

Návrh

na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 1. 10. 2018 do 31. 10. 2018, kde oprávněný nájemce akceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče

Důvod předložení:

Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10
Usnesení RMČ Praha 10 č. 707 ze dne 12. 9. 2018
Usnesení RMČ Praha 10 č. 46 ze dne 29. 1. 2019

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha č. 1: Podmínky výběrového řízení
 - č. 2: Zápis komise na otevírání obálek ve výběrových řízení ze dne 1. 11. 2018
 - č. 3: Znalecký posudek nebytové jednotky č. 742/28, Žitomířská 742/22
 - č. 4: Znalecký posudek nebytové jednotky č. 829/26, K Louži 829/10
 - č. 5: Znalecký posudek nebytové jednotky č. 755/19, Holandská 755/19

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracovala:

Ivana Hubníková, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 25. 2. 2019

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 1. 10. 2018 do 31. 10. 2018, kde oprávněný nájemce akceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 1. 10. 2018 do 31. 10. 2018

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 1. 10. 2018 do 31. 10. 2018, kde oprávněný nájemce akceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče
- b) prodej nebytových jednotek na základě výběrového řízení na podání žádostí o odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích dle této tabulky:

Adresa k.ú.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Využití/ kolaudace	Podlaží	Plocha m ²	Kupující	Datum narození kupujícího (IC u právnické osoby)	Kupní cena v Kč	Odhadní cena v Kč
Žitomířská 742/22 Vršovice	742/28	Kancelář/ kancelář	1.PP	26,9	*****	*****	1 472 100	851 000

K Louži 829/10 Vršovice	829/26	Ateliér/ Ateliér pro přípravu herecké profese	1.PP	39	*****	*****	2 272 100	1 390 000
Holandská 755/19 Vršovice	755/19	Kancelář/ sklad	1.PP	50,20	*****	*****	1 772 100	938 000

III. ukládá

1. Radě městské části Praha 10

- 1.1. uzavřít kupní smlouvy o převodu nebytové jednotky do vlastnictví s oprávněnými nájemci, kteří akceptovali nejvyšší nabídku vítězného uchazeče dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 3. 12. 2019

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-002269/2019

Důvodová zpráva

V termínu od 1. 10. 2018 do 31. 10. 2018 bylo, na základě usnesení RMČ č. 707 ze dne 12. 9. 2018, vyhlášeno Výběrové řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny (dále jen „Výběrové řízení“). Pro potřeby MČ Praha 10 se tyto nebytové jednotky nejeví jako lukrativní, i s ohledem na jejich využití a výměru.

Informace o tomto Výběrovém řízení byla zveřejněna na úřední desce, internetových stránkách www.praha10.cz a facebooku MČ Praha 10 a realitních serverech (reality.cz, Realingo.cz a Viareality.cz, facebook.cz/portalaukci, portalaukci.cz). Podmínky Výběrového řízení tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 9 přihlášek**. Na prodej pronajaté nebytové jednotky č. 1411/126 Uzbecká č. p. 1411, č. o. 4, Praha 10 nebyla doručena žádná přihláška.

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela **komise na otevírání obálek na svém jednání dne 1. 11. 2018**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek do výběrového řízení. Zápis z jednání komise na otevírání obálek tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.

Oprávnění nájemci byli v souladu se Zásadami písemně informováni o záměru MČ Praha 10 realizovat prodej předmětných nebytových jednotek a o způsobu prodeje v rámci Výběrového řízení. Dále byli informováni o tom, že v případě, že se zúčastní výběrového řízení a splní všechny podmínky stanovené Výběrovým řízením budou, jakožto oprávnění nájemci předmětných nebytových jednotek, informováni o výsledcích Výběrového řízení a vyzváni, aby ve lhůtě 30-ti dnů od dne doručení této výzvy akceptovali návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, která nesmí být nižší než Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky.

Oprávnění nájemci byli, v souladu s rozhodnutím komise ze dne 1. 11. 2018, obesláni Nabídkou a Akceptací převodu nebytové jednotky do vlastnictví za cenu ve výši podané nabídky vítězným uchazečem. Podatelnou ÚMČ Praha 10 byly ve stanovené lhůtě přijaty celkem tři akceptace nabídek na převod nebytové jednotky.

Paní ***** odevzdala dne 11. 12. 2018 do podatelny ÚMČ Praha 10 akceptaci nabídky na převod nebytové jednotky č. **742/28** v domě Žitomířská 742/22, Praha 10, a to **celkem za kupní cenu ve výši 1 472 100 Kč**.

Pan ***** odevzdal dne 22. 11. 2018 do podatelny ÚMČ Praha 10 akceptaci nabídky na převod nebytové jednotky č. **829/26** v domě K Louži 829/10, Praha 10, a to **celkem za kupní cenu ve výši 2 272 100 Kč**.

Paní ***** odevzdala dne 20. 11. 2018 do podatelny ÚMČ Praha 10 akceptaci nabídky na převod nebytové jednotky č. **755/19** v domě Holandská 755/19, Praha 10, a to **celkem za kupní cenu ve výši 1 772 100 Kč**.

Odhadní cena NJ č. 742/28, Žitomířská 742/22 činila 851 000 Kč. V rámci výběrového řízení byla učiněna nejvyšší nabídka ve výši 1 472 100 Kč. Oproti odhadní ceně došlo k navýšení kupní ceny o 621 100 Kč, tj. o 72,98 %.

Odhadní cena NJ č. 829/26 K Louži 829/10 činila 1 390 000 Kč. V rámci výběrového řízení byla učiněna nejvyšší nabídka ve výši 2 272 100 Kč. Oproti odhadní ceně došlo k navýšení kupní ceny o 882 100 Kč, tj. o 63,46 %.

Odhadní cena NJ č. 755/19 Holandská 755/19 činila 938 000 Kč. V rámci výběrového řízení byla učiněna nejvyšší nabídka ve výši 1 772 100 Kč. Oproti odhadní ceně došlo k navýšení kupní ceny o 834 100 Kč, tj. o 88,92 %.

