

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek
formou elektronické aukce – 7.

Důvod předložení:

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

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

Usnesení RMČ č. 915 ze dne 1. 11. 2018

Usnesení RMČ č. 53 ze dne 29. 1. 2019

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1: Podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 7.

č. 2: Tabulka výběrového řízení

č. 3: Zápis komise výběrového řízení ze dne 7. 1. 2019

č. 4: Kopie znaleckých posudků NJ

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracovala:

Blanka Březinová, referentka

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 prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 7.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 7., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 7., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 7., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle PV	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Brtnická	1034	8	1034/14	49,90	1 792 000	2 333 000	*****	*****
2	Brtnická	1034	8	1034/15	29,30	1 052 000	1 430 000	Substra Real, s.r.o.	05543860
3	Holandská	1008	13	1008/30	38,20	576 000	1 271 000	*****	*****
4	Charkovská	428	21	428/09	18,80	170 000	620 000	*****	*****

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 31. 8. 2019

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-006881/2019

Důvodová zpráva

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

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

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

II. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 7. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce jsou 4 **volné nebytové jednotky, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1** tohoto materiálu.

Jedná se o nebytové jednotky dlouhodobě volné, o které nebyl v rámci pronájmu ze strany občanů zájem. Pro potřeby MČ Praha 10 se nejví jako lukrativní.

III. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 7. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

IV. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 7. bylo schváleno usnesením RMČ č. 915 ze dne 1. 11. 2018 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 26. 11. 2018 do 2. 1. 2019** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 7. 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 19 % účastníků z portálu aukcí, 81 % účastníků z Sreality.cz, Realingo.cz a Majetkova.cz.

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

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

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

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

Prohlídek na předmětné 4 volné nebytové jednotky se zúčastnilo celkem 81 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných nebytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

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

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 26. 11. 2018 do 2. 1. 2019 do 16.00 hodin a činila tak 38 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 39 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních nebytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

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

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále „**Komise**“). **Komise obálky s přihláškami otevřela na svém jednání dne 7. 1. 2019,** zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek, viz příloha č. 3 tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) **Komise zařadila celkem 34 přihlášek.** Tito účastníci poté měli právo účastnit se II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení, je součástí přílohy č. 3 tohoto materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

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

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

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

Elektronické aukce na konkrétní volné nebytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 14. 1. 2019 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 16. 1. 2019. 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 posouvaly 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 – 7. byly **E-aukce úspěšné ve všech 4 případech a celkem bylo učiněno 203 příhozů.**

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

Odhadní cena všech 4 v rámci Výběrového řízení prodávaných nebytových jednotek činila celkem 3 590 000 Kč. V rámci výběrového řízení se úspěšně elektronickou aukcí prodaly **všechny 4 volné nebytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 5 654 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 4 volných nebytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o **2 064 000 Kč, tj. o 57,49 %.**

Komise majetková a nebytových prostor vždy projedná návrh záměru prodeje konkrétních nebytových jednotek. Radou MČ Praha 10 je zřízena Komise výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce, která vyhodnocuje došlé nabídky a přímo zařazuje jednotlivé uchazeče do II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Následně je již předložen RMČ Praha 10 a ZMČ Praha 10 návrh na vyhodnocení výběrového řízení na základě výsledku proběhlé elektronické aukce.

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

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč	Podíl MČ v SVJ v %
1	Brtnická	1034	8	1034/14	1248	42,59
2	Brtnická	1034	8	1034/15	733	42,59
3	Holandská	1008	13	1008/30	955	11,07
4	Charkovská	428	21	428/09	1270	14,30

Předmětný materiál RMČ Praha 10 vzala na vědomí usnesením č. 53 ze dne 29. 1. 2019.

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

Městská část Praha 10

Vyvěšeno: 20. 11. 2018
 Sejmuto: - 3. 01. 2019

vyhlašuje

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
 20. 11. 2018
 dálkový přístup od do - 3. 01. 2019

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 913 ze dne 1. 11. 2018

v termínu od 26. 11. 2018 do 2. 1. 2019

**Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek
 formou elektronické aukce - 7.**

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

UMC Praha 10
 Doručeno: 19. 11. 2018
P10-124070/2018



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

! UPOZORNĚNÍ !

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

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

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

Příhlašku do výběrového řízení je nutné podat pouze na předem Vyhlašovatelem 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 26. 11. 2018

Ing. Filip Koucký
 vedoucí odboru majetkoprávního



Celé znění dokumentu:

**„VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRODEJ VOLNÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK
FORMOU ELEKTRONICKÉ AUKCE - 7“**

je s ohledem na obsáhlost k dispozici na Úřadu městské části Praha 10, odbor majetkoprávní, budova A, první patro, kancelář č. 112 a na www.praha10.cz – úřední deska.

UMC Praha 10
Doručeno: 19.11.2018

P10-124070/2018

listy:1 pr:1 sv.pr:



mp10es6e46669e

Podmínky 7. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČ: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preambule

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

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří tyto 4 Nebytové jednotky:

Seznam Nebytových jednotek – 7. VŘ							
pořadí	ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	poslední využití	výměra v m ²	podlažní umístění
1	Brtnická	1034	8	1034/14	Ateliér	49,90	1.PP
2	Brtnická	1034	8	1034/15	Ubytovací jednotka	29,30	1.PP
3	Holandská	1008	13	1008/30	Kancelář	38,20	1.PP
4	Charkovská	428	21	428/09	Dílna	18,80	1.PP

2. Nebytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Nebytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení

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

II. Výše nabídky

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

III. Stručný popis Nebytových jednotek

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

IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlašovatel 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 změnilly 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 Vyhlašovatelí písemnou přihlášku a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

