

### Návrh

## na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 4. 6. 2018 do 25. 6. 2018, kde oprávněný nájemce akceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče

### Důvod předložení:

Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10  
Usnesení RMČ Praha 10 č. 419 ze dne 31. 5. 2018  
Usnesení RMČ Praha 10 č. 1015 ze dne 13. 12. 2018

### Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha č. 1: Podmínky výběrového řízení
  - č. 2: Zápis komise na otevírání obálek ve výběrových řízení ze dne 28. 6. 2018
  - č. 3: Zápis KMN ze dne 30. 7. 2018
  - č. 4: Stanovisko OBN ze dne 27. 11. 2018
  - č. 5: Znalecký posudek nebytové jednotky č. 492/43, Chotutická 492/4
  - č. 6: Znalecký posudek nebytové jednotky č. 771/12, Moskevská 771/66

### Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

### Zpracovala:

Ivana Hubníková, odbor majetkoprávní

## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

**k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 4. 6. 2018 do 25. 6. 2018, kde oprávněný nájemce akceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

### I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 4. 6. 2018 do 25. 6. 2018

### II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 4. 6. 2018 do 25. 6. 2018, kde oprávněný nájemce akceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče
- b) prodej nebytových jednotek na základě výběrového řízení na podání žádostí o odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích dle této tabulky:

Adresa k.ú.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Využití/kolaudace	Podlaží	Plocha m <sup>2</sup>	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)	Kupní cena v Kč	Odhadní cena v Kč
Chotutická 492/4 Malešice	492/43	Kancelář, sklad Stavební firmy/ kancelář	1.PP	25,5	*****	*****	<b>853 000</b>	419 000

Moskevská 771/66 Vršovice	771/12	Ateliér/ ateliér	6.NP	16	*****	*****	<b>1 065 000</b>	662 000
---------------------------------	--------	---------------------	------	----	-------	-------	------------------	---------

### III. ukládá

#### 1. Radě městské části Praha 10

- 1.1. uzavřít kupní smlouvy o převodu nebytové jednotky do vlastnictví s vítěznými uchazeči dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2019

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta

Číslo tisku: P10-096371/2018

## Důvodová zpráva

V termínu od 4. 6. 2018 do 25. 6. 2018 bylo, na základě usnesení RMČ č. 419 ze dne 31. 5. 2018, vyhlášeno Výběrové řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny (dále jen „Výběrové řízení“). Pro potřeby MČ Praha 10 se tyto nebytové jednotky nejeví jako lukrativní, i s ohledem na jejich využití a výměru.

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

V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 14 přihlášek**.

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela **komise na otevírání obálek na svém jednání dne 28. 6. 2018**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek do výběrového řízení a doporučila ve svém zápise č. 12 Komisi majetkové a nebytových prostor návrh na vyhodnocení výběrového řízení. Zápis z jednání komise na otevírání obálek ze dne 28. 6. 2018 a zápis KMN ze dne 30. 7. 2018 tvoří přílohu č. 2 a č. 3 tohoto materiálu.

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

Oprávnění nájemci byli, v souladu s rozhodnutím komise ze dne 30. 7. 2018, obesláni Nabídkou a Akceptací převodu nebytové jednotky do vlastnictví za cenu ve výši podané nabídky vítězným uchazečem. Podatelnou ÚMČ Praha 10 byly ve stanovené lhůtě přijaty celkem dvě akceptace nabídek na převod nebytové jednotky.

Pan \*\*\*\*\* odevzdal dne 5. 9. 2018 do podatelny ÚMČ Praha 10 akceptaci nabídky na převod nebytové jednotky č. **492/43** v domě Chotutická 492/4, Praha 10, a to **celkem za kupní cenu ve výši 853 000 Kč**.

Pan \*\*\*\*\* odevzdal dne 3. 9. 2018 do podatelny ÚMČ Praha 10 akceptaci nabídky na převod nebytové jednotky č. **771/12** v domě Moskevská 771/66, Praha 10, a to **celkem za kupní cenu ve výši 1 065 000 Kč**.

Odhadní cena NJ č. 492/43, Chotutická 492/4 činila 419 000 Kč. V rámci výběrového řízení byla učiněna nejvyšší nabídka ve výši 853 000 Kč. Oproti odhadní ceně došlo k navýšení kupní ceny o 434 000 Kč, tj. o 103,57 %.

Odhadní cena NJ č. 771/12, Moskevská 771/66 činila 662 000 Kč. V rámci výběrového řízení byla učiněna nejvyšší nabídka ve výši 1 065 000 Kč. Oproti odhadní ceně došlo k navýšení kupní ceny o 403 000 Kč, tj. o 60,87 %.

Měsíční příspěvky MČ Praha 10 do fondu oprav SV činí za nebytové jednotky

Chotutická 492/43	980 Kč	1,12 %
Moskevská 771/12	400 Kč	7, %

**Stanovisko KMN ze dne 30. 7. 2018: SOUHLASÍ S PŘEDLOŽENÍM VYHODNOCENÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ RMČ**

**Předmětný materiál vzala na vědomí RMČ usnesením č. 1015 ze dne 13. 12. 2018.**



Vyvěšeno:                     - 4. 06. 2018                      
Sejmuto:                     26. 06. 2018                    

Úvodní výzva  
Úřad městské části Praha 10  
vyhlašuje



v termínu od 4. 6. 2018 do 25. 6. 2018 do 16:00 hodin

### VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ

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

Vyhlašovatel – název: Městská část Praha 10  
sídlo: Vršovická 68, Praha 10, PSČ 101 38  
IČ: 00063941  
DIČ: CZ00063941  
kontaktní osoba: Ivana Hubníková  
tel.: +420 267 093 548  
fax: +420 272 739 587  
e-mail: [ivanahu@praha10.cz](mailto:ivanahu@praha10.cz)

Zveřejněno i způsobem umožňujícím  
dálkový přístup od                     - 4. 06. 2018                     do                     26. 06. 2018                    

#### 1. Vymezení předmětu výběrových řízení

- Předmětem výběrových řízení a případného následného prodeje jsou nebytové jednotky včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu, jehož velikost je určena v prohlášení vlastníka, a včetně stejného podílu na zastavěném pozemku a pozemku funkčně souvisejícím (dále souhrnně též jen "jednotka", popř. "nebytová jednotka").
- Všechny nebytové jednotky, uvedené v příloze č. 1, jsou obsazeny oprávněnými nájemci na základě smlouvy o nájmu nebytového prostoru na dobu neurčitou s výpovědní dobou dva měsíce. Nájemní smlouvy jsou v případě zájmu k nahlédnutí u kontaktní osoby vyhlašovatele po předchozím objednání.
- Pojmy a zkratky, které se mohou vyskytnout během výběrového řízení:

<b>výběrové řízení</b>	řízení na výběr vítězného uchazeče na prodej nebytové jednotky a uzavření kupní smlouvy dle uveřejněných pravidel, a to ke každé nebytové jednotce zvláště
<b>pravidla výběrového řízení</b>	soubor všech pravidel obsažených v úvodní výzvě na vyhlášení výběrového řízení
<b>úvodní výzva</b>	listina zveřejněná za účelem zahájení výběrového řízení obsahující zejména pravidla výběrového řízení a nabízenou nebytovou jednotku
<b>sružená úvodní výzva</b>	pro více výběrových řízení na více nebytových jednotek lze vyhlásit jednotná pravidla v tzv. sdružené úvodní výzvě, ve které je současně přiložena tabulka nabízených nebytových jednotek, kterým se jednotlivá výběrová řízení vyhlašují
<b>nebytová jednotka</b>	nebytový prostor, který se nachází v domě, který byl schválen k prodeji v souladu s Předpisem a prohlášením vlastníka v souladu se ZVB vymezen jako jednotka, a je jako samostatná položka označena v přiložené tabulce
<b>oprávněný nájemce</b>	právnícká nebo fyzická osoba, která má v nájmu nebytový prostor, nebyla mu dána výpověď z nájmu nebytového prostoru a není proti ní veden soudní spor o vyklizení nebytového prostoru nebo o zaplacení dluhu, který má vůči MČ, za předpokladu, že uhradí veškeré své případné závazky vůči MČ

