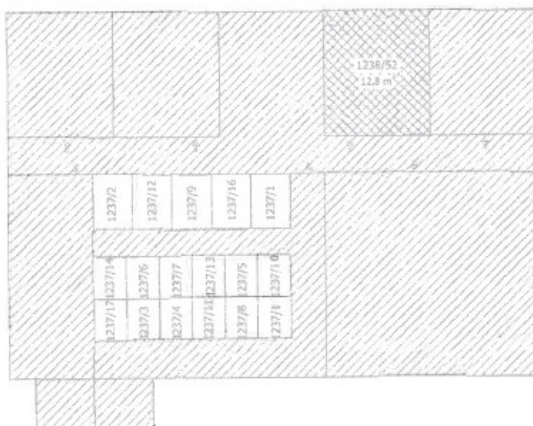
Adresa	RUSKA 1238/172 Praha 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Bluk (objekt)	1238		Vršovická 1429/68
Katastr	VRŠOVICE		101 38 PRAHA 10
Okres		Správce	TOMMI - holding, spol. s r.o.
Č. prostoru	501		Na Zatlance 1350/13
Podlaží	-1		150 00 Praha 5
Kategorie	I. Kategorie		Provozovna správce
Příslušenství	Není		Vršovická 1429/68
Č. prostoru KU	asi 52		
Počet místností	0+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	VODNÉ STOČNĚ	Vstup z domu	N
Kanalizace	N	Vstup z ulice	N
Elektrika	230	Vstup dvůr (zahr.)	N
Vytápění	žádné topení	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	PL pro nájem	ZPP	Podl. plocha
výrobní, sklad, garáž	žádné topení	10,74	10,74	0,00	10,74
		10,74	10,74	0,00	10,74

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
-------	------------	----------	-------	------	--------	------	-----------	----------



Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje skladových nebytových prostorů:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1238/52 v budově č.p. 1238, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Prodej skladového prostoru 944 m²

Modřanská, Praha 4 - Braník

60 000 000 Kč (63 559,32 Kč za m²)

Bus 7 min. pěšky · Sportoviště 7 min. pěšky



Prodej skladového prostoru 430 m²

Šestidomí, Praha 6 - Bubeneč

9 999 990 Kč (23 255,79 Kč za m²)

1 nové oznámení (oří zajiř



Prodej skladového prostoru 550 m²

Praha 6

12 250 000 Kč (22 272,73 Kč za m²)

Škola 4 min. pěšky · Pošta 4 min. pěšky · Pádorys

Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.

160 00 Praha 6, Pálkruhová 813/34

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

Č.z.d.: 2511/10/III/2021.

ZNÁLECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414,
Taškentská ulice č. 6, včetně podílu 624/78992 na
budově č.p. 1413, 1414, 14115 a 1416 a pozemku
parc.č. 1873/27, kat. území Vršovice,
Městská část Praha 10, hl. město Praha.**



Posudek vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 000 63 941, se sídlem Praha 10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 101 38.

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 22.3.2021.**

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 17 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních a jedné elektronické verzi.

Praha, dne 22.3.2021.

Úřad Městské části Praha 10

Odbor majetkoprávní

oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Vršovická ulice č.p. 1429/68

Praha 10

PSČ 101 38

V Praze, dne 22.3.2021.

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsem zpracoval znalecký posudek, určení obvyklé ceny nemovitostí **pro potřeby případného prodeje**. Oceňované nemovitosti sestávají z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, Taškentská ulice č. 6, včetně podílu 624/78992 na budovách č.p. 1413, 1414, 14115 a 1416 a pozemku parc.č. 1873/27, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely prodeje ke dni 22.3.2021.

Definice předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1414/32 v budově č.p. 1414, Taškentská ulice č. 6, včetně podílu 624/78992 na budovách č.p. 1413, 1414, 14115 a 1416 a pozemku parc.č. 1873/27, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Zvolená metodologie ocenění

Cílem předloženého posudku je určit obvyklou cenu podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., a zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku v platném znění roku 2021.

Jako základ jsem pro propočet obvyklé ceny nemovitého majetku zvolil metodu komparativní, založenou na komparaci dostupných dat z realitního trhu nebytových prostor v hlavním městě Praze. Tento postup je také v souladu s „Komentářem k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014.