Měsíční příspěvky MČ Praha 10 do fondu oprav SVJ činí za nebytové jednotky		Podíl MČ Praha 10 v SVJ
Žitomířská 742/28	1 076 Kč	10,94 %
K Louži 829/26	1 665 Kč	18,81 %
Holandská 755/19	1 255 Kč	9,42 %

Komise majetková a nebytových prostor vždy projedná návrh záměru prodeje konkrétních nebytových jednotek. Po vyhlášení výběrového řízení na konkrétní nebytové jednotky je RMČ Praha 10 zřízena komise na otevírání obálek ve výběrových řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek, která vyhodnocuje došlé nabídky. Následně je již předložen RMČ Praha 10 a ZMČ Praha 10 návrh na vyhodnocení výběrového řízení na základě podaných nabídek, které předem zhodnotila komise zřízená RMČ Praha 10.

Předmětný materiál vzala na vědomí RMČ usnesením č. 46 ze dne 29. 1. 2019.

Úřad městské části Praha 10
 Odbor kontrol a komunikace
 Vrsovska 68, 101 38 Praha 10
 -16-

Úřad města Prahy
 Úřad městské části Praha 10
 vrsovska 68, 101 38 Praha 10

v termínu od 1. 10. 2018 do 31. 10. 2018 do 16:00 hodin



VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ
 na podání žádostí o odkup promyšletých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny,
 dle přílohy č. 1

Vyhlašovatel – název: Městská část Praha 10
 sídlo: Vrsovska 68, Praha 10, PSČ 101 38
 IČ: 00063941
 DIČ: CZ00063941
 kontaktní osoba: Ivana Hubičková
 tel.: +420 272 093 548
 fax: +420 272 739 587
 e-mail: izachub@praha10.cz

Vyvešeno: - 1. 10. 2018
 Seřmuto: - 1. 11. 2018

- Vymezení předmětu výběrového řízení**
 1. Předmětem výběrového řízení a případného následného prodeje jsou nebytové jednotky včetně odpovídajícího společného podílu na společném části domu, jehož velikost je určena v prohlášení vlastník, a včetně stejného podílu na zastávkovém posezku a pozemku funkčně souvisejícím (dále souhrnně též jen "jednotka", popř. "nebytová jednotka").
- Všechny nebytové jednotky, uvedené v příloze č. 1, jsou obsazeny oprávněnými nájemci na základě smlouvy o nájmu nebytového prostoru na dobu neurčitou s výpovědní dobou dva měsíce. Nájemní smlouvy jsou v příloze zájmu k nahlédnutí u kontaktní osoby vyhlášovatele po předchozím objednání.
- Pojmy a termíny, které se mohou vyskytnout během výběrového řízení:

výběrové řízení	řízení na výběr vítězného uchazeče na prodej nebytové jednotky a uzavření kupní smlouvy dle uveřejněných pravidel, a to ke každé nebytové jednotce zvlášť
pravidla výběrového řízení	soubor všech pravidel obsažených v úvodní výzvě na vyhlášení výběrového řízení
úvodní výzva	listina zveřejněná za účelem zahájení výběrového řízení obsahující zejména pravidla výběrového řízení a nabídkovou jednotku
úpravená úvodní výzva	pro více výběrových řízení na více nebytových jednotek lze vyhlásit jednotná pravidla v tzv. sdružené úvodní výzvě, ve které je součástí příložená tabulka nabízených nebytových jednotek, kterým se jednotlivé výběrové řízení vyhlašují
nebytová jednotka	nebytový prostor, který se nachází v domě, který byl schválen k prodeji v souladu s Předpisem a prohlášením vlastníka v souladu se ZVB vymezen jako jednotka, a je jako samostatná jednotka označena v příložené tabulce pravidla nebo fyzická osoba, která má v nájmu nebytový prostor, nebývá mu dána výpověď z nájmu nebytového prostoru a není právní vřední soudní spor o výkřem nebytového prostoru nebo o zaplacení dluhu, který má vůči MČ, za předpokladu, že uchází vedle své případné smlouvy vůči MČ
oprávněný nájemce	

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
 dálkový přístup od - 1. 10. 2018 do - 1. 11. 2018

minimální cena nebytové jednotky	cena stanovená ve výši desetinásobku minimálního ročního nájmu stanoveného pro danou nebytovou jednotku v souladu se Zbádáním o hospodáření s nebytovými prostory, přičemž tato cena musí být minimálně ve výši stanovené dle odborného znaleckého posudku zájmkového MČ
den doručení	za den doručení je považován den, kdy adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) odevzdá písemnost převzetí, nebo též den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučené zásilky písemností na příslušné poště v obvodu adresy zájmkového právníka osoby nebo trvalého pobytu příslušné fyzické osoby v případě, že si adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) písemnost nepřiveze
cenná nabídka	výše nabídnuté kupní ceny v nabídkě předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky
zájemce uchazeč	přívráček či fyzická osoba, která má zájem o účast ve výběrovém řízení v rámci zájmkového řízení na prodej nebytové jednotky
prodávající	MČ
Zsady	Zsady pro prodej nebytových jednotek v domě, které byly schváleny k prodeji v souladu s Provdiskem předpisem primátora domovního fondu svěšeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
Předpis	Provdiské předpis primátora domovního fondu svěšeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
NU	nebytová jednotka
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník)
ZNP	116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
ZVB	Zákon č. 72/1964 Sb., o vstavnosti bytů
MČ	městská část Praha 10
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10
ZMČ	Zsuzpůsobeno městské části Praha 10
RMČ	Rada městské části Praha 10
HMP	hlavní město Praha
OMP	odbor mapetograpvi ÚMČ
KU	Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha
PV	prohlášení vlastníka dle ZVB

- Podmínky pro přijetí nabídky zájemce do výběrového řízení**
 - všechny podmínky pro zpracování nabídky jsou součástí tohoto výběrového řízení a jeho příloh.
 - V případě, že se oprávněný nájemce zúčastní soužití a splní všechny podmínky uchazeče, bude jakožto oprávněný nájemce předložen nebytovou jednotku, informován o výsledcích výběrového řízení na prodej nebytové jednotky a vyzván, aby ve třiceti dnů ode dne doručení této výzvy akceptoval návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenné nabídky vztáhnou uchazece, která nesmí být nižší než zájemcem stanovená minimální cena nebytové jednotky
 - Uchazeči jsou povinni složit soužití jistinu (kaasní) ve výši 10 % minimální ceny nebytové jednotky, která je uvedena v příloze č. 1 těchto pravidel výběrového řízení na účast MČ, vedený u