<b>minimální cena nebytové jednotky</b>	cena stanovená ve výši desetinásobku minimálního ročního nájmu stanoveného pro danou nebytovou jednotku v souladu se Zásadami o hospodaření s nebytovými prostorami, přičemž tato cena musí být minimálně ve výši stanovené dle odborného znaleckého posudku zajištěného MČ
<b>den doručení</b>	za den doručení je považován den, kdy adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) odmítla písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu adresy sídla příslušné právnické osoby nebo trvalého pobytu příslušné fyzické osoby v případě, že si adresát (příslušná právnická nebo fyzická osoba) písemnost nepřevzme
<b>cenová nabídka</b>	výše nabídnuté kupní ceny v nabídce předložené uchazečem v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky
<b>zájemce</b>	právnická či fyzická osoba, která má zájem o účast ve výběrovém řízení
<b>uchazeč</b>	zájemce, který podal nabídku ve výběrovém řízení
<b>kupující</b>	vítězný uchazeč v rámci výběrového řízení na prodej nebytové jednotky
<b>prodávající</b>	MČ
<b>Zásady</b>	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 (prodej jednotek)
<b>Předpis</b>	Prováděcí předpis privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek)
<b>NJ</b>	nebytová jednotka
<b>NOZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., (nový) občanský zákoník
<b>ZNP</b>	116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
<b>ZVB</b>	Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
<b>MČ</b>	městská část Praha 10
<b>ÚMČ</b>	Úřad městské části Praha 10
<b>ZMČ</b>	Zastupitelstvo městské části Praha 10
<b>RMČ</b>	Rada městské části Praha 10
<b>HMP</b>	hlavní město Praha
<b>OMP</b>	odbor majetkoprávní ÚMČ
<b>KÚ</b>	Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha
<b>PV</b>	prohlášení vlastníka dle ZVB

## **2. Podmínky pro přijetí nabídky žadatele do výběrového řízení**

- a) Veškeré podklady pro zpracování nabídky jsou součástí tohoto výběrového řízení a jeho příloh.
- b) V případě, že se oprávněný nájemce zúčastní soutěže a splní všechny podmínky uchazeče, bude, jakožto oprávněný nájemce předmětné nebytové jednotky, informován o výsledcích výběrového řízení na prodej nebytové jednotky a vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy akceptoval návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, která nesmí být nižší než Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky
- c) Uchazeči jsou **povinni složit soutěžní jistotu (kauci) ve výši 10 % minimální ceny nebytové jednotky**, která je uvedena v příloze č. 1 těchto pravidel výběrového řízení na účet MČ, vedený u

České spořitelny, a.s., č. ú.: 6015-2000733369/0800. Jako **specifický symbol uchazeč uvede číslo NJ dle prohlášení vlastníka** (bez lomítka – viz příloha č. 1, jako **variabilní symbol uvede IČ nebo datum narození**. **Kauce musí být připsána na účet MČ v den ukončení soutěžní lhůty**. V případě sdružené úvodní výzvy, jsou uchazeči povinni složit soutěžní jistotu ke každé nebytové jednotce, o níž se podáním nabídky budou ucházet.

Vyhlašovatel uvolní kauci uchazečům, kteří se nestali vítězným uchazečem, do 14 dnů od odeslání oznámení o výběru nejvyšší nabídky. Uchazeči nemají při vrácení kauce nárok na vyplácení žádných souvisejících plnění (zejm. vkladových či jiných úroků z kauce) či náhrad škody.

- d) Vítězný uchazeč bude písemně informován o výsledku výběrových řízení po zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10 a v souladu s usnesením Zastupitelstva MČ Praha 10 bude vítěznému uchazeči zaslán návrh kupní smlouvy. V případě, že smlouvu s uchazečem nebude možno z důvodů ležících na straně vítězného uchazeče uzavřít do 30 dnů ode dne doručení návrhu kupní smlouvy, propadne jeho kauce ve prospěch vyhlášovatele a vyhlášovatel je oprávněn výběrové řízení zrušit.
- e) Kupující je povinen složit prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši celé kupní ceny před uzavřením kupní smlouvy, a to na základě písemné výzvy k úhradě.
- f) Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení nesmí být nižší než minimální cena nebytové jednotky, uvedená v příloze č. 1. K cenové nabídce učiněné v rozporu s touto zásadou, tj. nižší, se nepřihlíží.
- g) V případě, že nebude podána žádná nabídka v tomto výběrovém řízení, Vyhlašovatel jej zruší.

### 3. Nabízené nebytové jednotky

Viz tabulka nabízených nebytových jednotek včetně lokalit – přílohy č. 1 této sdružené úvodní výzvy.

### 4. Prohlídka nebytových jednotek

- 1. Oprávněný nájemce umožní ve stanovený termín prohlídku nebytové jednotky za účasti správní firmy.
- 2. Zájemci o účast ve výběrovém řízení jsou **povinni zúčastnit se prohlídky** předmětu nájmu (nebytových jednotek). Potvrzení o prohlídce obdrží zájemce od příslušného správce na vyžádání na místě při prohlídce nebytové jednotky. Předmětné potvrzení je zájemce povinen doložit v nabídce.
- 3. Zástupce zájemce se musí před zahájením prohlídky prokázat dokladem totožnosti, který ho bude jednoznačně identifikovat. Osobě, která se tímto způsobem neprokáže, nebude účast na prohlídce nebytové jednotky umožněna.
- 4. Prohlídky zveřejněných nebytových jednotek umožní a bližší informace o stavu nebytových jednotek poskytne příslušný správce, tj. společnost

Centra, a.s.	Vršovická 1429/68, Praha 10	tel.: 274 774 573
PMC Facility, a.s.	Vršovická 1429/68, Praha 10	tel.: 271 752 158-160

### 5. Podmínky pro účast ve výběrovém řízení

Uchazečem může být fyzická nebo právnická osoba, která splňuje následující podmínky pro účast ve výběrovém řízení a zároveň činí čestné prohlášení:

- a) o tom, že souhlasí s podmínkami tohoto výběrového řízení a bude v souladu s nimi postupovat
- b) o tom, že splní závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jí stane
- c) o tom, že je seznámen se stavem Nebytové jednotky
- d) o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů
- e) o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- f) o tom, že Účastník není v likvidaci
- g) o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- h) o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- i) o tom, že je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu

**Uchazeči v nabídce předloží potvrzení podepsané příslušnou osobou o tom, že se zúčastnili prohlídky předmětné nebytové jednotky.**

#### **6. Způsob hodnocení nabídek (stanovená kritéria hodnocení)**

Jediným výběrovým kritériem je výše kupní ceny.

Vyhodnocení výběrového řízení na koupi nebytové jednotky provede komise majetková a nebytových prostor a to s doporučením vítězného uchazeče podle výběrových kritérií. Toto vyhodnocení bude spolu se žádostmi uchazečů předloženo ke schválení Radě MČ Praha 10 a následně Zastupitelstvu MČ Praha 10. Rozhodnutí Zastupitelstva MČ Praha 10 bude konečné. V případě sdružené úvodní výzvy mohou být doporučení či rozhodnutí orgánů MČ Praha 10 o jednotlivých výběrových řízeních též sdružená do usnesení k více či všem nebytovým jednotkám z jedné sdružené úvodní výzvy.

O výsledku výběrového řízení budou všichni uchazeči písemně vyrozuměni.