Při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro kalkulace, činím závěr, že obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, Taškentská ulice č. 6, včetně podílu 624/78992 na budovách č.p. 1413, 1414, 14115 a 1416 a pozemku parc.č. 1873/27, kat. území Vršovic, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, činila **k datu 22.3.2021 částku:**

2 463 550,00 Kč

**Slovy: dva milióny čtyři sta šedesát tři tisíc
pět set padesát korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 624/78992 pozemku parc.č. 1873/27 patřící k nebytové jednotce č. 1414/32 k datu 22.3.2021 částku:

37 010,00 Kč.



Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

1. ZADÁNÍ POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych určil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, Taškentská ulice č. 6, včetně podílu 624/78992 na budovách č.p. 1413, 1414, 14115 a 1416 a pozemku parc.č. 1873/27, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Cílem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **ke dni 22.3.2021**.

2. VÝČET PODKLADŮ

- a) výpisy z katastru nemovitostí LV č. 9877 a 9878 pro kat. území Vršovice,
- b) schematický půdorys nebytového prostoru,
- c) část prohlášení vlastníka,
- d) informace o jednotce,
- e) informace o parcele,
- f) část platné cenové mapy pozemků,
- g) část platného územního plánu,
- h) ortofotomapa,
- i) geometrický plán,
- j) realitní časopisy z roku 2020 a 2021,
- k) Statistické ročenky ČSÚ,
- l) údaje o dosažených cenách nemovitostí na Praze 10 získané od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha - město,
- m) prohlídka na místě samém konaná dne 22.2.2021.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění k datu 22.3.2021.

Vlastník nemovitosti: podle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 9877 a 9878 pro kat. území Vršovice, ke dni 22.3.2021:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Michle, 10100

Předmětem ocenění je:

- nebytová jednotka č. 1414/32 v bytovém domu č.p. 1414,
- podíl 624/78992 na budovách č.p. 1413, 1414, 1415 a 1416,
- pozemek: parc.č. 3022 podíl na pozemku 552/9611:

Poř.č.	Parc. č:	Kultura	Výměra m ²	Poznámka
1.	1873/27	Zastavěná plocha a nádvoří	1 370,00	č.p. 1413 až 416
Celkem			1 370,00	

- trvalé porosty: nejsou,
- věcná břemena: nejsou.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1414/32 v budově č.p. 1414, včetně podílu 624/78992 na budově č.p. 1413, 1414, 1415 a 1416 a pozemku parc.č. 1873/27, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Dům č.p. 1414 se nachází v ulici Taškentské 6 jako vnitřní činžovní bytový dům. Dům má 12 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží s plochou střechou, je klasické panelové konstrukce spodní podlaží je z monolitického betonu. Na domě je prováděna průběžná stavební údržba, jeho současný stavebně-technický stav je dobrý. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a možnostmi parkování osobních automobilů na parkovištích kolem domu. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 1414/32 je umístěna v 1. NP domu. Přístup k ní je přímo vedle vstupu do domu, po venkovním vyrovnávacím schodišti. Celková výměra nebytového prostoru je **62,40 m²**.

Kancelář	60,00 m ²
WC	2,40 m ²
Celkem	62,40 m²

K vlastnictví jednotky patří:

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny),
- nenosné svislé konstrukce (příčky v jednotce),
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce,
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, odpady od zaústění do stoupacího vedení,
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osvět. tělesa, zásuvky, vypínače, rozvodnice pro jednotku) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem,
- listovní schránka.

K vlastnictví jednotky č. 1414/32 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 624/78992 na společných částech budovy:

Společnými částmi domu jsou:

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

Nebytová jednotka č. 1414/32, původní kancelář je situována v 1. NP, přístupná je přímo vedle hlavního vstupu do domu, po vyrovnávacím venkovním schodišti. Vstupní dveře do jednotky jsou plastové prosklené v plastovém rámu. Okenní otvory jsou osazeny plastovými okny s dvojskly. Podlaha je betonová, PVC. Nebytová jednotka č. 1414/32 je delší dobu prázdná, což se zatím neprojevilo na jejím současném stavebně-technickém stavu. Vnitřní stěny jsou obložené sololitovými deskami. Vytápění ústřední z výměňkové stanice. Současný stav odpovídá stáří domu a prováděné běžné údržbě, viz příložená fotografická dokumentace v přílohách předloženého posudku.