V. Prohlídky Nebytových jednotek

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

VI. Povinný obsah přihlášky učiněné Účastníkem

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

- a. u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky.
3. Účastníci - právnické osoby doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců v originále nebo ověřené kopii. Právnická osoba, která není zapsána do obchodního rejstříku, doloží platný výpis z jiného zákonem určeného rejstříku, v němž je zapsána, případně písemnou smlouvu nebo zakládací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
 4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Nebytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběho 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 obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
 6. Přihláška musí dále obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
 7. Přihláška musí 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 nesplňuje Podmínky, 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) dokládá v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na témže čestném prohlášení. Potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dokládá alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne **2. 1. 2019 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 Vyhlášovateli ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlášovatele 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. 2. 1. 2019 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 – 7. 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 2. 1. 2019**.
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČ. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesložil 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 Poskyvatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část kauce bude vítězi příslušné E-aukce vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlašovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Nebytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých nebytových jednotek provede otevíření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. Účastníci,

jejichž přihlášky nebyly komisí vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do II. kola výběrového řízení, tj. E-aukcí k jednotlivým Nebytovým jednotkám. Rozhodnutí komise o zařazení účastníků do II. kola výběrového řízení nebo případné vyřazení účastníků z výběrového řízení je konečné.

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

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. V případě, že Kupní cena bude rovna částka Nejnižšího podání, nebude Vítěz mít povinnost zaplatit odměnu Vyhlašovatele.
4. Vítěz je povinen dodržet povinnosti, ke kterým se čestně zavázal v přihlášce do výběrového řízení blíže stanovené v čl. VI. odst. 4. Podmínek výběrového řízení.
5. Oznámení nebo výzvy dle tohoto článku Podmínek budou zaslány poštovní službou doporučené na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlašovatelovi 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 Poskytovatel do 10 dnů po nesplnění kterékoli z jeho povinností vítěze
7. 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.
 8. Vítěz podpisem čestného prohlášení dle čl. VI. odst. 4 Podmínek rovněž dává Vyhlašovatel a Poskytovatel souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
 9. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlašovatel výběrové řízení zruší.

XI. Daň z nabytí nemovitých věcí

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

XI. Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 Soutěžních podmínek

Seznam volných nebytových jednotek – 7. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Brtnická	1034	8	1034/14	ateliér	49,90	1.PP	1 792 000	179 200	5. 12., 8. 12., 12. 12. 2018 9.00 – 9.35 hodin
2	Brtnická	1034	8	1034/15	ubytovací jednotka	29,30	1.PP	1 052 000	105 200	5. 12., 8. 12., 12. 12. 2018 9.00 – 9.35 hodin
3	Holandská	1008	13	1008/20	kancelář	38,20	1.PP	576 000	57 600	5. 12., 8. 12., 12. 12. 2018 10.00 – 10.35 hodin
4	Charčkovská	428	21	428/09	dílna	18,80	1.PP	170 000	170 000	5. 12., 8. 12., 12. 12. 2018 10.45 – 11.15 hodin

Přihláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 7		
ulice:	č.p.:	č.o.:
č. nebytové jednotky:		
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:
Jméno:		Název:
Příjmení:		IČ:
Datum narození:		Sídlo:
Adresa trvalého pobytu:		Telefon:
Telefon:		email:
email:		číslo datové schránky:
č. ú. pro vrácení kauce:		č. ú. pro vrácení kauce:
<i>(dále jakožto "Účastník")</i>		<i>(dále jakožto "Účastník")</i>

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

- * o tom, že souhlasím s podmínkami tohoto výběrového řízení a budu v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splním závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím stanu
- * o tom, že jsem seznámen se stavem Nebytové jednotky
- * o beztržnosti 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 tři měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
- c) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné nebytové jednotky (*vydá 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: 7

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

Identifikace spoluúčastníků:

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

(oba dále společně též jako "Spoluúčastníci")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

- * o tom, že souhlasíme s podmínkami tohoto výběrového řízení a budeme v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splníme závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím staneme
- * o tom, že jsme seznámeni se stavem Nebytové jednotky
- * o beztestnosti 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, papír, 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.

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-podatelná: 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 nadřizené, 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 uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritéria použitá pro stanovení této doby	10 let od ukončení spisu
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 zavkladovat 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

Městská část Praha 10

**Doplňující informace
k výběrovému řízení na prodej volných nebytových jednotek
formou elektronické aukce -7.**

U přílohy č. 1 Soutěžních podmínek došlo k administrativním chybám.

U nebytové jednotky č. 1008/20 v domě Holandská č. p. 1008, č. o. 13, Praha 10, k. ú. Vršovice, dochází ke změně čísla nebytové jednotky na 1008/30.

**Jedná se tedy o nebytovou jednotku č. 1008/30 na adrese
Holandská 1008/13, Praha 10**

U nebytové jednotky č. 428/09 v domě Charkovská č. p. 428, č. o. 21, Praha 10, k. ú. Vršovice, dochází ke změně výše kauce (smluvní pokuty) v CZK na 17 000,- Kč.

