

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6.

Důvod předložení:

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

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

Usnesení RMČ č. 680 ze dne 23. 8. 2018

Usnesení RMČ č. 1001 ze dne 29. 11. 2018

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1: Podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6.

č. 2: Tabulka výběrového řízení

č. 3: Zápis komise výběrového řízení ze dne 8. 10. 2018

č. 4: Stanovisko OBN

č. 5: Kopie znaleckých posudků NJ

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracovala:

Blanka Březinová, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo
ze dne

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 6., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle PV	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Baškirská	1404	1	1404/129	11,30	130 000	305 000	*****	*****
2	Baškirská	1405	3	1405/132	11,30	115 000	115 000	Prague One Office, s.r.o.	07216068
3	Bělocerkevská	474	15a	474/11	7,80	121 000	611 000	*****	*****

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 6. 2019

Předkladatel: Ing. Petr Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-110847/2018

Důvodová zpráva

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

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

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

II. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 6. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce jsou 4 **volné nebytové jednotky, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1** tohoto materiálu.

Jedná se o nebytové jednotky dlouhodobě volné, o které nebyl v rámci pronájmu ze strany občanů zájem. Pro potřeby MČ Praha 10 se nejví jako lukrativní, i s ohledem na jejich výměru, která činí cca 10 m².

III. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 6. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

IV. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6. bylo schváleno usnesením RMČ č. 680 ze dne 23. 8. 2018 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 3. 9. 2018 do 3. 10. 2018** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 6. tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných nebytových jednotek zajišťoval Poskytovatel a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 20 % účastníků z portálu aukcí, 79 % účastníků z Sreality.cz, Realingo.cz a Majetkova.cz, 1 % z úřední desky MČ Praha 10.

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

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

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

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

Prohlídek na předmětné 4 volné nebytové jednotky se zúčastnilo celkem 44 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných nebytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

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

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 3. 9. 2018 do 3. 10. 2018 do 16.00 hodin a činila tak 31 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 22 přihlášek**. Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních nebytových jednotek je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

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

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále „**Komise**“). **Komise obálky s přihláškami otevřela na svém jednání dne 8. 10. 2018**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek, viz příloha č. 3 tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) **Komise zařadila celkem 18 přihlášek**. Tito účastníci poté měli právo účastnit se II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení, je součástí přílohy č. 3 tohoto materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

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

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

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

Elektronické aukce na konkrétní volné nebytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 15. 10. 2018 v 10.00 hodin (tj. nejpozději do 7 dnů po rozhodnutí Komise o tom, kdo se může elektronické aukce zúčastnit) a jejich konce byly stanoveny na 17. 10. 2018. Konce E-aukce byly stanoveny tak, aby se uchazečům, kteří se účastnili více E-aukcí najednou, jejich konce nepřekrývaly. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posunovaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

V rámci VŘ – 6. byly **E-aukce úspěšné ve všech 4 případech a celkem bylo učiněno 101 příhozů.**

Návrh na vyhodnocení VŘ předkládáme pouze na 3 nebytové jednotky, neboť u nebytové jednotky č. 1310/60, Na Louži 1310/6, k. ú. Vršovice, Praha 10, je s ohledem na její umístění a velikost nutné zvážit její ponechání si v majetku s návrhy možného využití pro potřeby městské části Praha 10. Poté bude RMČ Praha 10 předložen návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej předmětné nebytové jednotky, případně návrh na jeho zrušení.

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

Odhadní cena všech 3 v rámci Výběrového řízení prodávaných nebytových jednotek činila celkem 366 000 Kč. V rámci výběrového řízení se úspěšně elektronickou aukcí prodaly **všechny 3 volné nebytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 1 031 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 3 volných nebytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o **665 000 Kč, tj. o 181,69 %.**

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

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč
1	Baškirská	1404	1	1404/129	871
2	Baškirská	1405	3	1405/132	871
3	Bělocerkevská	474	15a	474/11	556

Předmětný materiál RMČ vzala na vědomí dne 29. 11. 2018.