**ZÁPIS č. 13
z jednání komise na otevírání obálek ve výběrových řízení na prodej pronajatých
nebytových jednotek ze dne 1. 11. 2018**

ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v kanceláři č. 111, ÚMČ Praha 10,
budova A, 1. patro

Přítomni: Petřinová Iva, Bc., Alena Staňková, Tereza Matoušová

Omluveni: -

Nepřítomni: -

Hosté: Ivana Hubníková, OMP, Šárka Žiláková, OMP

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Program jednání:

1. Otevření obálek s přihláškami uchazečů do výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek, formální kontrola úplnosti a správnosti požadovaných dokladů
2. Různé
3. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno v 10:00 hod. Komise se sešla v počtu 3 členů a byla usnášeníschopná.

1. Otevření obálek s přihláškami do výběrového řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny

Předmětem výběrového řízení na odkup pronajatých nebytových jednotek jsou 4 nebytové jednotky, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům. Seznam předmětných nebytových jednotek tvoří přílohu č. 1 tohoto Zázpisu.

Během vyhlášeného výběrového řízení v termínu od 1. 10. 2018 do 31. 10. 2018 se uskutečnily 2 prohlídky každé nebytové jednotky pro potenciální zájemce.

Ve lhůtě podání tj. do 31. 10. 2018 do 16:00 hodin bylo v rámci celého výběrového řízení doručeno celkem 9 přihlášek. Na prodej pronajaté nebytové jednotky č. 1411/126 Uzbecká č. p. 1411, č. o. 4, Praha 10 nebyla doručena žádná přihláška.

Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 2.

2. Různé

3. Závěr

Komise otevřela obálky a provedla kontrolu úplnosti a správnosti předložených dokladů. Zjištěné skutečnosti jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

PROTI:

ZDRŽEL SE:

Jednání komise bylo ukončeno v 10:14 hod.

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Schválila: Petřinová Iva, Bc.

Three handwritten signatures in blue ink are present. The top signature is the most legible and appears to be 'Petřinová Iva'. The middle signature is less legible but seems to be 'Šárka Žiláková'. The bottom signature is highly stylized and illegible.

Seznam účastníků výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 1. 10. 2018 do 31. 10. 2018															
Poř.č. NJ	Nebytová jednotka						uchazeč				splnění podmínek VŘ				Poznámka
	Ulice	č. p.	č. or.	č. NJ	poslední využití	odhadní cena dle ZP v Kč	poř. č. uchazeče u konkrétní NJ	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	Datum narození/IČ	formální náležitosti přihlášky	složena kauce	potvrzení o účasti na prohlídce	navrhovaná kupní cena v Kč	
1	Uzbecká Vršovice	1411	4	1411/126	Sklad/sklad	597 000		nepřišla žádná přihláška							
2	Žitomířská Vršovice	742	22	742/28	Kancelář/kancelář	851 000	1				ano	ano	ano	1 472 100	nejvyšší nabídka
							2	Czech Business Properties	Těšnov 1163/5 Praha 1 110 00	24700614	ano	ano	ano	1 009 046	
							3				ano	ano	ano	851 100	oprávněný nájemce
3	K Louži Vršovice	829	10	829/26	Ateliér/ateliér pro přípravu herecké profese	1 390 000	1				ano	ano	ano	2 272 100	nejvyšší nabídka
							2				ano	ano	ano	1 400 000	oprávněný nájemce
4	Holandská Vršovice	755	19	755/19	Kancelář/sklad	938 000	1				ano	ano	ano	1 772 100	nejvyšší nabídka
							2		Ričanv 251 01		ano	ano	ano	938 001	oprávněný nájemce
							3	Czech Business Properties	Těšnov 1163/5 Praha 1 110 00	24700614	ano	ano	ano	1 556 752	
							4				ano	ano	ano	1 509 000	



ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.13/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 742/28 v budově č.p. 742 včetně 269/12235 podílu
na budově č.p. 742 a pozemku p.č. 606 v k.ú. Vršovice, obec Praha,
okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11808 a 11809**



Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji

V Praze dne 23. 4. 2018

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 742/28 v budově č.p. 742 včetně 269/12235 podílu na budově č.p. 742 a pozemku p.č. 606 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11808 a 11809

2. Popis oceňovaného majetku

Identifikační údaje:

Vlastník majetku:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1 - Staré město, IČ 00064581
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, IČ 00063941.

Adresa majetku:

Žitomířská č.p. 742, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	11552 a 11553

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 29. 3. 2018.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 742/28 v bytovém domě č.p. 742 v k.ú. Vršovice včetně 269/12235 podílu na společných částech domu č.p. 742 a pozemku p.č. 606. Dům se nachází na nároží ulic Žitomířská a Holandská jako součást uliční zástavby bytových domů. Dům o jednom podzemním a pěti nadzemních podlažích se stavebně nevyužitým podkrovím sedlové střechy je zděné konstrukce a je v uspokojivém stavebně technickém stavu. Jeho stav odpovídá stáří budovy při běžně prováděné údržbě, v suterénu poněkud zanedbané. Zde se projevují na zdivu i účinky zemní vlhkosti. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je postaven ve svažitém terénu tak, že 1. PP v dolní úrovni vystupuje nad úroveň chodníku a nachází se zde prodejna přístupná z chodníku. Další nebytové jednotky v podlaží jsou přístupné z chodby domu. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

**Nebytový prostor č. 742/28 – způsob využití: Kancelář umístěná v 1. PP.
Celková výměra prostoru je 26,90 m²**

Název místnosti	plocha (m ²)
kancelář	14,10
kuchyňský kout	4,30
předsíň	2,90
koupelna s WC	2,70
chodba	2,90
Celkem	26,90

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 26,90 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **269/12235**.