V Praze dne 6. 12. 2018

Úřad městské části Praha 10
odbor kontroly a komunikace
- 6. 12. 2018 -
Vršovická 68, 100 98 Praha 10

-16-

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Příloha č. 2

E-aukce volné nebytové jednotky – 7.														
Poř.č	Ulice	č.p.	č. o.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	Výměra v m2	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 14.1.2019 v 10.00 hodin)
1	Brtnická	1034	8	1034/14	ateliér	49,90	1.PP	11	8	1 792 000	2 333 000	Pavel Sergejev	52	16.1.2019 v 12:58:00 hodin
2	Brtnická	1034	8	1034/15	ubytovací jednotka	29,30	1.PP	15	7	1 052 000	1 430 000	Substra Real, s.r.o.	58	16.1.201 v 12:42:00 hodin
3	Holandská	1008	13	1008/30	kancelář	38,20	1.PP	27	10	576 000	1 271 000	*****	62	16.1.2019 v 12:44:00 hodin
4	Charkovská	428	21	428/09	dílna	18,80	1.PP	28	10	170 000	620 000	*****	31	16.1.2019 v 12:32:00 hodin



ZÁPIS č. 7

Komise výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 7.

konané dne 7. 1. 2019

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

Přítomni: Bc. Iva Petřinová, Stanislav Váňa, Tereza Matoušová

Omluveni: --

Nepřítomni: --

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

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 7.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 7. 1. 2019 v 10:00 hod., vedla ho předsedkyně Bc. Iva Petřinová, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončila v 10:20 hod. Komise se sešla v počtu 3 členů a byla usnášeníschopná.

1. Zahájení komise

2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrových řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 7.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 7. jsou 4 volné nebytové jednotky, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 prohlídky každé volné nebytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 81 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 26. 11. 2018 do 2. 1. 2019 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 39 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

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

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 39 ve lhůtě podaných přihlášek** jich **34 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a 5 přihlášky nevyhověly. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu.

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

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám **celkem 34 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 7. 1. 2019 v 10:20 hodin

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Schválila: Bc. Iva Petřinová, předsedkyně Komise

Příloha č. 1

Pořadí NJ	Ulice	č. p.	č. oř.	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	Brtnická	1034	8	1034/14	ateliér	49,90	1.PP	1 792 000	179 200	11	8
2	Brtnická	1034	8	1034/15	ubytovací jednotka	29,30	1.PP	1 052 000	105 200	15	7
3	Holandská	1008	13	1008/30	kancelář	38,20	1.PP	576 000	57 600	27	10
4	Charkovská	428	21	428/09	dílna	18,80	1.PP	170 000	17 000	28	10
Obálky bez označení nebytové jednotky											4
Celkem										81	39

Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	poř. č. uchazečů u konkrétního ní/ni	jmeno a příjmení / název	bydliště/sídlo	datum narození / IČ	č. ú. pro vedení kauce	formální náležitosti přílohy	sloužena kauce	potvrzení o ústati na prohlídce	zařazení do III. vole při sl. aukce ano/ne	základní poznámka / důvod případného vyloučení
Brtnická	1034	8	1034/14	1					ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/14	2					ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/14	3	Substra Real, s.r.o.	Hadovité 962/10, Praha 4	05543860		ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/14	4					ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/14	5					ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/14	6	Loft Trading, s.r.o.	Havlíkova 1270/14, Praha 8	03949753		ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/14	7	Icarlon Financial, s.r.o.	Na Jezerce 1033/17, Praha 4	04385179		ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/14	8	Czech Business Properties, s.r.o.	Těšnov 5, Praha 1	24700614		ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/15	1					ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/15	2	Substra Real, s.r.o.	Hadovité 962/10, Praha 4	05543860		ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/15	3					ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/15	4					ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/15	5	Czech Business Properties, s.r.o.	Těšnov 5, Praha 1	24700614		ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/15	6	Icarlon Financial, s.r.o.	Na Jezerce 1033/17, Praha 4	04385179		ano	ano	ano	ano	
Brtnická	1034	8	1034/15	7	Loft Trading, s.r.o.	Havlíkova 1270/14, Praha 8	03949753		ano	ano	ano	ano	
Holandská	1008	13	1008/30	1					ano	ano	ano	ano	
Holandská	1008	13	1008/30	2					ano	ano	ano	ano	
Holandská	1008	13	1008/30	3	Tentra Servis, s.r.o.	Hadovité 962/10, Praha 4	06066364		ano	ano	ano	ano	
Holandská	1008	13	1008/30	4					ano	ano	ano	ano	



ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.26/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1034/14 v budově č.p. 1034, Brtnická 1034/8 včetně
499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle,
obec Praha, okres Hlavní město Praha,
dle LV č. 9764**



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: 17. 9. 2018

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1034/14 v budově č.p. 1034 včetně 499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764

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:

Brtnická č.p. 1034, Praha 10

Kód katastrálního území:	727750
Název katastrálního území:	Michle
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	9764

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 17. 7. 2018.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1034/14 v budově č.p. 1034 včetně 499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle. Dům se nachází v ulici Brtnická jako krajní řadová stavba bloku 4 bytových domů s malou předzahrádkou a nezastavěnou částí pozemku za domem užívanou jako dvůr se zelení. Dům o dvou podzemních a dvou nadzemních podlažích se sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím jako 3. NP je zděná konstrukce, jeho stáří je odhadováno na cca 75 roků, je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy při běžně prováděné údržbě, bez větších investic. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a přijatelnými možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek se zpevněnými plochami a oplocením.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Nebytová jednotka č. 1034/14 – způsob využití: jiný nebytový prostor umístěný v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)
Celková výměra prostoru je 49,90 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
místnost 1	25,20
místnost 2	17,10
předsíň	3,60
koupelna + WC	2,00
komora	2,00
Celkem	49,90

Vybavení jednotky: listovní schránka

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 49,90 m².

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

K vlastnictví jednotky č. 1034/14 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **499/4501** na společných částech budovy, které jsou popsány v čl. 3 Prohlášení vlastníka.

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

Společné části budovy, které jsou společné vlastníkům všech jednotek, tvoří zejména:

- 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

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

- slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace)
- bleskosvody
- společná chodba v 2. PP až 3. NP v č.p. 1034
- prostory schodiště v 2. PP až 3. NP v č.p. 1034
- okna a dveře ve výše uvedených společných prostorech
- prostory se sklepními kóji v 2. PP

V uvedené budově č.p. 1034, na pozemku p.č. 2546 v katastrálním území Michle, se nevymezují společné části budovy určené jen vlastníkům některých jednotek.