4. POSUDEK

Pojmem „**obvyklá 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „**Komentář k určování obvyklé ceny**“. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro určení obvyklé ceny. Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle § 1a odst. 1) vyhl.č. 488/2020 Sb., citují: *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:*

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen."

Pokud nelze učít obvyklou cenu, určuje se **tržní hodnota**. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

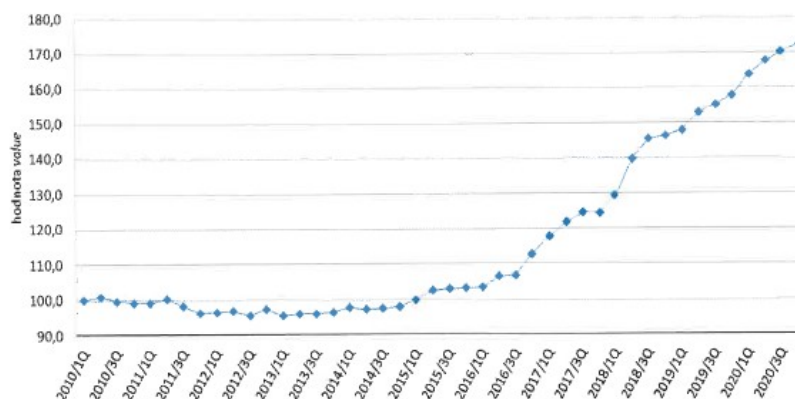
4. 1 Komparace provedená dle současného realitního trhu

V daném systému hospodářství je rozvoj porovnávací metody ocenění podmíněn soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů - tj. skutečně realizovaných cen obdobných nebytových prostor na trhu. Trh nemovitostí sledují v České republice nejen místní realitní kanceláře, ale také české pobočky zahraničních realitních nadnárodních firem. Některé typy nemovitostí jsou analyzovány i Českým statistickým úřadem, viz vydávané ročenky. Z těchto ročenek vyplývá, že jsou zaměřeny hlavně na obytné stavby a pozemky. Zahraniční realitní poradenské firmy, které působí na pražském realitním trhu sledují hlavně trh kancelářských prostor a skladových prostor. Trhem menších nebytových prostor se nezabývá ani Magistrát hlavního města v Institutu plánování a rozvoje.

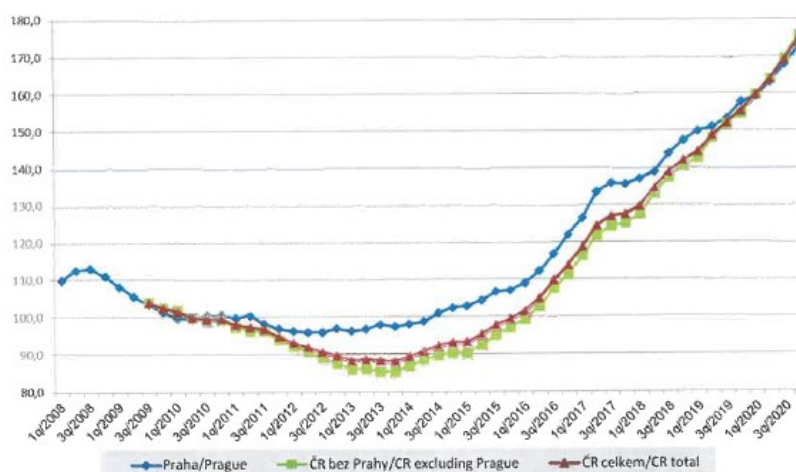
Z veřejně dostupných zdrojů lze pouze zdokumentovat vývoj cen bytových prostor, a to jak nových, tak starších bytů, v hlavním městě Praze:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Index cen nových bytů (2010=100)
Price Index of New Flats (2010=100)



Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)
Index of Realized Prices of Second-hand Flats (average of 2010 = 100)