Společnými částmi domu společnými všem vlastníkům jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje, lodžie, terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli těchto prostor jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkony přináležejí
- e) okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, 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.

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku pod domem se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu.

Jedná se o nebytovou jednotku oknem orientovanou do ulice, výplně otvorů tvoří okno dřevěné špaletové s mříží a dveře hladké plné a prosklené do ocelových i dřevěných zárubní. Povlaky podlah plovoucí laminátové a dlažba. Vytápění přenosným elektrickým přímotopem, (kamna WAW nepoužívané), v koupelně vana a elektrický boiler. Opravy devastovaného prostoru provedl vlastním nákladem nájemce. Vstup ze společných prostor neatraktivní, zanedbaný.

3. Způsob ocenění

Postup a způsob stanovení obvyklé ceny byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platném od 1. 1. 2018.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu a způsob jejího stanovení v § 2 – způsoby oceňování majetku a služeb takto:

odst.1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při ocenění stavebních pozemků pak zákon stanoví konkrétní členění stavebních pozemků a postup jejich ocenění (§ 9 a § 10 zákona).

Dále je v zákoně § 2, odst. 3 definována cena stanovená „jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ a to je cena zjištěná. Pro stanovení ceny zjištěné je pak aplikován jiný způsob (§ 2, odst. 5 zákona) což je zejména:

a) nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob – který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Způsob oceňování stavebního pozemku pak zákon stanoví v § 10, odst. 1 a konkretizuje v § 2, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde se jako oceňovací metoda použije cenová mapa stavebních pozemků.

4. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známé.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS z 22. 1. 2018, z Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Vršovice s převažující zástavbou objekty bytových domů a občanské vybavenosti, dopravně velmi dobře dostupnou a se stabilizovanou občanskou vybaveností.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. provedl zhotovitel analýzu cen dosažených při prodejkách nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice v roce 2017 - 2018. Data byla získána prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí pro registrované uživatele a z přehledu realizovaných prodejů nebytových jednotek na základě výběrových řízení provedených objednatelem v roce 2017. Přitom byly ze souboru všech prodaných nemovitostí vybrány jednotky, které se svými parametry přibližují oceňovaným jednotkám.

Adresa, katastrální území	Číslo jednotky	č.o.	Využití	Podlaží	Výměra (m ²)	Technický stav, vybavenost, celkové užité parametry	Kupní cena jednotky	Kupní cena Kč/m ²
Ruská k.ú.Vršovice	039	84	ateliér	5.NP	37,4	původně prádelna, stav standardní, vytápění na pevná, s příslušenstvím	1 451 111	38 800
Kodaňská k.ú.Vršovice	444	11	ateliér	6.NP	18	po rekonstrukci v 2011, WC na chodbě, KL, koupelna, vytápění plyn	860 100	47 783
Nad Primaskou k.ú.Strašnice	1140	32	fotoateliér	1.PP	43,3	po rekonstrukci nájemcem, příslušenství úplné, přímotopy	1 264 000	29 192
Révová k.ú.Strašnice	1077	18	fotoateliér	1.PP	59,3	polosuterén, před úplnou rekonstrukcí, dům neudržovaný	2 353 000	39 679
Slovinská k.ú.Vršovice	765	15	ateliér	1.PP	20	stav standardní, vytápění plyn, příslušenství úplné, podlahy zhoršené	1 180 000	59 000
Slovinská k.ú.Vršovice	994	25	ateliér	7.NP	44,3	po opravě stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	2 116 566	47 778
Taškentská k.ú.Vršovice	1414	6	ateliér	12.NP	85	stav před rekonstrukcí, topení a TUV centrální, instalace nefunkční	3 502 000	41 200
U Vršovického nádraží k.ú.Vršovice	159	12	ateliér	6.NP	23	stav před rekonstrukcí, WC na chodbě, bez koupelny, topení a TUV plyn, bez výtahu	1 257 500	54 674
Záběhlická k.ú.Vršovice	1749	39	fotoateliér	4.NP	14	po rekonstrukci v 2012, WC na chodbě, KL, koupelna, vytápění plyn	655 000	46 789
Kralická k.ú.Strašnice	832	12	ateliér	5.NP	24	po rekonstrukci nájemcem v 2007, příslušenství úplné, přímotopy, kama	1 123 205	46 800
Moskevská k.ú.Vršovice	696	70	výtvarný - ateliér	7.NP	21,9	stav standardní, jen WC a umyvadlo, vytápění přenosným přímotopem	1 211 348	55 313
Brtnická k.ú.Michle	1034	8'	ateliér	3. NP	27,14	po rekonstrukci stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	1 307 000	48 157
Moskevská k.ú.Vršovice	687	68	ateliér malířský	7. NP	43,30	stav před rekonstrukcí, jen WC a umyvadlo, vytápění plyn kama,	2 456 000	57 116
Jerevanská k.ú.Vršovice	1160/27	16	kancelář	1. NP	119,20	po opravě stav dobrý, topení a TUV centrální, příslušenství úplné	3 309 088	27 760
Turkmenská k.ú.Vršovice	1418/32	6	kancelář	1. NP	63,80	pouze místnosti, bez hygienického zázemí, vytápění centrální	3 010 000	47 179
Turkmenská k.ú.Vršovice	1418/33	6	kancelář	1. NP	26,80	stav standardní, pouze WC s umyvadlem	1 527 777	57 006

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,85, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku bez vybavení (zařízení v majetku nájemce) a dále koeficientem ve výši 0,80 zohledňující umístění v údržbě zanedbaném 1. PP.