Jedná se o nebytovou jednotku označenou jako jiný nebytový prostor nacházející se v 1. PP, které z části vystupuje nad úroveň okolního terénu. Jednotka se sestává ze dvou místností jedna situovaná oknem do ulice, resp. předzahrádky zesvahované k úrovni podzemního podlaží, druhá situovaná oknem do dvora s terénem mírně pod úroveň okenního parapetu, dále vstupní haly-předsíně s kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, sprchového koutu s umyvadlem a WC. Jednotka je přístupná z chodby domu. Výplně otvorů tvoří dřevěná špaletová okna a dřevěné dveře prosklené i plně do tesařských zárubní, omítky hladké, místy narušené zemní vlhkostí, stropy s viditelnými trámy betonové stropní konstrukce. Instalace jsou zastaralé, ale funkční, je instalováno etážové topení s plynovým kotlem kombinovaným s ohřevem TUV. Jednotka je delší dobu neužívaná, minimálně udržovaná, vyžaduje úpravy případně rekonstrukci, zejména odstranění účinků zemní vlhkosti. Vzhledem k tomu, že jednotka disponuje úplným hygienickým zázemím je posuzována jako prostor využitelný pro ateliér, provozovnu nebo administrativní využití.

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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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:

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

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 známy.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS z 19. 6. 2018, Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná dostupnou a poměrně atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Michle se smíšenou zástavbou s převládajícími objekty bytových domů a dobrou dostupností občanské vybavenosti.

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, Strašnice a Michle 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 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

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

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, karma	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
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	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
Moskevská k.ú. Vršovice.	95/15,18		ateliér	6.NP	40,10	propojené 2 jednotky, jen umyvadlo bez TUV, WC mimo jednotku - společně, topení lokální plynové	2 765 000	68 953
Moskevská k.ú. Vršovice.	1464/339	61	kancelář	2.NP	229,00	standardní vybavení, jen WC a kuchyňka, vstup z veřejné terasy, funkční	6 345 000	27 707
Taškentská k.ú. Vršovice.	1413/33	8	kancelář	1.NP	37,90	rekonstrukce v pokročilém stadiu, bez zařizovacích předmětů	1 505 000	39 710
Vršovická k.ú. Vršovice.	1462/327	66	ateliér	9.NP	65,50	stav dobrý, původní umakartové koupelnové jádro, standardní vybavení	3 190 000	48 702
Mrštíkova k.ú. Strašnice.	858/3	33	prodejna	1.PP	43,60	bývalá provozovna, jen WC s umyvadlem, stav zhoršený, instalace nefunkční, zemní vlhkost	571 100	13 099
Vršovická k.ú. Vršovice.	1462/310	66	kancelář	2.NP	130,30	funkční, standardní vybavení, vstup z veřejné terasy, prosklení výkladci	3 841 000	29 478
Brtnická k.ú. Michle.	1034/13	8	ateliér	3.NP	23,60	po rekonstrukci stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	1 307 000	55 381
Moskevská k.ú. Vršovice	667/25	68	kancelář	1.PP	39,90	původní stav, ale funkční, jen WC a umyvadlo, zemní vlhkost, vytápění plynové nefunkční,	1 667 000	41 779
Moskevská k.ú. Vršovice	667/26	68	ateliér	7.NP	43 30	původní stav, funkční, jen WC a umyvadlo, vytápění plynové lokální, netěsná střecha krytinou zatéká	2 456 000	56 721

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 0,80, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku neudržovanou s nutnými opravami a úpravami a potřebou odstranění účinků zemní vlhkosti.

Výpočet:

(38 800 + 47 783 + 29 192 + 39 679 + 59 000 + 47 778 + 41 200 + 54 674 + 46 789 +
+ 46 800 + 55 313 + 57 116 + 27 760 + 47 179 + 57 006 + 68 953 + 27 707 + 39 710 +
+ 48 702 + 13 099 + 29 478 + 55 381 + 41 779 + 56 721)/25 = 44 900,- Kč/m²

Podlahová plocha jednotky 49,90 m² x 44 900,- Kč/m² x 0,80 = 1 792 408,- Kč

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	1 792 000,- Kč
--	----------------

Jednotka č. 1034/14 v budově č.p. 1034 včetně 499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764

Cena obvyklá: 1 792 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1034/14 v budově č.p. 1034 včetně 499/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764

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: **1 792 000,- Kč**

Slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátdvatisíc Korun českých

Praha dne 17. 9. 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. 3102-6.26/18 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 Data platná k: 1.06.2018
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 727750 Michle

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1034/14
 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: 499/4501
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Michle č.p.1034, byt.dům na LV 9764
 Na parcele KN 2546 na LV 9764

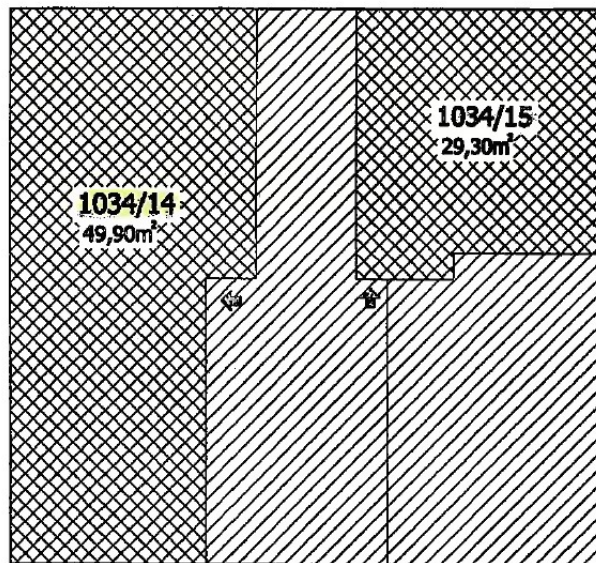
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 9765