Z výše uvedených grafů 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, a v roce 2014 začaly opět stoupat. Nárůst cen jak nových, tak i starších bytů v Praze je od roku 2016 dosud podstatný. Žádné srovnatelné údaje pro vývoj cen nebytových prostor na veřejně dostupných informačních zdrojích nejsou. V současné době ani pražské realitní kanceláře nemají v nabídce nebytové prostory, které by odpovídaly a byly srovnatelné s oceňovaným nebytovým prostorem.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – město, je možné získat realizované prodejní ceny, ale pouze pro bytové prostory, nikoli pro nebytové prostory, viz následující schéma:



Modrá barva označuje obytný dům č.p. 1414, červená čerchovaná barva označuje realizované prodeje bytových jednotek v roce 2021.

V roce 2021 bylo v domě č.p. 1414 prodáno 5 bytové jednotek, ale žádná nebytová jednotka. Z této skutečnosti vyplývá, že nelze pro tento konkrétní případ určit obvyklou cenu, nebytového prostoru č. 1414/32, protože neexistuje statistický soubor realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které by mohly být použity pro vlastní komparaci.

4. 2 Určení tržní hodnoty

Při ocenění nebytového prostoru č. 1414/32 však lze určit tržní hodnotu. Tržní hodnotou se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím trhu, na kterém bude oceňovaný nebytový prostor obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Tržní hodnotu nebytového prostoru č. 1414/32 lze určit na základě vyhodnocení již realizovaných prodejních cen nebytových prostor, které byly prodány v roce 2019 až 2020 Městskou částí Praha 10. Tyto realizované ceny je nutné upravit vzhledem ke skutečnému stavebně technickému stavu oceňovaného nebytového prostoru a nárůstu cen nemovitostí mezi lety 2019 -2020 a rokem 2021.

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově
č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.**

Tento postup je z metodického pohledu správný, navíc byly pro komparaci využity i nabídky realitních kanceláří na prodeje větších skladových prostor v oblasti hlavního města Prahy, viz následující tabulka:

**Realizované ceny nebytových prostor obdobného využití jako
nebytový prostor č. 981/18:**

Por. č.	Lokalita – ulice na Praze 10	C.nebyt. jednotky	Výměra m ²	Prodejní cena v Kč	Poloha v domě	Technický stav	Cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,3	320 440,00	1.PP	dobrý	28 357,52
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,3	295 440,00	1.PP	dobrý	26 145,13
3.	Bulharská 619/8	619/19	15	1 110 000,00	1.PP	špatný	74 000,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,3	3 396 920,00	1.NP	mír.zhor.	43 944,63
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,7	293 415,00	1.PP	mír.zhor.	25 078,21
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,3	2 925 000,00	1.PP	mír.zhor.	66 027,09
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,5	1 280 542,00	1.PP	dobrý	69 218,49
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,9	267 360,00	1.PP	dobrý	20 725,58
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,1	56 950,00	1.PP	dobrý	51 772,73
Průměr			22,6	1 105 118,56			45 029,93

Současné nabízené nebytové prostory realitními kanceláři v Praze:

Por.č.	Lokalita	Výměra m ²	Cena v Kč	Poloha	Stav	Cena Kč/m ²
1.	Praha 6	430,00	9 999 999,00	1.PP	dobrý	23 255,79
2.	Praha 6	558,00	12 250 000,00	1.PP	dobrý	22 272,73
3.	Praha 4	944,00	60 000 000,00	1.NP	dobrý	63 559,32
Průměr		644,00	27 416 666,33			36 362,61

**Vlastní komparace je provedena na základě využití realizovaných cen a současných
nabídkových cen od pražských renomovaných realitních kanceláří.**

Pro porovnání byly evaluovány realizované ceny a nabídkové ceny nebytových prostor srovnatelného využití. Detailní popis nabídek realitních kanceláří je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku.

Kladné aspekty oceňovaného nebytového prostoru:

- Poloha domu v hlavním městě Praze.
- Parkování možné před i za domem na modrých parkovacích zónách.
- Dobrá pěší dostupnost k MHD, autobusům MHD i tramvajím.