Výpočet:

$(38\ 800 + 47\ 783 + 29\ 192 + 39\ 679 + 59\ 000 + 47\ 778 + 41\ 200 + 54\ 674 + 46\ 789 + 46\ 800 + 55\ 313 + 48\ 157 + 57\ 116 + 27\ 760 + 47\ 179 + 57\ 006)/16 = 46\ 514,- \text{ Kč/m}^2$

Podlahová plocha jednotky $26,90 \text{ m}^2 \times 46\ 514,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,85 \times 0,80 = 850\ 834,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	851 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 742/28 s 269/12235 podílem na budově č.p. 742 a pozemku p.č. 606

Cena obvyklá: 851 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č.742/28 v budově č.p. 742 včetně 269/12235 podílu na budově č.p. 742 a na pozemku p.č. 606 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11808 a 11809

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

Obvyklá cena:

851 000,- Kč

Slovy: Osmsetpadesátjednatísíc Korun českých

Praha dne 23. 4. 2018

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



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3102-6.13/18 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o., Znalecká kancelář, Ústavní 181, 180 00 Praha 8

MISYS-katastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu

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

Data platná k: 1.01.2018

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 742/28
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: jiný nebytový prostor
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 269/12235
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p.742, byt.dům na LV 11808
 Na parcele
 KN 606- na LV 11808

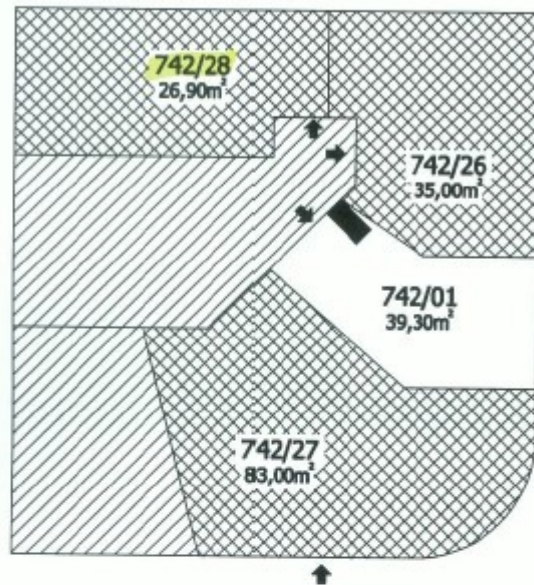
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 11809

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

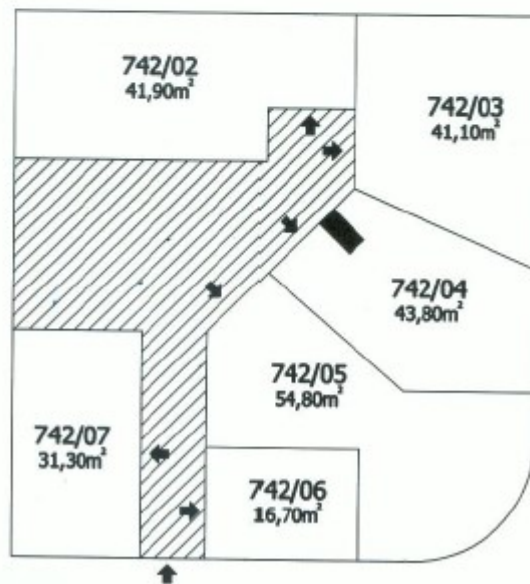
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 22.01.2018 13:49:23
 Výpis vyhotoven za 1.12s, SQLite3 native

1.P.P.
Žitomířská 22



1.N.P.
Žitomířská 22







ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.2/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

Nebytová jednotka č. 829/26 v budově č.p. 829 včetně 370/8490 podílu na budově č.p. 829 a pozemku p.č. 2176 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11883 a 11884



Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji

V Praze dne: 23. 4. 2018

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 829/26 v budově č.p. 829 včetně 370/8490 podílu na budově č.p. 829 a pozemku p.č. 2176, v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11883 a 11884

2. Popis oceňovaného majetku

Identifikační údaje:

Vlastník majetku:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1 - Staré město, IČ 00064581
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, IČ 00063941.

Adresa majetku:

K Louži č.p. 829, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	11883 a 11884

Místní šetření:

Prohlídka bytové jednotky byla provedena dne 21. 3. 2018.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 829/26 v bytovém domě č.p. 829 v k.ú. Vršovice včetně 370/8490 podílu na budově č.p. 829 a pozemku p.č. 2176. Dům se nachází v ulici K Louži, v bloku bytových domů situovaném mezi ulicemi K Louži, Přípotoční a Na Louži. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Jedná se o stavbu železobetonové monolitické nosné konstrukce s plochou stěchou o šesti nadzemních a dvou podzemních podlaží. Stavba je umístěná jako řadová. Ve 2. PP jsou sklepní kóje, 1. PP mírně vystupuje nad úroveň terénu. Vytápění a ohřev TUV je lokální plynové. Stáří domu nedoloženo, bylo zjištěno, že dům je užíván od roku 1940, jeho stavebnětechnický stav je dobrý. V domě není instalován osobní výtah. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Nebytová jednotka č. 829/26 – způsob využití: Ateliér umístěný v 1. PP
Celková výměra prostoru je 37,00 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
místnost	28,60
chodba	5,30
koupelna + WC	3,10
Celkem	37,00

Vybavení jednotky: listovní schránka 1 ks

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 37,00 m².

K vlastnictví jednotky dále 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 (osv. tělesa, zásuvky, vypínače, rozvodnice pro jednotku) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem

K vlastnictví jednotky č. 829/26 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 370/8490 na společných částech budovy č.p.829 a pozemku p.č. 2176.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána v čl. 4 prohlášení vlastníka.

Jedná se o nebytovou jednotku situovanou do dvora, v původní stavební dispozici, která byla nájemcem částečně rekonstruovaná a zařízená. Koupelna s vanou a WC, zařizovací předměty standardní, morálně zastaralé, povrchy stěn a podlahy mírně zhoršené neudržované. Vytápění lokální plynové WAW, ohřev TUV průtokový plynový ohřivač. V interiéru přiznané betonové trámy vodorovných nosných konstrukcí, výplně otvorů tvoří původní okno třídílné dřevěné zdvojené, dřevěné dveře do ocelových zárubní. Podlahy betonové teraco zčásti kryté textilní krytinou. Veškeré vybavení včetně KL, plynového topidla, sporáku a průtokového ohřivače jsou v majetku nájemce. Stavebnětechnický stav je dobrý, ale vyžaduje pravidelnou údržbu.