#### **7. Podmínky přijetí do výběrových řízení**

Uchazeč o koupi nebytových jednotek (uchazeč) se může přihlásit do výběrových řízení podáním písemné přihlášky, a to ke každé nebytové jednotce zvláště (*tiskopis přihlášky obdrží uchazeč v informační kanceláři Úřadu MČ Praha 10, Vršovická 68 nebo je k dispozici ke stažení na <http://www.praha10.cz>*) včetně všech požadovaných dokladů.

Nabídka k jedné nebytové jednotce bude vložena do jedné obálky označené dle dále uvedených požadavků vyhlášovatele. Nabídka ke každé nebytové jednotce musí obsahovat veškeré náležitosti vyžadované Vyhlášovatelem dle pravidel výběrového řízení.

**Lhůta pro podání nabídek začíná dnem následujícím po zveřejnění tohoto výběrového řízení na úřední desce MČ a končí dne 25. 6. 2018 v 16:00 hod.**

Nabídky je možno podávat poštou na adrese Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, nebo osobně v podatelně vyhlášovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí, středa od 8 do 17,30 hod., úterý, čtvrtek od 8 do 15 hod., pátek od 8 do 14 hod.).

V poslední den lhůty pro podání nabídek tj. 25. 6. 2018 je možné odevzdat nabídky pouze osobně na adrese vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně vyhlášovatele, a to v době do 16:00 hod. Doručení nabídek vyhlášovatel požaduje v řádně uzavřených

obálkách, označených zřetelně nápisem „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ PRONAJATÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“ a adresou NJ včetně č. p. a č. o. a číslem příslušné nebytové jednotky dle PV.

*Příklad: „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ PRONAJATÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“*

*Adresa domu s č. p. a č. o., kde se NJ nachází*

*č. NJ dle prohlášení vlastníka*

V levém horním rohu obálky musí být čitelně uvedeno jméno a příjmení a adresa uchazeče (resp. obchodní jméno a místo podnikání nebo název právnické osoby a její sídlo).

Uchazeči jsou odpovědní za včasné doručení nabídek. Nabídky doručené po skončení lhůty pro podání nabídek nebudou otevřeny.

Otevírání obálek s nabídkami je neveřejné, uchazeči, kteří předloží nabídky, budou o výsledku výběru informováni písemně do konce zadávací lhůty.

### **8. Zadávací lhůta**

Zadávací lhůta je lhůta, během níž je vyhlášovatel povinen odeslat oznámení o výběru nejvhodnější nabídky nebo o zrušení soutěže.

Vyhlašovatel stanovuje délku zadávací lhůty, tj. dobu, po kterou jsou uchazeči svými nabídkami vázáni na max. 90 dní. Tato lhůta začíná běžet okamžikem skončení lhůty pro podání nabídek a končí dnem doručení oznámení vyhlášovatele o výběru nejvhodnější nabídky.

### **9. Další podmínky**

- Do výběrového řízení budou zařazeny pouze žádosti, které budou splňovat požadované náležitosti.
- Vyhlašovatel si vyhrazuje právo nevybrat žádného zájemce o koupi nebytové jednotky nebo jednotlivá výběrová řízení na prodej jednotlivých pronajatých nebytových jednotek dle přílohy č. 1 bez uvedení důvodu kdykoliv zrušit.
- Uchazečům nenáleží za vypracování nabídek žádná odměna ani úhrada nákladů spojených s jejich vypracováním.

### **10. Požadovaná struktura nabídky**

1. Přihláška (na tiskopisu MČ)
2. Potvrzení o absolvování prohlídky nebytové jednotky
3. Doklad o složení kauce (např. výpis z účtu uchazeče, potvrzení banky o odeslání částky, apod.)
4. U právnických osob výpis z obchodního rejstříku ne starší třech měsíců

.....  
Ing. Filip Koucký  
vedoucí odboru majetkoprávního



## Seznam pronajatých nebytových jednotek k prodeji

poř. č.	č.p.	adresa NJ katastrální území	č.o.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití/ kolaudace	Nájemce	Minimální cena v Kč	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	Správní firma zejistiující prohlídku	Termíny prohlídek
1	918	Černokostelecká Strašnice	16	918/27	Fotoateliér/ ateliér	[REDACTED]	1 298 000	1.PP	50,34	CENTRA	12. 6. 2018 10:00 – 10:30 21. 6. 2018 10:00 – 10:30
2	492	Chotutická Marešice	4	492/43	Kancelář, sklad stavební firmy/ kancelář	[REDACTED]	419 000	1.PP	25,5	CENTRA	12. 6. 2018 10:45 – 11:15 21. 6. 2018 10:45 – 11:15
3	771	Moskevská Vršovice	66	771/12	Ateliér/ ateliér	[REDACTED]	662 000	6.NP	16	PMC	13. 6. 2018 8:10 – 8:40 20. 6. 2018 9:10 – 9:40

URC Praha 10  
Der.uoano: 04.08.2018  
**P10-060461/2018**





**ZÁPIS č. 12**  
**z jednání komise na otevírání obálek ve výběrových řízení na prodej pronajatých nebytových jednotek ze dne**  
**28. 6. 2018**

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

**Přítomni:** JUDr. Lubomír Ledl, Alena Staňková, Ivana Hubníková

**Omluveni:** -

**Nepřítomni:** -

**Hosté:** Blanka Březinová, OMP, Šárka Žiláková, OMP

**Zapsala:** Šárka Žiláková, OMP

**Program jednání:**

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

**3. Závěr**

**K projednávaným bodům jednání:**

Zasedání komise bylo zahájeno v 9:30 hod. Komise se sešla v počtu 4 členů a byla usnášeníschopná.

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

Předmětem výběrového řízení na odkup pronajatých nebytových jednotek jsou 3 nebytové jednotky, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům. Seznam předmětných nebytových jednotek tvoří přílohu č. 1 tohoto Zápisu.

Během vyhlášeného výběrového řízení v termínu od 4. 6. 2018 do 25. 6. 2018 se uskutečnily 2 prohlídky každé nebytové jednotky pro potenciální zájemce.

Ve lhůtě podání tj. do 25. 6. 2018 do 16:00 hodin bylo v rámci celého výběrového řízení doručeno celkem 14 přihlášek. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 2.

2. Různé

3. Závěr

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

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

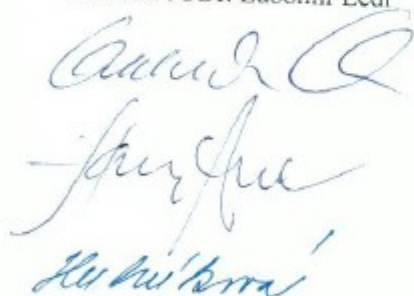
PROTI:

ZDRŽEL SE:

Jednání komise bylo ukončeno v 09:50 hod.

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Schválil: JUDr. Lubomír Ledl



The image shows three handwritten signatures in blue ink, arranged vertically. The top signature is the most legible and appears to be 'Lubomír Ledl'. The middle signature is more stylized and less legible. The bottom signature is also stylized and less legible.