Záporné aspekty nebytového prostoru:

- Nebytový prostor je v 1.NP bez elektronické ochrany.

Porovnání, vlastní ocenění oceňovaného nebytového prostoru, se provádí po úpravě nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe u nebytových prostorů ustálila na těchto koeficientech odlišnosti:

Por.č.	Koeficient	Popis
1.	K ₁	Koeficient technického stavu a dostupnosti prostoru
2.	K ₂	Koeficient polohy nebytového prostoru

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

3.	K ₃	Koeficient změny obvyklé ceny v čase
----	----------------	--------------------------------------

Jako srovnatelné nemovitosti vhodné ke komparaci jsem zvolil všechny objekty uvedené v předchozích tabulkách. Porovnání je provedeno po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty K₁ až K₃. Koeficienty K₁ až K₃ je přepočítána zjištěná cena porovnávaných nemovitostí k oceňovanému nebytovému prostoru. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka mírně nižší než poptávka. Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Poř. č.	Lokalita	Číslo jednotky	Výměra m ²	Cena Kč/m ²	K ₁	K ₂	K ₃	Výsledná cena Kč/m ²
1.	Baškirská 1404/1	1404/129	11,30	28 357,52	1,10	1,00	1,15	35 872,26
2.	Baškirská 1404/7	1407/135	11,30	26 145,13	1,20	1,00	1,15	36 080,28
3.	Bulharská 619/8	619/19	15,00	74 000,00	0,60	1,00	1,15	51 060,00
4.	Holandská 359/34	359/08	77,30	43 944,63	0,90	1,00	1,15	45 482,69
5.	Kazašská 1428/2	142888	11,70	25 078,21	1,30	1,00	1,15	37 491,92
6.	U Hranic 1484/11	1484/15	44,30	66 027,09	0,50	1,00	1,15	37 965,58
7.	Záběhlická 1915/16	1915/13	18,50	69 218,49	0,60	1,00	1,15	47 760,76
8.	Želivecká 2798/30	2798/61	12,90	20 725,58	1,20	1,00	1,15	28 601,30
9.	Želivecká 2798/30	2798/64	1,10	51 772,73	0,80	1,00	1,15	47 630,91
10.	Praha 6		430,00	23 255,79	1,20	1,10	1,00	30 697,64
11.	Praha 6		558,00	22 272,73	1,20	1,10	1,00	29 400,00
12.	Praha 4		944,00	63 559,32	0,80	0,90	1,00	45 762,71
Průměr			177,95	42 863,10	0,95	1,01	1,11	39 483,84

Zaokrouhlo: 39 480,00 Kč/m².

Určenou tržní hodnotu lze ztotožnit s obvyklou cenou nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, Taškentská ulice č. 6, včetně podílu 624/78992 na budovách č.p. 1413, 1414, 14115 a 1416 a pozemku parc.č. 1873/27, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021. Ta činí částku:

$$OC = 62,40 \text{ m}^2 \times 39 480,00 \text{ Kč/m}^2 = 2 463 552,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhlo: 2 463 550,00 Kč

Toto je obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, Taškentská ulice č. 6, včetně podílu 624/78992 na budovách č.p. 1413, 1414, 14115 a 1416 a pozemku parc.č. 1873/27, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, stanovená porovnávací metodou ke dni 22.3.2021.

Z této částky připadá na podíl 624/78992 pozemku parc.č. 1873/27 k nebytové jednotce č. 1414/32 v budově č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částka:

$$OC_{\text{poz}} = 1 370,00 \text{ m}^2 \times 3 420,00 \text{ Kč/m}^2 \times 624/78992 = 37 012,48 \text{ Kč}$$

zaokrouhlo: 37 010,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Pro určení obvyklé ceny nemovitostí je dle přijaté definice nejužívanějším způsobem jejího stanovení metoda porovnávací, komparativní. To odpovídá i doporučením mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (International Valuation Standards Council), doporučení IVS 101 až 105. Dále TEGoVA (European Group of Valuers' Associations), doporučení EVS1. Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“. V tomto Komentáři je pro určení obvyklé ceny stanoveno, že se provádí výhradně porovnáním, komparací. Tento způsob ocenění byl použit i v předloženém znaleckém posudku.