3. Způsob ocenění

Postup a způsob stanovení obvyklé ceny byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platném od 1. 1. 2018.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu a způsob jejího stanovení v § 2 – způsoby oceňování majetku a služeb takto:

odst.1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při ocenění stavebních pozemků pak zákon stanoví konkrétní členění stavebních pozemků a postup jejich ocenění (§ 9 a § 10 zákona).

Dále je v zákoně § 2, odst. 3 definována cena stanovená „jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ a to je cena zjištěná. Pro stanovení ceny zjištěné je pak aplikován jiný způsob (§ 2, odst. 5 zákona) což je zejména:

a) nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosažovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob – který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Způsob oceňování stavebního pozemku pak zákon stanoví v § 10, odst. 1 a konkretizuje v § 2, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde se jako oceňovací metoda použije cenová mapa stavebních pozemků.

4. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známé.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS ze dne 22. 1. 2018, z prohlášení vlastníka, a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o atraktivní lokalitu prahy 10 – Vršovice s převažující zástavbou objekty bytových domů a občanské vybavenosti, dopravně velmi dobře dostupnou a se stabilizovanou občanskou vybaveností.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Pro stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. provedl zhotovitel analýzu cen dosažených při prodeji nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice v roce 2017-2018. Data byla získána prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí pro registrované uživatele a z přehledu realizovaných prodejů nebytových jednotek na základě výběrových řízení provedených objednatelem v roce 2017. Přitom byly ze souboru všech prodaných nemovitostí vybrány jednotky, které se svými parametry přibližují oceňovaným jednotkám.

Adresa, katastrální území	Číslo jednotky	č.o.	Využití	Podlaží	Výměra (m ²)	Technický stav, vybavenost, celkové užitné parametry	Kupní cena jednotky	Kupní cena Kč/m ²
Ruská k.ú.Vršovice	039	84	ateliér	5.NP	37,4	původně prádelna, stav standardní, vytápění na pevná, s příslušenstvím	1 451 111	38 800
Kodaňská k.ú.Vršovice	444	11	ateliér	6.NP	18	po rekonstrukci v 2011, WC na chodbě, KL, koupelna, vytápění plyn	860 100	47 783
Nad Primaskou k.ú.Strašnice	1140	32	fotoateliér	1.PP	43,3	po rekonstrukci nájemcem, příslušenství úplné, přímotopy	1 264 000	29 192
Réková k.ú.Strašnice	1077	18	fotoateliér	1.PP	59,3	polosuterén, před úplnou rekonstrukcí, dům neudržovaný	2 353 000	39 679
Slovinská k.ú.Vršovice	765	15	ateliér	1.PP	20	stav standardní, vytápění plyn, příslušenství úplné, podlahy zhoršené	1 180 000	59 000
Slovinská k.ú.Vršovice	994	25	ateliér	7.NP	44,3	po opravě stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	2 116 566	47 778
Taškentská k.ú.Vršovice	1414	6	ateliér	12.NP	85	stav před rekonstrukcí, topení a TUV centrální, instalace nefunkční	3 502 000	41 200
U Vršovického nádraží k.ú.Vršovice	159	12	ateliér	6.NP	23	stav před rekonstrukcí, WC na chodbě, bez koupelny, topení a TUV plyn, bez výtahu	1 257 500	54 674
Záběhlická k.ú.Vršovice	1749	39	fotoateliér	4.NP	14	po rekonstrukci v 2012, WC na chodbě, KL, koupelna, vytápění plyn	655 000	46 789
Kralická k.ú.Strašnice	832	12	ateliér	5.NP	24	po rekonstrukci nájemcem v 2007, příslušenství úplné, přímotopy, karna	1 123 205	46 800
Moskevská k.ú.Vršovice	696	70	výtvarný ateliér	7.NP	21,9	stav standardní, jen WC a umyvadlo, vytápění přenosným přímotopem	1 211 348	55 313
Brtnická k.ú.Michle	1034	8	ateliér	3.NP	27,14	po rekonstrukci stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	1 307 000	48 157
Moskevská k.ú.Vršovice	667	68	ateliér malířský	7.NP	43,30	stav před rekonstrukcí, jen WC a umyvadlo, vytápění plyn kamna,	2 456 000	57 116
Jerevanská k.ú.Vršovice	1160/27	16	kancelář	1.NP	119,20	po opravě stav dobrý, topení a TUV centrální, příslušenství úplné	3 309 088	27 760
Turkmenská k.ú.Vršovice	1418/32	6	kancelář	1.NP	63,80	po rekonstrukci stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	3 010 000	47 179
Turkmenská k.ú.Vršovice	1418/33	6	kancelář	1.NP	26,80	stav standardní, pouze WC s umyvadlem	1 527 777	57 006

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,85, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku bez vybavení (zařízení v majetku nájemce) a dále koeficientem ve výši 0,95 zohledňující umístění v 1. PP.

Výpočet:

$(38\ 800 + 47\ 783 + 29\ 192 + 39\ 679 + 59\ 000 + 47\ 778 + 41\ 200 + 54\ 674 + 46\ 789 + 46\ 800 + 55\ 313 + 48\ 157 + 57\ 116 + 27\ 760 + 47\ 179 + 57\ 006) / 16 = 46\ 514,- \text{ Kč/m}^2$

Podlahová plocha jednotky $37,00 \text{ m}^2 \times 46\ 514,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,85 \times 0,95 = 1\ 389\ 722,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	1 390 000,- Kč
--	----------------

Jednotka č. 829/26 s 370/8490 podílem na stavbě č.p. 829 a pozemku p.č. 2176

Cena obvyklá: 1 390 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č.829/26 v budově č.p. 829 včetně 370/8490 podílu na budově č.p. 829 a pozemku p.č. 2176 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11883 a 11884

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

Obvyklá cena: 1 390 000,- Kč

Slovy: Jedemmiliontřistadevadesáttisíc Korun českých

Praha dne 23. 4. 2018

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



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3102-6.2/18 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář, Ústavní 181, 180 00 Praha 8

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

Data platná k: 1.01.2018

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

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 829/26
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: ateliér
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 370/8490
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p.829, byt.dům na LV 11883
 Na parcele KN 2176 na LV 11883