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	

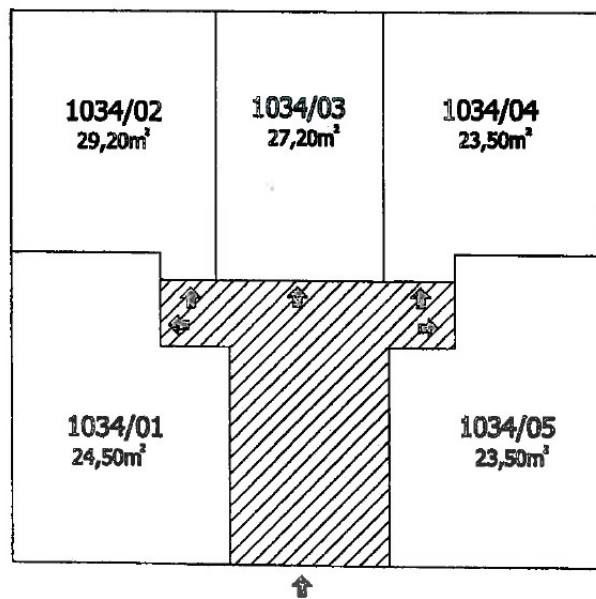
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:25:30
 Výpis vyhotoven za 3.51s, SQLite3 native

1.P.P.
Brtnická 8



1.N.P.
Brtnická 8





17-9.13





ACONTA s.r.o.
končející zrušením koncesí
ocenění nemovitostí a právníků

Ústavní 181 / 10
Praha 8, 161 00
mobil: 602 270 083
e-mail: caner @ mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.27/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1034/15 v budově č.p. 1034, Brtnická 1034/8 včetně
293/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle,
obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764**



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: 17. 9. 2018

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1034/15 v budově č.p. 1034, Brtnická 1034/8 včetně 293/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764

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:

Brtnická č.p. 1034, Praha 10

Kód katastrálního území: 727750

Název katastrálního území: Michle

Název obce: Praha 10

Název okresu: Hlavní město Praha

List vlastnictví: 9764

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 17. 7. 2018.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1034/15 v budově č.p. 1034 včetně 293/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle. Dům se nachází v ulici Brtnická jako krajní řadová stavba bloku 4 bytových domů s malou předzahrádkou a nezastavěnou částí pozemku za domem užívanou jako dvůr se zelení. Dům o dvou podzemních a dvou nadzemních podlažích se sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím jako 3. NP je zděné konstrukce, jeho stáří je odhadováno na cca 75 roků, je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy při běžně prováděné údržbě, bez větších investic. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a přijatelnými možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek se zpevněnými plochami a oplocením.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Nebytová jednotka č. 1034/15 – způsob využití: Jiný nebytový prostor umístěný v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)
Celková výměra prostoru je 29,30 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
místnost	20,50
koupelna + WC	4,60
komora	0,50
předsíň	3,70
Celkem	29,30

Vybavení jednotky: listovní schránka

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 29,30 m².

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

K vlastnictví jednotky č. 1034/15 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **293/4501** na společných částech budovy, které jsou popsány v čl. 3 Prohlášení vlastníka.

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

Společné části budovy, které jsou společné vlastníkům všech jednotek, tvoří zejména:

- 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

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

- slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace)
- bleskosvody
- společná chodba v 2. PP až 3. NP v č.p. 1034
- prostory schodiště v 2. PP až 3. NP v č.p. 1034
- okna a dveře ve výše uvedených společných prostorech
- prostory se sklepními kóji v 2. PP

V uvedené budově č.p. 1034, na pozemku p.č. 2546 v katastrálním území Michle, se nevymezují společné části budovy určené jen vlastníkům některých jednotek.

Jedná se o nebytovou jednotku označenou jako jiný nebytový prostor nacházející se v 1. PP, které z části vystupuje nad úroveň okolního terénu. Jednotka se sestává z jedné místnosti situované oknem do dvora s terénem mírně pod úroveň okenního parapetu, dále předsíně, sprchového koutu a samostatného WC. Jednotka je přístupná z chodby domu. Výplně otvorů tvoří dřevěné špaletové okno a dřevěné dveře prosklené i plné do tesařských zárubní, omítky hladké, místy narušené zemní vlhkostí, strop s viditelnými trámy betonové stropní konstrukce. Instalace jsou zastaralé, ale funkční, vytápění je lokální plynovými kamny WAW. Podlaha místnosti je prkenná, v předsíni a hygienickém zázemí je dlažba. Jednotka je delší dobu neužívaná a prakticky neudržovaná, vyžaduje úpravy případně rekonstrukci, zejména odstranění účinků zemní vlhkosti. Vzhledem k tomu, že jednotka disponuje úplným hygienickým zázemím je posuzována jako prostor využitelný pro ateliér, provozovnu nebo administrativní využití.

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 přikládána 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:

OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ

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 prodejích 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 19. 6. 2018, z Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o dostupnou a poměrně atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Michle se smíšenou zástavbou s převažujícími objekty bytových domů a dobrou dostupností občanské vybavenosti.