6. ZÁVĚR

6.1 Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, Taškentská ulice č. 6, včetně podílu 624/78992 na budovách č.p. 1413, 1414, 14115 a 1416 a pozemku parc.č. 1873/27, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021.

Na základě provedené detailní analýzy vychází obvyklá cena nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, Taškentská ulice č. 6, včetně podílu 624/78992 na budovách č.p. 1413, 1414, 14115 a 1416 a pozemku parc.č. 1873/27, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 na částku:

2 463 550,00 Kč

**Slovy: dva milióny čtyři sta šedesát tři tisíc
pět set padesát korun českých.**

Z této celkové částky činí podíl 552/9611 pozemku parc.č. 3022 patřící k nebytové jednotce č. 981/18 v budově č.p. 981, Nad Vršovskou horou 3, kat. území Michle, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 22.3.2021 částku:

37 010,00 Kč.

Určená 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 na rok 2021, vzhledem v současné době nepředvídatelnému vývoji ekonomiky v České republice.

Znalecký posudek je podán ke dni 22.3.2021.

6. 2 Použitá literatura

- 6.2.1. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.2. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Dashöfer.
- 6.2.3. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR.
- 6.2.4. Zákon č. 171/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v platném znění.
- 6.2.5. Vyhláška MF ČR č. 488/2020 Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2511/10/III/2021 znaleckého deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom všech následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Otisk znalecké pečeti:

Datum a podpis:

posudek podán dne 22.3.2021.



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

PŘÍLOHY

- A. Fotografická dokumentace.
- B. Informace o jednotce.
- C. Informace o budově.
- D. Informace o stavební parcele.
- E. Geometrický plán.
- F. Část cenové mapy pozemků.
- G. Část územního plánu.
- H. Pasport nebytového prostoru.
- I. Současné nabídky prodeje srovnatelných bytů od realitních kanceláří.

Fotografická dokumentace:



*Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově
č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.*



Strana 13 z celkového počtu 17 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Informace o jednotce:

Číslo jednotky	1414/32
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1413, 1414, 1415, 1416
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9878
Podíl na společných částech:	624/78992

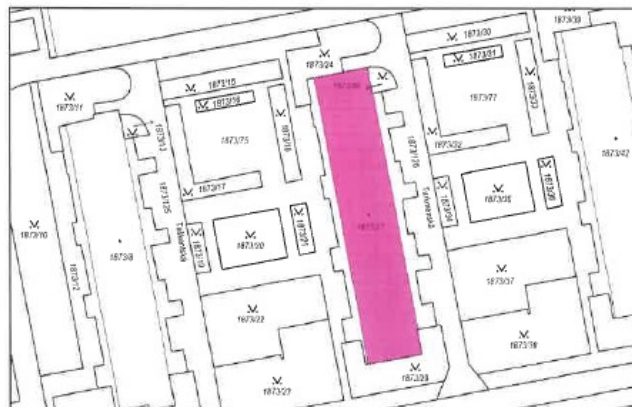
Informace o budově:

Stavba:	č. p. 1413, 1414, 1415, 1416
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Vršovice [490237]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9877
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1873/27
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Informace o parcele:

Parcelní číslo:	1873/27
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9877
Výměra [m ²]:	1370
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1413, 1414, 1415, 1416

Geometrický plán:



Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Část cenové mapy pozemků:

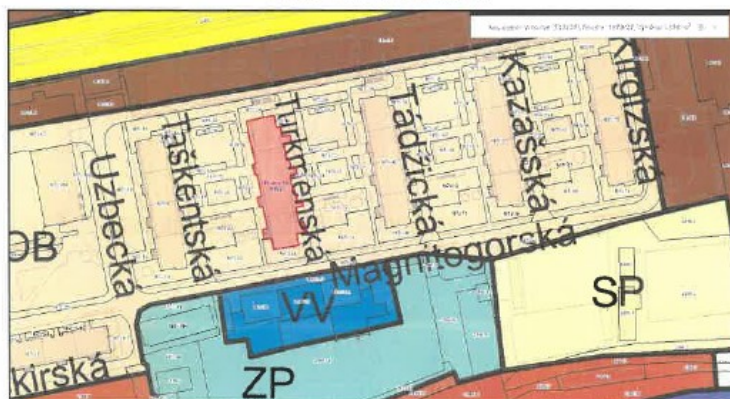


Cena uvedená v cenové mapě pro rok 2021: 3 420,00 Kč/m².