Seznam pronajatých nebytových jednotek k prodeji

poř. č.	č.p.	adresa NJ katastrální území	č.o.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití/kolaudace	Nájemce	Minimální cena v Kč	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	Správní firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
1	918	Černokostelecká Strašnice	16	918/27	Fotoateliér/ ateliér	Fialka Přemysl	1 298 000	1.PP	50,34	CENTRA	12. 6. 2018 10:00 – 10:30 21. 6. 2018 10:00 – 10:30
2	492	Chotutická Malesice	4	492/43	Kancelář, sklad stavební firmy/ kancelář	Hagen Mirko	419 000	1.PP	25,5	CENTRA	12. 6. 2018 10:45 – 11:15 21. 6. 2018 10:45 – 11:15
3	771	Moskevská Vršovice	66	771/12	Ateliér/ ateliér	p. Homola	662 000	6.NP	16	PMC	13. 6. 2018 8:10 – 8:40 20. 6. 2018 9:10 – 9:40



## **ZÁPIS z jednání komise konané 30. 7. 2018**

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

**Přítomni:** Ing. Michal Narovec – předseda KMN

PhDr. Olga Richterová, JUDr. Lubomír Ledl a Lukáš Rázl - členové komise KMN

**Omluvili se:** JUDr. PhDr. Oldřich Choděra, Ing. Petr David, Ph.D., a Mgr. Bohumil Zoufalík

**Hosté:** Mgr. Helena Minářů, Šárka Žiláková, Ing. Helena Nováková CSc., Bc. Iva Petřinová,  
Ing. Libor Kadlec a manželé Machkovi

**Zapsal:** Petr Stejskal

**Návrh na Program jednání:**

1. Zahájení komise
2. Schválení programu
3. Hlasování o přítomnosti manželů Magdaleny a Otomara Machkovi
4. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
5. Projednání předložených materiálů oddělení bytů a nebytových prostor
6. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
7. Různé
8. Závěr

**K usnášenischopnosti KMN:**

Zasedání KMN zahájil a od 17:10 hod. vedl předseda KMN Ing. Michal Narovec. Komise zahájila jednání v počtu 4 členů a po celou dobu jednala v počtu 4 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášenischopná. Jednání bylo ukončeno v 19:20 hod.

## 1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:10

## 2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

## 3. Hlasování o přítomnosti manželů Magdaleny a Otomara Machkovi

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

## 4. Projednáni předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Poř. č. 4/3

Projednáni návrhu na uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě č. 10 o nájmu části pozemku parc. č. 2950/1 a pozemků parc. č. 2950/4 a 2950/5, vše v k. ú. Michle, ze dne 27. 5. 2002, zastavěných stavbami bez č. p./č. e. v majetku fyzických osob

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu č. 10 (2002/OOM/890) ze dne 27. 5. 2002, jehož předmětem bude aktualizace jednotlivých výměr částí pozemku parc. č. 2950/1, k. ú. Michle, užívaných jako zahrádka nebo jako zastavěná plocha za cenu nájmu celkem 15.564,00 Kč ročně bez DPH.*

*Komise **SOUHLASÍ** s tím, aby v textu tohoto dodatku bylo jednoznačně uvedeno, že:*

*„Změna nájemní smlouvy dohodnutá na základě tohoto dodatku č. 1 k nájemní smlouvě řeší mezi smluvními stranami výlučně ekonomické a tím související právní nároky pronajímatele vůči nájemci vyplývající z reálného stavu užívání předmětu nájmu oproti dosavadnímu smluvenému stavu zakotvenému v dosud v uzavřené nájemní smlouvě. Tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě není souhlasem pronajímatele jako vlastníka pronajímaného pozemku se zřízením a existencí stavby na pozemku dle občanského zákoníku a ani není smlouvou o právu provést stavbu ve smyslu ust. § 85 odst. 2 písm. a) a b) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a není ani souhlasem se zápisem stavby do katastru nemovitostí, přičemž uvedené právní vztahy a zejména souhlas vlastníka pozemku lze řešit výhradně jinou samostatnou písemnou dohodou.“*

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

## Poř. č. 4/1

Seznam účastníků výběrového řízení na podání žádosti o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 4. 6. 2018 do 25. 6. 2018

Poř. č. NJ	Nebytová jednotka					uchazeč				splnění podmínek VŘ				Poznámka	
	Ulice	č. p.	č. or.	č. NJ	poslední využití	odhadní cena dle ZP v Kč	poř. č. uchazeče u konkrétní NJ	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	Datum narození/ IČ	formální náležitosti přihlášky	složena kauce	potvrzení o účasti na prohlídce		navrhovaná kupní cena v Kč
1	Černokostecká Strašnice	918	16	918/27	Fotoateliér/ ateliér	1 298 000	1				ano	ano	ano	1 532 620	
							2	Czech Business Properties	Těšnov 1163/5 110 00 Praha 1	24700614	ano	ano	ano	1 535 924	
							3				ano	ano	ano	2 001 000	
							4	VELVIA s.r.o.	Štolmířská 982 282 01 Český Brod	6066330	ano	ano	ano	1 555 000	
							5	LOFT TRADING s.r.o.	Havlíňova 1270/14 182 00 Praha-Kobylisy	3949753	ano	ano	ano	2 125 000	nejvyšší nabídka
							6				ano	ano	ano	1 750 000	

2	Chotutická Strašnice	492	4	492/43	Kancelář, sklad stavební firmy/kancelář	419 000	1				ano	ano	ano	419 001	oprávněný nájemce
							2	Czech Business Properties	Těšnov 1163/5 110 00 Praha 1	24700614	ano	ano	ano	612 281	
							3	LOFT TRADING s.r.o.	Havlínova 1270/14 182 00 Praha- Kobylisy	3949753	ano	ano	ano	853 000	nejvyšší nabídka
3	Moskevská Vršovice	771	66	771/12	Ateliér/ateliér	662 000	1				ano	ano	ano	664 000	oprávněný nájemce
							2	Czech Business Properties	Těšnov 1163/5 110 00 Praha 1	24700614	ano	ano	ano	1 001 776	na potvrzení o účasti prohlídce mají u č. NJ uvedeno č. nebytového prostoru
							3	VELVIA s.r.o.	Štolmířská 982 282 01 Český Brod	6066330	ano	ano	ano	1 025 000	na potvrzení o prohlídce mají neúplně č. NJ
							4				ano	ano	ano	1 008 000	na potvrzení o účasti na prohlídce mají u č. NJ uvedeno č. nebytového prostoru
							5	LOFT TRADING s.r.o.	Havlínova 1270/14 182 00 Praha- Kobylisy	3949753	ano	ano	ano	1 065 000	nejvyšší nabídka na potvrzení o účasti mají neúplně č. NJ

*Komise **SOUHLASÍ** s předložením návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny Radě MČ Praha 10, tak jak doporučila ve svém zápise č. 12 Komise na otevírání obálek v rámci Výběrového řízení na prodej nebytových jednotek ze dne 28. 6. 2018. KMN souhlasí s vítězem, který je v tabulce označen jako nejvyšší nabídka s tím, že má oprávněný nájemce možnost dorovnat nejvyšší nabídku a stát se tak vítězem Výběrového řízení*

PŘÍTOMNO: 4  
PRO: 3  
PROTI: -  
ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **KOMISE NEPŘIJALA ŽÁDNÉ USNESENÍ**  
(poznámka zapisovatele: minimální počet pro přijetí stanoviska jsou 4 členové PRO, nebo PROTI)

Poř. č. 4/2

**Projednáni návrhu na uzavření smlouvy o nájmu pozemku, zastavěného zděnou garáží ve vlastnictví fyzické osoby**

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením smlouvy o nájmu pozemku pod zděnou garáží stojící na pozemku parc. č. 3017/116, o výměře 8 m<sup>2</sup>, k. ú. Michle, a to na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, za cenu ročního nájemného dle „Zásad pro pronajímání pozemků svěřených MČ Praha 10 a stanovení nájemného“ ve výši 255 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem 2.040 Kč bez DPH ročně s tím, že pakliže to bude nutné, bude po Novém vlastníkovi garáže vymáháno vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku bez právního důvodu, a to ve výši obvyklého nájemného, které by jinak bylo stanoveno v nájemní smlouvě, po dobu vlastnictví garáže.*