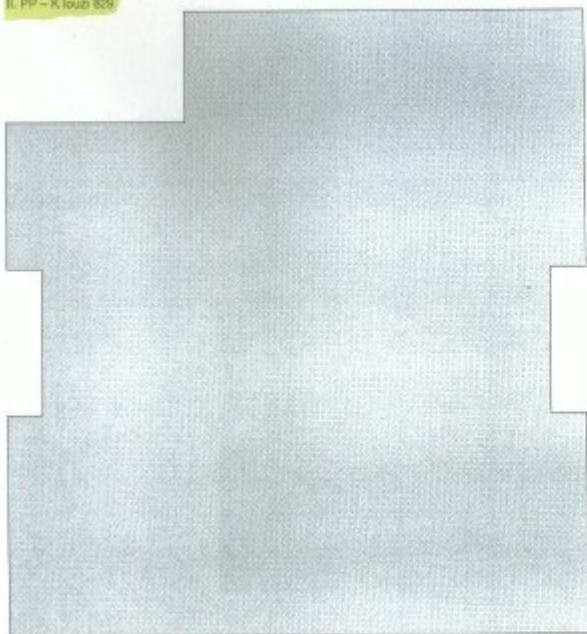
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 11884

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

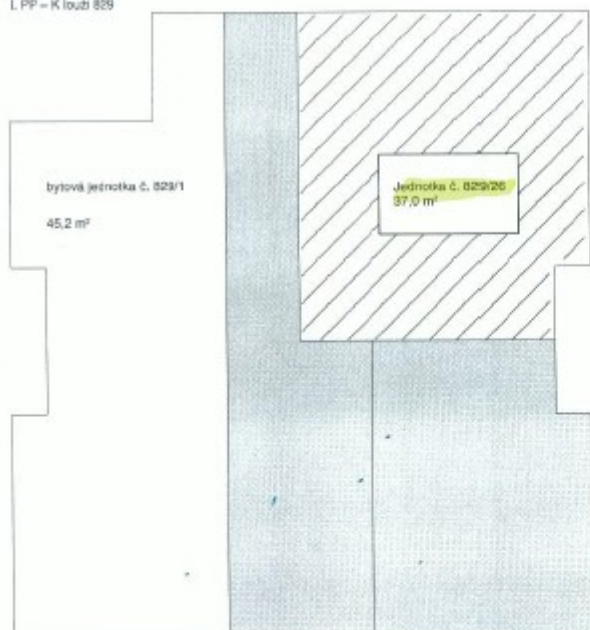
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 22.01.2018 13:46:35
 Výpis vyhotoven za 2.08s, SQLite3 native

L PP – K Iouzi 829



L PP – K Iouzi 829



 bytová jednotka

 společné části budovy

 nebytová jednotka



	ACONTA s.r.o. koncesovaná znalecká kancelář oceňování nemovitostí a podniků	Ústavní 181 / 10 Praha 6, 181 00 mobil: 602 270 083 e-mail: caner @ mybox.cz IČO: 26 47 29 11
---	--	---

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.18/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

Nebytová jednotka č. 755/19 v budově č.p. 755, Holandská 755/19 včetně
502/9806 podílu na budově č.p. 755, a pozemku p.č. 609 v k.ú. Vršovice,
obec Praha, okres Hlavní město Praha,
dle LV č. 11703



Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji

V Praze dne: 25. 7. 2018

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 755/19 v budově č.p. 755 včetně 502/9806 podílu na budově č.p. 755 a pozemku p.č. 609 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11703

2. Popis oceňovaného majetku

Identifikační údaje:

Vlastník majetku:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1 - Staré město, IČ 00064581. Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, IČ 00063941.

Adresa majetku:

Holandská č.p. 755, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	11703

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 16. 7. 2018.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 755/19 v budově č.p. 755 včetně 502/9806 podílu na budově č.p. 755 a pozemku p.č. 609. Dům se nachází v ulici Holandská jako součást bloku bytových domů. Dům o pěti nadzemních podlažích se sedlovou střechou je zděné konstrukce, jeho stáří je odhadováno na cca 100 let, je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy běžně prováděné údržbě, obvodový plášť je opravený. Lokálita 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. 755/19 – způsob využití: Sklad umístěný v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)

Celková výměra prostoru je 50,20 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
sklad	50,20
Celkem	50,20

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 50,20 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **502/ 9806**.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha, komíny
- c) hlavní svíslé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje,
- e) okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
- f) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům
- g) prádelna, sušárna

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

Jedná se o nebytovou jednotku – sklad nacházející se v 1. PP, které v části přiléhající k ulici vystupuje ve značné míře nad úroveň terénu. Jednotka se sestává ze dvou místností situovaných okny do ulice, vstupní chodby (předsíň), koupelny, WC a komory a je přístupná z chodby domu. V současnosti jsou u jedné místnosti zazděny původní dveře v předsíni a zřízeny vstupní dveře přímo z ulice, provedena betonová podlaha, opraveny omítky s jednoduchou výmalbou a osvětlením s tím, že místnost byla dočasně užívána k umístění popelnic. V době místního šetření již tomuto účelu neslouží, ale místnost zůstala přístupná jen z ulice. Prostory ateliéru přístupné z chodby domu jsou dlouhodobě neužívané, ve stavu před rekonstrukcí, bez funkčních instalací a zařizovacích předmětů a zasaženy silnou vlhkostí. S velkou pravděpodobností se nejedná o jen o účinky zemní

vlhkosti, ale o následek prosakování srážkových nebo odpadních vod z narušených nebo ucpaných odtoků. V hlavní místnosti je poničena podlaha a jsou zasaženy i omítky. Výplně otvorů tvoří dřevěná špaletová okna a dveře do tesařských zárubní, omítky hladké, místy narušené, s viditelnými trámy betonové stropní konstrukce. Vstupní dveře z chodby jsou opatřené mříží, venkovní dveře z ulice zasazené do ocelových zárubní a oplechované.

3. Způsob ocenění

Postup a způsob stanovení obvyklé ceny byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platném od 1. 1. 2018.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu a způsob jejího stanovení v § 2 – způsoby oceňování majetku a služeb takto:

odst.1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při ocenění stavebních pozemků pak zákon stanoví konkrétní členění stavebních pozemků a postup jejich ocenění (§ 9 a § 10 zákona).