Ortofotomapa:



Část územního plánu:



Strana 15 z celkového počtu 17 stran.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

OB - čistě obytné území.

Pasport prostoru

Adresa	TAŠKENTSKÁ 1414/6 Praha 10	Vlastník	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 Vršovická 1429/68 101 38 PRAHA 10
Blok (objekt)	1414	Správce	TOMMI - holding, spol. s r.o. Na Zatlance 1350/13 150 00 Praha 5
Katastr	VRŠOVICE	Provozovna správce	Vršovická 1429/68
Okres			
Č. prostoru	502		
Podlaží	1		
Kategorie	I. Kategorie		
Příslušenství	Částečné		
Č. prostoru KU	32		
Počet místností	2+0	Počet STA	1
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	N	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	& klubovny, spolkové nebo kulturní místn	Vstup z domu	N
Kanalizace	A	Vstup z ulice	A
Elektrifika	230	Vstup dvůr (zahř.)	N
Vytápění	dálkové	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
klubovna	dálkové	60,00	60,00	82,38	0,00
		60,00	60,00	82,38	0,00

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořizeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
BYT.VODOMĚR SV	045760-10	13.09.2010	0	550,00	340,00	0,00	12.09.2018	0,00
BYT.VODOMĚR TUV	0101172-10	13.09.2010	0	550,00	340,00	0,00	12.09.2018	0,00
STA	84010	01.01.1993	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1993	0,00
								0,00

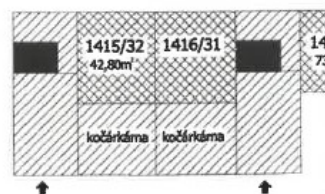
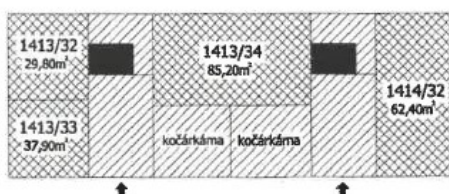
1.N.P.

Taškentská 8

Taškentská 6

Taškentská 4

Taškentská 2



Současné nabídky realitních kanceláří na prodeje skladových nebytových prostorů:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z nebytové jednotky č. 1414/32 v budově č.p. 1414, kat. území Vršovice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Prodej skladového prostoru 944 m²

Modřanská, Praha 4 - Braník

60 000 000 Kč (63 559,32 Kč za m²)

Bus 7 min. pěšky | Sportoviště 7 min. pěšky



Prodej skladového prostoru 430 m²

Šestidomí, Praha 6 - Bubeneč

9 999 990 Kč (23 255,79 Kč za m²)

1 nové oznámení (při zápisu)



Prodej skladového prostoru 550 m²

Praha 6

12 250 000 Kč (22 272,73 Kč za m²)

Škola 4 min. pěšky | Pošta 4 min. pěšky | Půdorys

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 – 12.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 12., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 12., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 12., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, kupujícím dle této tabulky:

Pořadí	Ulice / Katastrální území	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Bajkalská / Vršovice	656	4	656/104	4,10	137 350	355 420	Argut.cz s.r.o.	036 28 787
2	Na Míčáncích / Vršovice	481	5	481/13	50,60	3 865 840	3 870 840		
3	Nad Vršovskou horou / Michle	981	3	981/18	55,20	2 073 300	2 073 300	Štěpánek investice reality s.r.o.	109 88 092
4	Ruská / Vršovice	1238	172	1238/52	12,80	469 500	484 500		
5	Taškentská / Vršovice	1414	6	1414/32	62,40	2 463 550	2 780 000	AH Property s.r.o.	272 07 471

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. rozhodnout o ostatních náležitostech kupních smluv dle bodu II. b). tohoto usnesení a zajistit jejich uzavření

Termín: 30. 6. 2022

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-486771/2021