PŘÍTOMNO: 4  
PRO: 4  
PROTI: -  
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM SMLOUVY O NÁJMU POZEMKU POD ZDĚNOU GARÁŽÍ STOJÍCÍ NA POZEMKU parc. č. 3017/116, O VÝMĚŘE 8 m<sup>2</sup>, k. ú. MICHLE, A TO NA DOBU NEURČITOU S VÝPOVĚDNÍ DOBOU 3 MĚSÍCE, ZA CENU ROČNÍHO NÁJEMNÉHO DLE „ZÁSAD PRO PRONAJÍMÁNÍ POZEMKŮ SVĚŘENÝCH MČ PRAHA 10 A STANOVENÍ NÁJEMNÉHO“ VE VÝŠI 255 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. CELKEM 2.040 Kč BEZ DPH ROČNĚ S TÍM, ŽE PAKLIŽE TO BUDE NUTNĚ, BUDE PO NOVÉM VLASTNÍKOVÍ GARÁŽE VYMÁHÁNO VYDÁNÍ BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ ZA UŽÍVÁNÍ POZEMKU BEZ PRÁVNÍHO DŮVODU, A TO VE VÝŠI OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO, KTERÉ BY JINAK BYLO STANOVENO V NÁJEMNÍ SMLOUVĚ, PO DOBU VLASTNICTVÍ GARÁŽE**

Poř. č. 6/8

**Projednáni návrhu na uzavřeni Smlouvy o právu provést stavbu se společností Magnolia Invest s.r.o., Voctářova 2449/5, 180 00 Praha 8, IČ 283 63 566**

Ing. Michal Narovec – navrhuji stáhnout tento materiál a zároveň i končím jednání KMN,  
děkuji

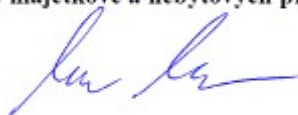
## **5. Různé**

## **6. Závěr**

Pan předseda Ing. Michal Narovec v 19:20 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 31. 7. 2018 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

Schválil: Ing. Michal Narovec – předseda komise majetkové a nebytových prostor.



## Stanovisko odboru bytů a nebytových prostor

k materiálu „Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádosti o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 4. 6. 2018 do 25. 6. 2018, kde oprávněný nájemce akceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče“

předkládanému na 23. schůzi Rady MČ Praha 10 dne 13. 12. 2018

Odboru bytů a nebytových prostor nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily k prodeji nebytových jednotek na adrese Chotutická 492/4, číslo NJ 492/43, nájemce pan Mirko Hagen a Moskevská 771/66, číslo NJ 771/12, nájemce pan Milan Homola. Nájemní vztah u těchto nebytových jednotek trvá a k dnešnímu dni nevidujeme ani výpověď z nájmu ani úmrtí nájemce.

V Praze, dne 27. 11. 2018



Mgr. Tomáš Staněk  
pověřený vedením Odboru bytů a nebytových prostor



## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1921- 11 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 492/43, Chotutická č. 4, katastrální území Malešice,  
hlavní město Praha



**Objednatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v  
souvislosti s její privatizací.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 5.2.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice

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

V Černošicích 6.2.2018

## Obsah posudku

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

## **1. Nález**

### **1.1. Znalecký úkol**

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky (NJ) č. 492/43 katastrální území Malešice v ulici Chotutická č. 4 v Praze 10 cenou obvyklou.

*Znalecký posudek je dle požadavku objednatele proveden jako aktualizace vlastního znaleckého posudku č. 1579 - 22 - 2012 C ze dne 9.3.2012.*

### **1.2. Informace o věci nemovité**

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 492/43 – jiný nebytový prostor
Adresa předmětu ocenění:	Chotutická 492/4 10000 Praha
LV:	2995
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
Počet obyvatel:	1 280 508

### **1.3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 29.02.2012 a následně 5.2.2018 za přítomnosti znalce.

### **1.4. Podklady pro vypracování posudku**

- \* Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/0171/2017 ze dne 14.2.2017.
- \* Informace o jednotce z katastru nemovitostí pro LV 12995 pro katastrální území Malešice - příloha.
- \* Prohlášení vlastníka
- \* Cenová mapa stavebních pozemků - Praha pro rok 2018 - příloha.
- \* Další doplňující informace poskytnuté objednatelem posudku.
- \* Zjištění na místě.

### **1.5. Vlastnické a evidenční údaje**

Nejsou předmětem šetření.

### **1.6. Dokumentace a skutečnost**

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

### **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je nebytová jednotka vedená jako jiný nebytový prostor, č. 492/43, která se nachází v suterénu domu č. 4 v Chotutické ulici v sídlišti Malešice poblíže stanice autobusů „Hostýnská“ na Počernické ulici. Jednotka vznikla propojením dvou místností a slouží jako sklad a kancelář.

### **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 492/43, katastrální území Malešice, v ulici Chotutická č. 4 v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*

*Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Posudek

### 2.1. Popis věci nemovité

#### *Širší souvislosti*

Oceňovaný dům je situován ve stabilizovaném obytném území Sídliště Malešice. Je součástí otevřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově obdobnými panelovými budovami. Blok je ohraničen ulicemi Chotutická, Nad Vodovodem, U Krbu a Skřivanská. Vnitroblok je vyplněn převážně klasickou sídlištní zelení.

Z hlediska automobilové dopravy je Chotutická ulice velice klidná. Obsluha prostředky MHD - autobusy je zastávkou Hostýnská ve vzdálenosti cca 150 m. Vlastní dům je z komerčního hlediska zcela nezajímavý.

Lokalita je komerčně nevýhodná, umístění nebytové jednotky v suterénu s přístupem přes domovní chodbu a schodiště je ovšem bez vlivu na cenu jednotky, která je užívána jako kancelář.

#### *Popis domu*

Dům je tvořen 3 sekcemi, č.p. 492 je střední sekcí. Jde o dům s 5 nadzemními podlažními a 1 podzemním podlažím. V domě se nachází 14 bytů a 1 nebytový prostor. V části suterénu, určené pro sklepy nájemníků, jsou vybudovány sklepní kóje s plaňkovými dveřmi.

Z konstrukčního hlediska jde o nosný panelový stěnový systém, stropní konstrukce jsou tvořeny rovněž velkoplošnými panely. V domě není vybudován výtah. Objekt je zastřešen plochou střechou s krytinou ze svařovaných asfaltových pásů. Většina prvků a úprav domu je standardní odpovídající první polovině 60-tých let minulého století – viz tabulková část propočtu nákladové ceny. Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě, topení je dálkové.

Objekt byl dokončen a zkolaudován patrně v roce 1963. Technický stav objektu v zásadě odpovídá jeho stáří, provedeným dílčím úpravám a modernizacím.

#### *Popis jednotky*

Podle prohlášení vlastníka:

Jednotka č. 492/43 je jiný nebytový prostor umístěný v 1. PP, celková výměra jednotky je 25,50 m<sup>2</sup>.

Název místnosti	plocha
Kancelář	11,90 m <sup>2</sup>
WC	0,80 m <sup>2</sup>
Kancelář	12,80 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>25,50 m<sup>2</sup></b>

Vybavení jednotky: bez vybavení.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech je 25,50 m<sup>2</sup>.

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

Součástí jednotky je dále spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 2550/228360.

### **Popis pozemků**

Dotčené pozemky:

Dle „Informace z katastru nemovitostí“ náleží k nemovitosti tvořené domy č.p. 491,492 a 493 pozemky v katastrálním území Malešice:

Parc.č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m <sup>2</sup>
806/242	zastavěná plocha a nádvoří	budova Chotutická č. 2	141
806/243	zastavěná plocha a nádvoří	budova Chotutická č. 4	229
806/244	zastavěná plocha a nádvoří	budova Chotutická č. 6	239
806/887	zastavěná plocha a nádvoří	budova Chotutická č. 2	99

Pozemky jsou v celkové výměře 708 m<sup>2</sup> celé zastavěny budovami. Jsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2018.

## **2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou**

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

Nalezeno bylo 8 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímou srovnatelné jednotky (stejněho stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 23.482 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 27.004 Kč a minimální pak cca 16.600 Kč.