Pro stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. provedl zhotovitel analýzu cen dosažených při prodejích nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice, Strašnice a Michle 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 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

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

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
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	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
Moskevská k.ú. Vršovice.	95/15,18		ateliér	6.NP	40,10	propojené 2 jednotky, jen umyvadlo bez TUV, WC mimo jednotku - společné, topení lokální plynové	2 765 000	68 953
Moskevská k.ú. Vršovice.	1464/339	61	kancelář	2.NP	229,00	standardní vybavení, jen WC a kuchyňka, vstup z veřejné terasy, funkční	6 345 000	27 707
Taškentská k.ú. Vršovice.	1413/33	8	kancelář	1.NP	37,90	rekonstrukce v pokročilém stadiu, bez zařizovacích předmětů	1 505 000	39 710
Vršovická k.ú. Vršovice.	1462/327	66	ateliér	9.NP	65,50	stav dobrý, původní umakartové koupelnové jádro, standardní vybavení	3 190 000	48 702
Mrštíkova k.ú. Strašnice.	858/3	33	prodejna	1.PP	43,60	bývalá provozovna, jen WC s umyvadlem, stav zhoršený, instalace nefunkční, zemní vlhkost	571 100	13 099
Vršovická k.ú. Vršovice.	1462/310	66	kancelář	2.NP	130,30	funkční, standardní vybavení, vstup z veřejné terasy, prosklení výkladci	3 841 000	29 478
Brtnická k.ú. Michle.	1034/13	8	ateliér	3.NP	23,60	po rekonstrukci stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	1 307 000	55 381
Moskevská k.ú. Vršovice	667/25	68	kancelář	1.PP	39,90	původní stav, ale funkční, jen WC a umyvadlo, zemní vlhkost, vytápění plynové nefunkční,	1 667 000	41 779
Moskevská k.ú. Vršovice	667/26	68	ateliér	7.NP	43 30	původní stav, funkční, jen WC a umyvadlo, vytápění plynové lokální, netěsná střecha krytinou zatéká	2 456 000	56 721

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 0,80, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku neudržovanou s nutnými opravami a úpravami a potřebou odstranění účinků zemní vlhkosti.

Výpočet:

$(38\ 800 + 47\ 783 + 29\ 192 + 39\ 679 + 59\ 000 + 47\ 778 + 41\ 200 + 54\ 674 + 46\ 789 + 46\ 800 + 55\ 313 + 57\ 116 + 27\ 760 + 47\ 179 + 57\ 006 + 68\ 953 + 27\ 707 + 39\ 710 + 48\ 702 + 13\ 099 + 29\ 478 + 55\ 381 + 41\ 779 + 56\ 721)/25 = 44\ 900,- \text{ Kč/m}^2$

Podlahová plocha jednotky $29,30 \text{ m}^2 \times 44\ 900,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 = 1\ 052\ 456,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	1 052 000,- Kč
--	----------------

Jednotka č. č. 1034/15 v budově č.p. 1034 včetně 293/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764

Cena obvyklá: 1 052 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1034/15 v budově č.p. 1034 včetně 293/4501 podílu na budově č.p. 1034 a pozemku p.č. 2546 v k.ú. Michle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 9764

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: 1 052 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionpadesátdvatisíc Korun českých

Praha dne 17. 9. 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. 3102-6.27/18 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 Data platná k: 1.06.2018
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 727750 Michle **INFORMACE O JEDNOTCE**

ČÍSLO JEDNOTKY: 1034/15
 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: 293/4501
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Michle č.p.1034, byt.dům na LV 9764
 Na parcele KN 2546 na LV 9764

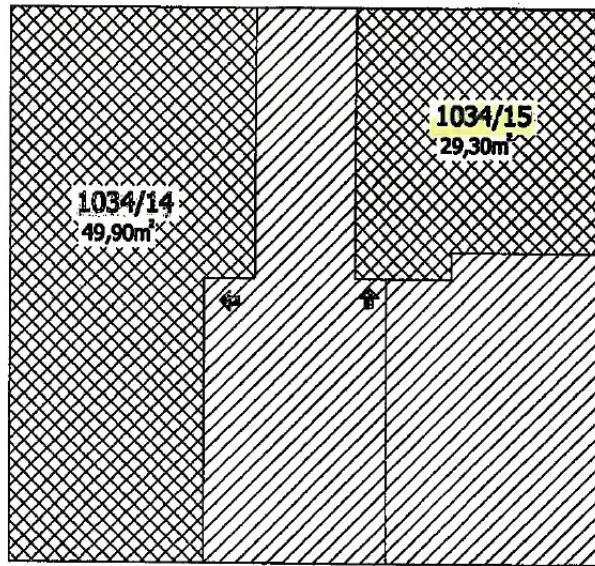
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 9765

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	

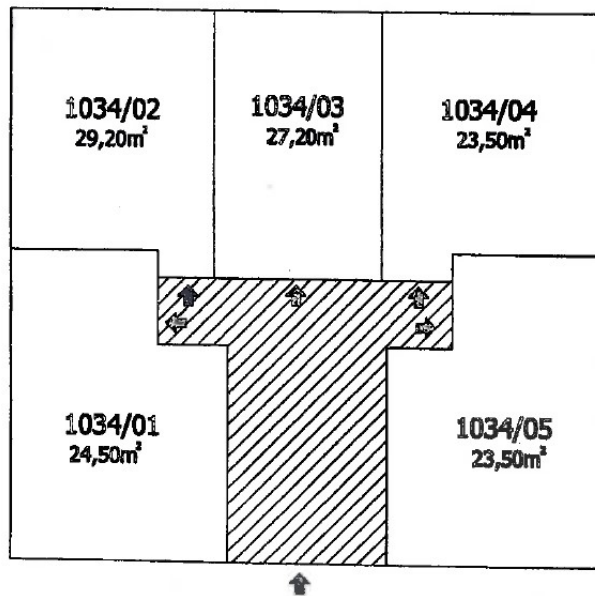
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:25:53
 Výpis vyhotoven za 2.83s, SQLite3 native

1.P.P.
Brtnická 8



1.N.P.
Brtnická 8





17-9-18





ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
ocenění nemovitosti a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 3, 161 00
mobil: 602 270 083
e-mail: caner @ mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.25/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1008/30 v budově č.p. 1008, Holandská 1008/13
včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539 v k.ú.
Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11545**