Dále je v zákoně § 2, odst. 3 definována cena stanovená „jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ a to je cena zjištěná. Pro stanovení ceny zjištěné je pak aplikován jiný způsob (§ 2, odst. 5 zákona) což je zejména:

a) nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob – který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Způsob oceňování stavebního pozemku pak zákon stanoví v § 10, odst. 1 a konkretizuje v v § 2, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde se jako oceňovací metoda použije cenová mapa stavebních pozemků.

4. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známy.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Jako vstupní data byly použity údaje o jednotce č. 755/19 vyhotovené dálkovým přístupem do KN k datu 25. 7. 2018, z Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Vršovice s převažující zástavbou objekty bytových domů a občanské vybavenosti, dopravně velmi dobře dostupnou a se stabilizovanou občanskou vybaveností.

Pro stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. provedl zhotovitel analýzu cen dosažených při prodeji nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice v roce 2017 - 2018. Data byla získána z přehledu realizovaných prodejů nebytových jednotek na základě výběrových řízení provedených objednatelem v roce 2017 a 2018. Přitom byly ze souboru všech prodaných nemovitostí vybrány jednotky, které se svými parametry přibližují oceňovaným jednotkám.

Adresa, katastrální území	Číslo jednotky	č.o.	Využití	Podlaží	Výměra (m ²)	Technický stav, vybavenost, celkové užitné parametry	Kupní cena jednotky	Kupní cena Kč/m ²
Útulná k.ú.Malešice	504/57	21	sklad osobních věcí	1,PP	17,0	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	112 202	6 600
Nad Úžlabinou k.ú.Malešice	446/62	22	sklad	1,PP	17,7	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	180 555	10 200
Útulná k.ú.Malešice	506/61	17	sklad	1,PP	13,0	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	231 108	17 777
Bajkalská k.ú.Vršovice	1161/19	6	sklad	1,PP	18,20	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	181 815	9 990
U Roháčových kasáren k.ú.Vršovice	188/9	18	sklad	2,PP	140,10	vybavení WC, umyvadlo zhoršený stav	638 660	4 559
Útulná k.ú.Malešice	504/58	21	sklad	-	17,30	pouze osvětlení, bez vybavení, nižší užitné parametry	357 777	20 680
Mrštíkova Strašnice	858/05	33	sklad	1,PP	34,90	zavedena voda, kanalizace, elektro, poškozené omítky	556 666	15 950
Starostrašnická Strašnice	960/11	35	sklad	1,PP	17,30	zavedena voda, kanalizace, elektro, zhoršený stav	750 000	43 353
Minská Vršovice	775/25	4	zkušebna	2,PP	43,00	zhoršený stav, kromě elektro bez instalací, zemní vlhkost, poškozené omítky	279 543	6 501

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 1,55, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku která je sice před rekonstrukcí, ale je v dispozici 2 místností s denním osvětlením a úplným příslušenstvím, t.j. s koupelnou, WC, komorou a předsíní a úroveň podlahy téměř na úrovni chodníku (rozdíl činí 3 schody), tedy jednotku parametry a vybavením přesahující vybavení skladových prostor přibližující se spíše nebytovým prostorům jako jsou ateliéry případně pro provozní nebo administrativní využití. Dále je výsledek korigován

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

koeficientem ve výši 0,80, který zohledňuje skutečnost, že převažující prostor jednotky je dlouhodobě neužíván, bez instalací a vyžadující rekonstrukci s nutnými stavebními úpravami a zjištění a odstranění příčiny neobvyklé vlhkosti v podlahách.

Výpočet:

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

$$\text{Podlahová plocha jednotky } 50,20 \text{ m}^2 \times 15\ 068,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,55 \times 0,80 = 937\ 953,- \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	938 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 755/19 v budově č.p. 755 včetně 502/9806 podílu na budově č.p. 755 a pozemku p.č. 609 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11703

Cena obvyklá: 938 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 755/19 v budově č.p. 755 včetně 502/9806 podílu na budově č.p. 755 a pozemku p.č. 609 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11703

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

Obvyklá cena: 938 000,- Kč

Slovy: Devětsetřicet osmtisíc Korun českých

Praha dne 25. 7. 2018

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



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3102-6.18/18 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář
Ústavní 181, 180 00 Praha 8

Informace o jednotce

Číslo jednotky	755/19
Popis jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Účel využití:	jiný nebytový prostor
Číslo vjezdu:	č. p. 755
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11703
Číslo dílu na samostatných částech:	502/9806

Právní vztahy, jiná oprávnění

Právní vztah	Podíl
Právní vztah	Podíl

Právní vztah: Právní vztah k nemovitosti
Právní vztah: Právní vztah k nemovitosti

Právní ochrana nemovitosti

Právní ochrana nemovitosti	
----------------------------	--

Právní omezení vlastnického práva

Právní omezení vlastnického práva: Právní omezení vlastnického práva

Zápis

Zápis: Zápis

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

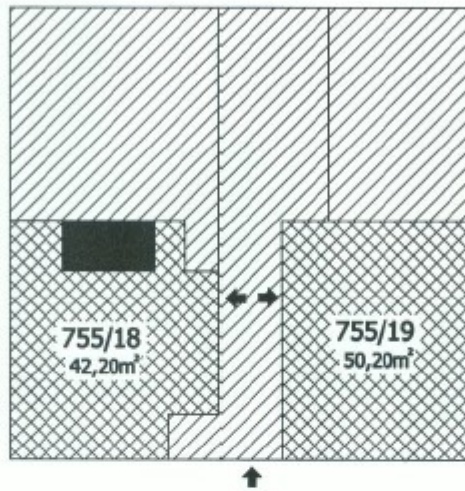
Právní omezení vlastnického práva: Právní omezení vlastnického práva

Právní omezení vlastnického práva: Právní omezení vlastnického práva

Právní omezení vlastnického práva: Právní omezení vlastnického práva

Verze aplikace: 5.5.2 build 0

1.P.P.
Holandská 19



1.N.P.
Holandská 19