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

bydlení a také například ateliérů a dalších nebytových prostorů, které se poměrně dobře dají na bydlení rekonstruovat.

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

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity méně kvalitní kanceláře či sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu s malými okýnkami pod stropem a nekomfortním uspořádáním oproti zkoumanému vzorku nabídek, je použita další korekce o 10%.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ 492/43 - Chotutická č. 4</i>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena	23 482,14	Kč/m <sup>2</sup>
Redukovaná jednotková cena	16 437,50	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výpočet ceny</b>		
užitková plocha celkem	25,50	m <sup>2</sup>
<b>Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)</b>	<b>419 156</b>	<b>Kč</b>

### **2.3. Stanovení ceny výnosovou metodou**

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů ve srovnatelných lokalitách. Nalezeno bylo 9 nabídek na Praze 10. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikost umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno zejména z nájmu méně kvalitních kanceláří a skladů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 181 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 250 Kč a minimální pak cca 144 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Cena zjištěná

srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity méně kvalitních kanceláří a sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 85 % ceny nabídkové. Vzhledem k tomu, že oceňovanou jednotkou jsou jen prostory v suterénu s malými okýnký pod stropem a nekomfortním uspořádáním oproti zkoumanému vzorku nabídek, je použita další korekce o 10%. V případě pronájmů je zpravidla kladen menší důraz na skutečný stavebně technický stav budovy a vlastní jednotky.

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

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

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

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

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

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

<b>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ 492/43 - Chotutická č. 4</b>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena	181,03	Kč/m <sup>2</sup>
Redukovaná jednotková cena	135,77	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výpočet ceny</b>		
Nájemní cena 1 m <sup>2</sup> plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1629,26	Kč
Užitková plocha celkem	25,50	m <sup>2</sup>
Roční nájemné celkem	41 546	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	16 618	Kč
Čistý výnos	24 928	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
<b>Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)</b>	<b>383 503</b>	<b>Kč</b>

## 2.4. Cena podle vyhlášky

### 1. Nebytová jednotka č. 492/43

*Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích*

### 1.1. Pozemky

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	806/242	141	3 000,00	423 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/243	229	3 000,00	687 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/244	239	3 000,00	717 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/887	99	3 000,00	297 000,-
Cenová mapa - celkem		708		2 124 000,-

**Pozemky - zjištěná cena = 2 124 000,- Kč**

### 1.2. jednotka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)  
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121  
Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,051$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,030$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytový prostor - méně kvalitních kancelář a sklad:	25,50 * 1,00 = 25,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	25,50 m <sup>2</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panely betonové sendvičové s izolací	S	100
3. Stropy:	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	kovová bez přerušení tep. mostu	P	100
14. Povrchy podlah:	PVC a koberec	S	100
15. Vytápění:	chybí	C	100
16. Elektroinstalace:	světelná	P	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	kuch. linka bez sporáku, jen dřez	P	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo, sprchový kout	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	mříže	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu $K_d$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	P	5,30	100	0,46	2,44
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění:	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	P	5,10	100	0,46	2,35

17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,16
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8316</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8316
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1940
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	15 219,08
Plná cena: 25,50 m <sup>2</sup> * 15 219,08 Kč/m <sup>2</sup>	=	388 086,54 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 110 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena C <sub>JN</sub>	=	194 043,27 Kč
Koeficient pp	*	1,051
Cena CJ	=	203 939,48 Kč
Nebytová jednotka č. 492/43 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	203 939,48 Kč

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 124 000,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 2 550 / 228 360		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 124 000,- Kč * 2 550 / 228 360	+	23 717,81
Nebytová jednotka č. 492/43 - zjištěná cena	=	227 657,29 Kč
Nebytová jednotka č. 492/43 - jiný nebytový prostor - zjištěná cena (po zaokrouhlení)	=	227 660 Kč

### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č. 492/43, katastrální území Malešice, Chotutická č. 4 v Praze 10, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	227 660
Porovnávací cena	419 156
Výnosová cena	383 503

#### 3.2. Výrok o hodnotě majetku

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

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

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

**Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení na celé tisíce) stanovena ke dni 5.2.2018 ve výši:**

**419.000 Kč**

V Černošicích, 6.2.2018

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



## 4. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1921- 11 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19211117.

## 5. Seznam příloh

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

## Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 492/43, k.ú. Malešice

<b>identifikace jednotky</b>		
číslo jednotky dle KN	492/43	
číslo jednotky dle OÚ	500	
podíl na společných částech domu a pozemku	2550/228360	
katastrální území	Malešice	
<b>adresa</b>		
ulice	Chotutická	
č.p. / č.o.	492/4	
<b>podklady</b>		
nájemní smlouva s	[REDAKCE]	
nájemní smlouva ze dne/do	13.12.1996/neurčito	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
<b>základní popis</b>		
lokalizace	1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	kancelář	
dispozice (počet místností bez chodeb)	3	
výměry m <sup>2</sup>	25,5	
základní popis prostor	Dva původní sklepy dnes propojené vnitřními dveřmi, druhé vstupní dveře ponechány, ale nepoužívají se, ve vstupní místnosti vyzděna místnost pro WC a k této přistavěn sprchový kout přímo ve vstupní místnosti, dveře dřevěné náplňové plné nebo částečně prosklené, okna jednoduchá drátosklo s vnější mříží, omítky vápenné, obklady standardní, podlahy PVC/koberec, bez topení, teplá voda ústřední s měřičem, částečně snížené podhledy rozvody, dům bez výtahu.	
provedené úpravy	vybourání otvoru pro dveře mezi oběma pův. sklepy, vyzdění místnosti WC a osazení sprchového koutu do jedné z místností, podlahy, obklady	
<b>roční nájemné Kč</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>celkem</b>
obvyklé	1 629	41 546
komentář	nájemné v současném stavu po rekonstrukci	
<b>ocenění Kč za jednotku</b>		
obvyklá cena	419 160	
podle cenových předpisů	227 660	
<b>náklady rekonstrukce</b>		
datum rekonstrukce	1992,1997	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	zhodnocující v rámci využití prostoru	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	120 000	
<b>přílohy</b>		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

## Informace o jednotce

číslo jednotky	492/43
typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
působ využití:	jiný nebytový prostor
údava:	<a href="#">č. p. 491, 492, 493</a>
katastrální území:	<a href="#">Malešice (732451)</a>
číslo LV:	<a href="#">2995</a>
podíl na společných částech:	2550/228360

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

sou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

sou evidována žádná omezení.