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: 17. 9. 2018

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1008/30 v budově č.p. 1008, včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11545

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. 1008, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	11545

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 17. 7. 2018.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1008/30 v budově č.p. 1008, včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539. Dům se nachází v ulici Holandská jako nárožní stavba bloku bytových domů. Dům o pěti nadzemních podlažích se sedlovou střechou je zděné konstrukce, jeho stáří je odhadováno na cca 100 roků, je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy běžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Nebytová jednotka č. 1008/30 – způsob využití: sklad umístěný v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)

Celková výměra prostoru je 38,20 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
sklad	25,10
předsíň	9,00
WC	1,00
koupelna	3,10
Celkem	38,20

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 38,20 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, 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.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **382/12612**.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha, komíny
- c) hlavní svislé 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

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 nacházející se v 1. PP, které v části přiléhající k ulici mírně vystupuje nad úroveň terénu, takže okno místnosti je parapetem v úrovni chodníku. Jednotka se sestává z místnosti situované oknem do ulice (okno je z uliční strany opatřeno nůžkovou mříží), vstupní předsíň, v jejímž výklenku je instalovaná kuchyňka s dřezem a demontovaným plynovým sporákem, dále je koupelna s vanou a umyvadlem a samostatné WC. Výplně otvorů tvoří dřevěné třídílné špaletové okno, jednoduchá dřevěná okna do světlíku a dveře do tesařských i ocelových zárubní, vstupní dveře dřevěné do

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

ocelové zárubně bez mříže. Omítky hladké, místy narušené zemní vlhkostí, v hygienickém zázemí opatřené bělinovým obkladem, podlahy s dlažbou, v místnosti do ulice je podlaha zvlněná pravděpodobně v důsledku vlhkosti. Ohřev TUV je elektroakumulační, vytápění lokální plynovým topidlem. Instalace jsou zastaralé, ale zčásti ještě funkční. Jednotka je dlouhodobě neužívaná, vyžaduje rekonstrukci a odstranění účinků zemní vlhkosti, přístupná je z chodby a schodiště domu.

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 kalámit. 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

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

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 MISYS z 19. 6. 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, Strašnice a Malešice 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 1,25, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku která je sice před rekonstrukcí, ale je v dispozici s částečným denním osvětlením a prakticky úplným příslušenstvím, t.j. s koupelnou, WC a předsíní, tedy jednotku parametry a vybavením přesahující vybavení skladových prostor nacházejících se v suterénech bytových domů. Dále je výsledek korigován koeficientem ve výši 0,80, který zohledňuje skutečnost, že

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

nebytová jednotka je dlouhodobě neužívaná a vyžadující rekonstrukci s určitými stavebními úpravami a odstranění účinků zemní vlhkost.

Výpočet:

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

$$\text{Podlahová plocha jednotky} \quad 38,20 \text{ m}^2 \times 15\ 068,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,25 \times 0,80 = 575\ 598,- \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	576 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 1008/30 v budově č.p. 1008, včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11545

Cena obvyklá: 576 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1008/30 v budově č.p. 1008, včetně 382/12612 podílu na budově č.p. 1008 a pozemku p.č. 539 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11545

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: 576 000,- Kč

Slovy: Pětsetšedesátšesttisíc Korun českých

Praha dne 17. 9. 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. 3102-6.25/18 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 Data platná k: 1.06.2018
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1008/30
 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: 382/12612
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p.1008, byt.dům na LV 11545
 Na parcele KN 539 na LV 11545

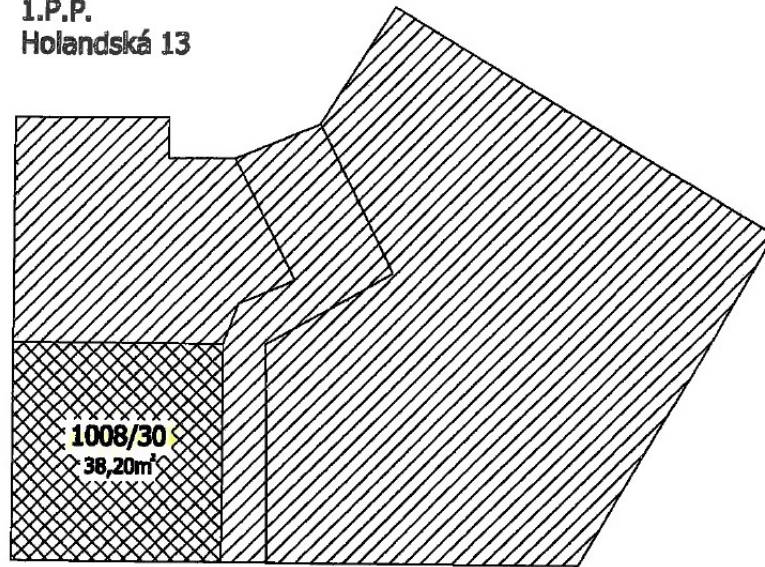
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 11546