## Je zápisy

sou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

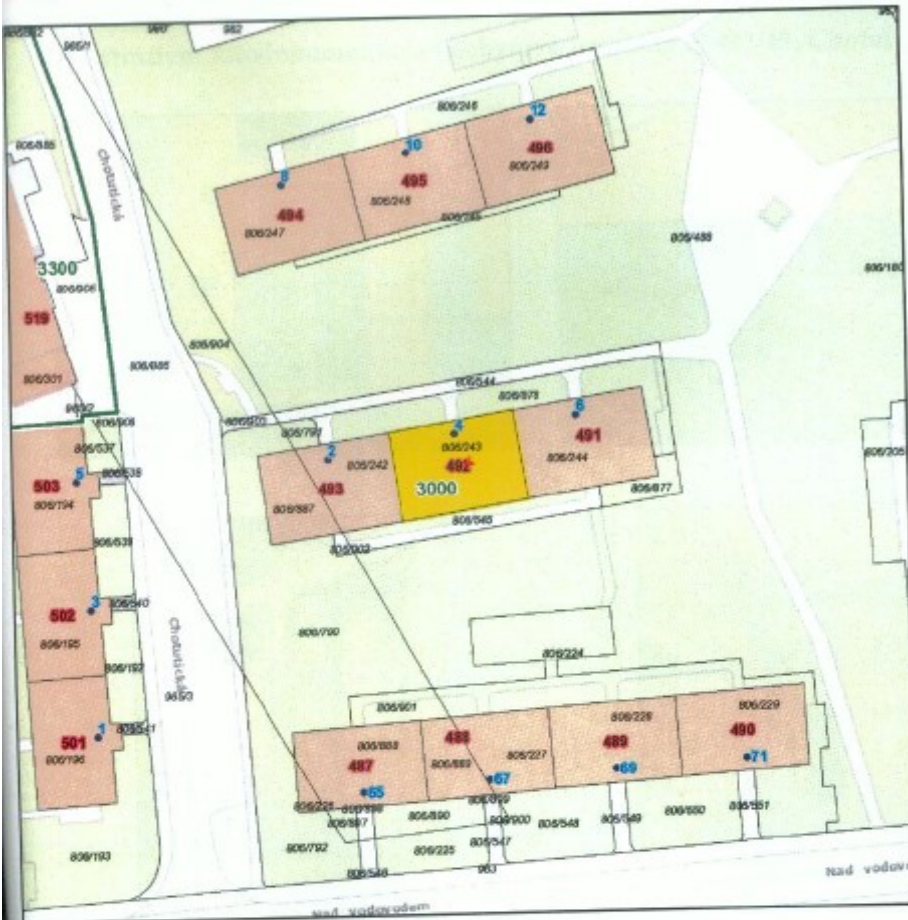
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště 142](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.01.2018 10:00:00.

© 2018 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
pro úřadné katastrálním úřadům a pracovištím zasíláte přímo na jejich e-mail adresy.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Hlavní město Praha  
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018

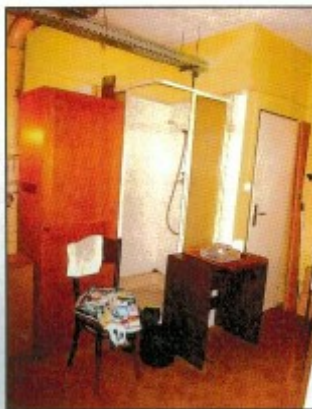


<b>Katastrální území</b>	
Název:	Malešice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	806/243
<b>Cena 2018</b>	
Mapový list:	61
Cena:	3000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4195

Údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:  
 2000: 1.1.00-31.12.00 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |  
 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |  
 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |  
 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytisknuto dne: 1.2.2018

**Ilustrativní fotodokumentace - nebytová jednotka č. 492/43, Chotutická č. 4**





## ZNALECKÝ POSUDEK č. 1951 - 41 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 771/12, Moskevská č. 66, katastrální území Vršovice,  
hlavní město Praha



**Objednatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v  
souvlosti s její privatizací.

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

Ing. Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice

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

V Černošicích 12.1.2018

## Obsah posudku

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

## **1. Nález**

### **1.1. Znalecký úkol**

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky (NJ) č. 771/12, v ulici Moskevská č. 66, k.ú. Vršovice, v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 6.12.2017.

### **1.2. Informace o nemovitosti**

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 771/12
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 771/66 10000 Praha
L.V.:	9743
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

### **1.3. Prohlídka**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 6.12.2017 za přítomnosti znalce a nájemce.

### **1.4. Podklady pro vypracování posudku**

- \* Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/1820/2017 ze dne 30.10.2017.
- \* Informace o jednotce z katastru nemovitostí pro LV 9743 pro katastrální území Vršovice - příloha.
- \* Prohlášení vlastníka
- \* Cenová mapa stavebních pozemků - Praha pro rok 2017 - příloha.
- \* Další doplňující informace poskytnuté objednatelem posudku.
- \* Zjištění na místě.

### **1.5. Vlastnické a evidenční údaje**

Nejsou předmětem šetření.

## 1.6. Dokumentace a skutečnost

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

## 7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nebytová jednotka vedená jako ateliér, č. 771/12, která má stavebně technické provedení a upořádání tomu odpovídající. Jednotka se nachází v 6. nadzemním podlaží domu č. 66 v Moskevské ulici na křižovatce ulic Moskevská a Minská.

## 8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 771/12, katastrální území Vršovice, v ulici Moskevská č. 66 v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*

*Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Posudek

### 2.2. Popis nemovitosti

#### Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován ve stabilizovaném obytném území ve Vršovcích. Je součástí uzavřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově shodnými budovami pro bydlení, součástí bloku je také střední hotelová škola. Blok je ohraničen ulicemi Minská, Moskevská a Vršovická. Vnitroblok tvoří zpevněné plochy, ve velké míře zeleň a hřiště patřící ke střední škole.

Z hlediska automobilové dopravy jsou okolní ulice velmi frekventované. Ve všech přilehlých ulicích jezdí tramvajové linky MHD, ulice Moskevská je navíc velmi frekventovaná i z pohledu automobilové dopravy. Vlastní širší lokalita je komerčně dobrá, ovšem na umístění ateliéru v 6. NP je komerčně neatraktivní. Poloha je výhodná pro ateliér či bydlení.

#### Popis domu

Nosné svislé konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel, vodorovné konstrukce jsou železobetonové monolitické. Střecha je sedlová s vázaným krovem a krytinou pálenou hladkou, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště jsou kamenná. Topení a příprava teplé vody jsou lokální plynové. Rozvody elektro 220V, 380V, hromosvod. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a plynovod. Celkový stav objektu odpovídá stáří a provedeným opravám. Interiéry jsou v dobrém stavu, suterén je vlhký. Podle zjištění byl dům postaven v roce 1928.

#### Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 771/12, způsob užívání – ateliér, je umístěná v 6.N.P. Celková výměra jednotky 16 m<sup>2</sup>. Z prohlášení vlastníka plyne rozsah jednotky uvedený v následující tabulce.

název místnosti	plocha
ateliér	14,20 m <sup>2</sup>
koupelna	0,80 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 16,00 m<sup>2</sup>.

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 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku pod budovou o velikosti 160/2221.

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

### **Popis pozemku**

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

Parc.č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m <sup>2</sup>
1180/1	zastavěná plocha a nádvoří	Budova Moskevská č. 66	657

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

### **2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou**

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

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl, vzhledem ke zvolenému územnímu rozsahu průzkumu, problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto jednotek. Nalezeno bylo 7 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 51.691 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 68.938 Kč a minimální pak cca 36.961 Kč. V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou stagnující ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a v méně atraktivních lokalitách. Dále např. skladů a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny bydlení a také například ateliérů, které se poměrně dobře dají na bydlení rekonstruovat.

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

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ 771/12 - Moskevská 771/66</i>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena	51 691,14	Kč/m <sup>2</sup>
Redukovaná jednotková cena	41 352,91	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výpočet ceny</b>		
užitková plocha celkem	16,00	m <sup>2</sup>
<b>Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhlena)</b>	<b>661 647</b>	<b>Kč</b>

#### 2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů ve srovnatelných lokalitách. Nalezeno bylo 6 nabídek. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu kancelářských prostorů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 251 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 300 Kč a minimální pak cca 203 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací

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

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

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

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

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

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

i<sub>k</sub>..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

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

<b>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ 771/12 - Moskevská 771/66</b>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena	250,96	Kč/m <sup>2</sup>
Redukovaná jednotková cena	225,86	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výpočet ceny</b>		
Nájemní cena 1 m <sup>2</sup> plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	2710,34	Kč
Užitková plocha celkem	16,00	m <sup>2</sup>
Roční nájemné celkem	43 365	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	17 346	Kč
Čistý výnos	26 019	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
<b>Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)</b>	<b>400 296</b>	<b>Kč</b>

## 2.5. Cena podle vyhlášky

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)-nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem,na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a	V	1,00

obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,113$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší, než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Velká oblíbenost prodeje ateliérů, které následně slouží k bydlení.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,430$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,592$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,516$

### *Příslušenství stavby a pozemky*

#### **Pozemek**

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1180/1	657	7 260,00	4 769 820,-
Cenová mapa - celkem		657		4 769 820,-

**Pozemek - zjištěná cena = 4 769 820,- Kč**

### *Ocenění nebytové jednotky*

#### **Nebytová jednotka č. 771/12**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

**Budova:** K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - ateliér:	$16 * 1,00 = 16,00 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	$16,00 \text{ m}^2$

#### **Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné	S	100
11. Dveře:	Vstupní bezpečnostní	N	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	kovová vnější a dřevěná vnitřní křídla	N	100
14. Povrchy podlah:	dlažba	P	100
15. Vytápění:	plynové	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	karma jen u dřezu	P	100
22. Vybavení kuchyní:	pouze umyvadlo	P	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, sprchový kout	S	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	běžné, domácí telefon	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní:	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	100,88
Koeficient vybavení $K_4$ :	1,0088

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	1,0088
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	17 978,23
Plná cena: 16,00 m <sup>2</sup> * 17 978,23 Kč/m <sup>2</sup>	=	287 651,68 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 89 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 111 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 89 / 200 = 44,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 44,5 \% / 100)$	*	0,555
Nákladová cena $C_{JN}$	=	159 646,68 Kč
Koeficient pp	*	1,592
Cena CJ	=	254 157,51 Kč

Nebytová jednotka č. 771/12 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 254 157,51 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 769 820,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 160 / 22 221		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 769 820,- Kč * 160 / 22 221	+	34 344,59
Nebytová jednotka č. 771/12 - zjištěná cena	=	288 502,10 Kč

Nebytová jednotka č. 771/12 - zjištěná cena (po zaokrouhlení) 288 500 Kč

### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovitě – nebytové jednotky č 771/12, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	288 500
Porovnávací cena	661 647
Výnosová cena	400 296

#### 3.2. Výrok o hodnotě majetku

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

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

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

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

**662 000 Kč**



V Černošicích, 12.1.2018

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

## 4. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1951 - 41 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal 19514117.

## 5. Seznam příloh

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

## Rekapitulace výsledků ocenění nebytové jednotky č. 771/12, k.ú. Vršovice

<b>identifikace jednotky</b>		
číslo jednotky dle KN	771/12	
číslo jednotky dle OÚ	XXX	
podíl na společných částech domu a pozemku	160/22221	
katastrální území	Vršovice	
<b>adresa</b>		
ulice	Moskevská	
č.p. / č.o.	771/66	
<b>podklady</b>		
nájemní smlouva s	[REDAKCE]	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není	
informace z KN	ano	
<b>základní popis</b>		
lokalizace	6. NP - podkrovi	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	výborná	
účel nájmu (funkce prostoru)	ateliér	
dispozice (počet místností bez chodeb)	2	
výměry m <sup>2</sup>	16	
základní popis prostor	Ateliér v podkrovi s výtahem, vstup z domovní chodby, rekonstrukce v roce 1992 ( dále označení "R"), vstupní dveře bezpečnostní s certifikátem "R" + náplňové, okno vnitřní dřevěné a vnější ocelové, vnitřní dveře náplňové do obložkové zárubně, vytápění lokální plynové WAV "R", WC, sprcha a umyvadlo, ohřev teplé vody karmá vše "R", podlahy keramické, ve sprše keramická dlažba a keramický obklad "R", domácí telefon. Dále zdívo sprchového koutu, elektroinstalace od rozvaděče, vnitřní vodovod a kanalizace, vložkování komína nátěry - vše "R".	
provedené úpravy	rekonstrukce v roce 1992	
<b>roční nájemné Kč</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>celkem</b>
stávající ze smlouvy	XXX	XXX
obvyklé	2710,34	43 365
komentář	nájemné v současném stavu po rekonstrukci	
<b>ocenění Kč za jednotku</b>		
obvyklá cena (po zaokrouhlení)	661 650	
podle cenových předpisů	288 500	
<b>náklady rekonstrukce</b>		
datum rekonstrukce	1992	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	v roce 1992 rozsáhlá rekonstrukce prostoru z bývalé prádelny na ateliér - viz základní popis	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
<b>přílohy</b>		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

## Informace o jednotce

číslo jednotky	771/12
typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
působ využití:	atelér
adresa:	č. p. 771
katastrální území:	Vršovice (732257)
listovní číslo LV:	9743
listovní díl na olečných částech:	160/22221

## Vlastníci, jiná oprávnění

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

## Podmínky ochrany nemovitosti

stav	
územně chráněné území	

## Podmínky vlastnického práva

nejsou evidována žádná omezení.

## Právní zápisy

nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

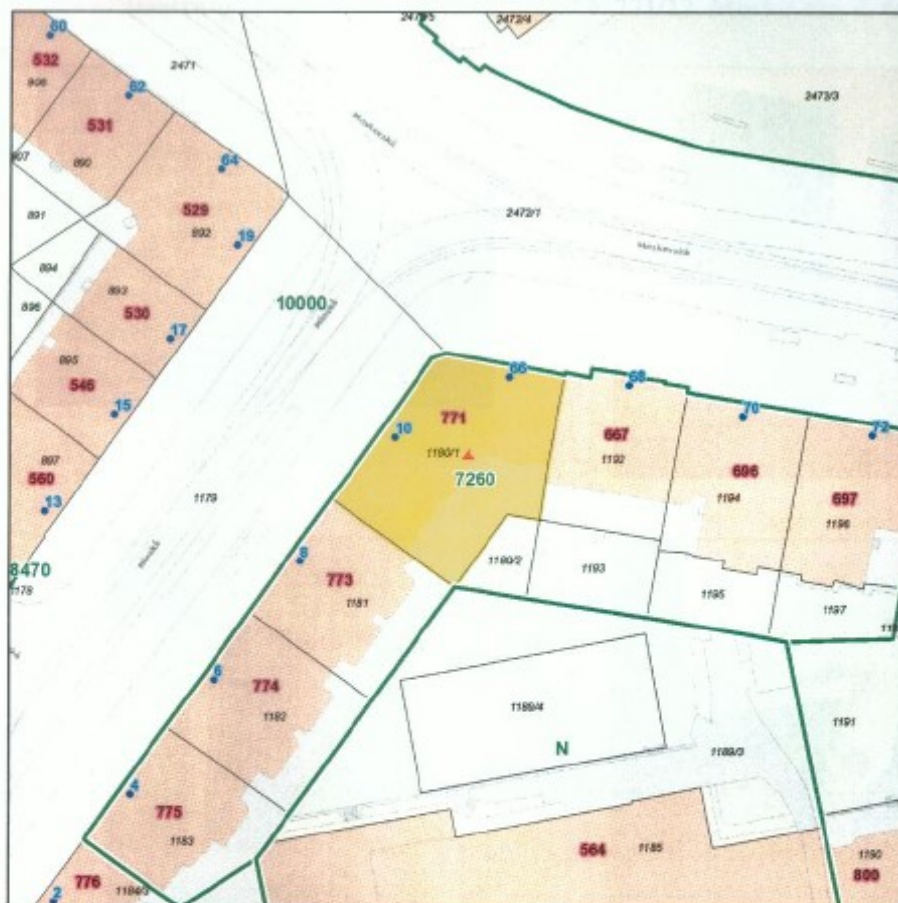
Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.07.2017 15:00:00.

© 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídkovým 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Pro bližší informace kontaktujte katastrální úřadům a pracovištím zasláním přímo na [jejich e-mailové adrese](mailto:uadr@uzka.cz).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



# Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1180/1
<b>Cena 2017</b>	
Mapový list:	60
Cena:	7260 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4147

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16  
Vytisknuto dne: 11.7.2017

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 771/12, Moskevská č. 66