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	

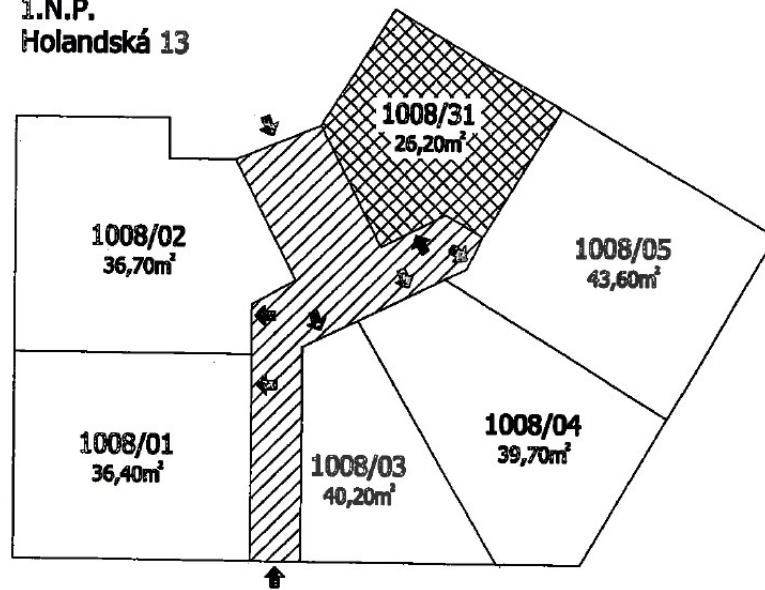
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.16.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:28:58
 Výpis vyhotoven za 2.90s, SQLite3 native

1.P.P.
Holandská 13



1.N.P.
Holandská 13





17.9.18





ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
oceňování nemovitostí a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 8, 181 00
mobil: 602 270 083
e-mail: caner@mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.23/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 428/9 v budově č.p. 428, Charkovská 428/21 včetně
188/4349 podílu na budově č.p. 428, a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice,
obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 12286**



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: 17. 9. 2018

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 428/9 v budově č.p. 428 včetně 188/4349 podílu na budově č.p. 428 a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 12286

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:

Charkovská č.p. 428, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	12286

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 17. 7. 2018.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 428/9 v budově č.p. 428 včetně 188/4349 podílu na budově č.p. 428 a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice. Dům se nachází v ulici Charkovská jako součást řadové zástavby bytových domů. Dům o čtyřech nadzemních podlažích se sedlovou střechou je zděné konstrukce, jeho stáří je odhadováno na cca 100 roků, je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy a prováděné údržbě. V horším stavu se nachází podzemní podlaží, které je prakticky bez údržby, jsou zde patrné účinky zemní vlhkosti, omítky jsou zvětřelé a opadané, původní instalace neudržované, obnovené jsou hlavní rozvody vody. Lokalita s dobrou občanskou vybaveností a přijatelnou dostupností zastávek MHD má ale omezené možnosti parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Nebytová jednotka č. 428/9 – způsob využití: Dílna umístěná v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)

Celková výměra prostoru je 18,80 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
dílna	17,70
WC	1,10
Celkem	18,80

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 18,80 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné přičky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále veškeré vnitřní instalace, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **188/4349**.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha, komíny
- c) hlavní svislé 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

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, dle Prohlášení vlastníka o dílnu, nacházející se v 1. PP, které v v uličním průčelí vystupuje zčásti nad úroveň terénu. Jednotka se sestává z jedné místnosti situované oknem do ulice a samostatného WC na chodbě, obojí s přístupem ze společných prostor podzemního podlaží. Místnost kromě osvětlení a jednofázových zásuvek nemá žádné další instalace, podlaha pod PVC krytinou vykazuje známky poruch (zřejmě způsobené vlhkostí), část omítek je opadaná, prostor je hůře přístupný (ještě několik schodišťových stupňů pod úrovní podlahy suterénu). Místnost WC je vybavená jen mísou se splachováním a je prakticky nefunkční. Vstupní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní, okno do ulice dřevěné zdvojené opatřené mříží. Jednotka je bez vybavení, složitě přístupná přes schody a chodbu zvýšeného přízemí, prakticky využitelná jen k příležitostnému nenáročnému skladování bez použití manipulační techniky.

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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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 19. 6. 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 prodeji nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice, Strašnice a Malešice 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 0,75, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku bez vybavení ve zhoršeném stavebně technickém stavu a dále koeficientem ve výši 0,80 zohledňujícím skutečnost, že se jedná o jednotku, se zhoršeným přístupem bez možnosti použití manipulační techniky (v místě je i velmi obtížné, prakticky vyloučené, zaparkovat k vyložení nebo naložení nákladu).

Výpočet:

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

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Podlahová plocha jednotky $18,80 \text{ m}^2 \times 15 \text{ 068,- Kč/m}^2 \times 0,75 \times 0,80 = 169 \text{ 967,- Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	170 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 428/9 v budově č.p. 428 včetně 188/4349 podílu na budově č.p. 428 a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 12286

Cena obvyklá: 170 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 428/9 v budově č.p. 428 včetně 188/4349 podílu na budově č.p. 428 a pozemku p.č. 187 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 12286

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: 170 000,- Kč

Slovy: Jednostosedmdesáttisíc Korun českých

Praha dne 17. 9. 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. 3102-6.23/18 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: 1.06.2018

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

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 428/9
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: dílna nebo provozovna
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 188/4349
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p.428, byt.dům na LV 12286
 Na parcele KN 187 na LV 12286

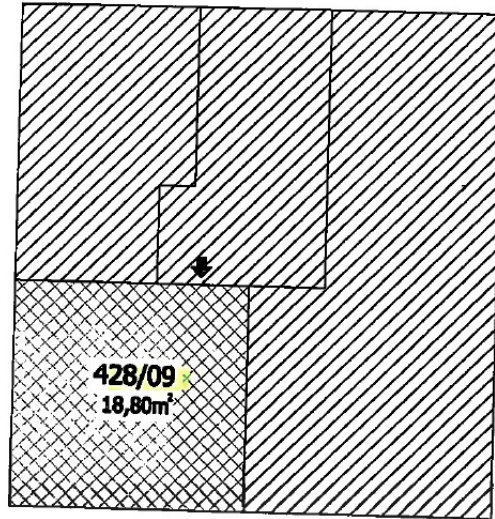
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 12287

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: 19.06.2018 14:29:21
 Výpis vyhotoven za 1.58s, SQLite3 native

1.P.P.
Charkovská 21



1.N.P.
Charkovská 21