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

13913
UMC Praha 10
Doručeno: 29.08.2018
P10-091009/2018
listy: 1 pr: sv. pr:

mp10es6e45f5e0

Vyvěšeno: - 3. 09. 2018

Městská část Praha 10

Sejmuto: - 4. 10. 2018

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 680 ze dne 23. 8. 2018

v termínu od 3. 9. do 3. 10. 2018

**Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek
formou elektronické aukce - 6.**

Podmínky výběrového řízení, ve kterých je mj. uveden seznam předmětných volných nebytových jednotek, jsou přílohou tohoto oznámení.

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

**Kontakt: aukce@majetkova.cz
tel.: +420 775 725 450**

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

! UPOZORNĚNÍ !

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

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

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

Příhlášku do výběrového řízení je nutné podat pouze na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři, který tvoří přílohu č. 2 Podmínek. Nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena, více viz čl. VI. Podmínek výběrového řízení

V Praze dne 3. 9. 2018

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od - 3. 09. 2018 do - 4. 10. 2018



Podmínky 6. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČ: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preambule

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

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří tyto 4 Nebytové jednotky:

Seznam Nebytových jednotek – 6. VŘ							
pořadí	ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	poslední využití	výměra v m ²	podlažní umístění
1	Baškirská	1404	1	1404/129	Sklad	11,30	1.PP
2	Baškirská	1405	3	1405/132	Sklad	11,30	1.PP
3	Bělocerkevská	474	15a	474/11	Prodejna	7,80	1.PP
4	Na Louži	1310	6	1310/60	Sklad	281,50	2.PP

2. nebytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.

3. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Nebytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly Nebytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Nebytové jednotky určeny;
 - c. není v nakládání s Nebytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - d. Nebytové jednotky jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

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

III. Stručný popis Nebytových jednotek

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

IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlašovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Nebytové jednotky k úplatnému převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem výběrového řízení mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby. Účastníkem výběrového řízení mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat Nebytové jednotky na území České republiky v souladu se zákonem č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění.
2. Účastníkem výběrového řízení se stává ten, kdo předloží Vyhlašovatelí písemnou přihlášku a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

V. Prohlídky Nebytových jednotek

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

VI. Povinný obsah přihlášky učiněné Účastníkem

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

2. Povinnou součástí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky.
3. Účastníci - právnické osoby doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců v originále nebo ověřené kopii. Právnická osoba, která není zapsána do obchodního rejstříku, doloží platný výpis z jiného zákonem určeného rejstříku, v němž je zapsána, případně písemnou smlouvu nebo zakladací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Nebytové jednotky;
 - d. o beztržnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze;
 - i. o tom, že Účastník je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu.
5. Přihláška musí obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
6. Přihláška musí dále obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Přihláška musí dále obsahovat informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
10. Přihlášku, která nespĺňuje Podmínky, je Vyhlašovatel oprávněn odmítnout.
11. V případě **podání jedné společné přihlášky** vícero Účastníky, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci“), musí být tato přihláška podepsána všemi Spoluúčastníky s jejich úředně ověřenými podpisy. Čestná prohlášení (body VI. 4. popř. též VI. 5. Podmínek) dokládá v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na témže čestném prohlášení. Potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dokládá alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne **3. 10. 2018 v 16.00 hodin**.
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10 tak, aby byly doručeny Vyhlašovatel

ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 3. 10. 2018 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlašovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlašovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.

3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlašovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

**„NEOTVÍRAT – 6. Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek“
adresa nebytové jednotky včetně č. p. a č. o. domu
číslo nebytové jednotky dle Prohlášení vlastníka**

VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Nebytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Nebytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Nebytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Nebytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Nebytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 3. 10. 2018**.
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČ. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesložil kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni Účastníci s právem účasti v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
5. Účastníkům, kteří se nestali vítězi E-aukce na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne skončení příslušné E-aukce, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
6. V případě, že vítěz příslušné E-aukce zaplatí dle Podmínek a kupní smlouvy celou Kupní cenu Nebytové jednotky, bude příslušná část složené kauce použita na úhradu odměny Poskytovatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část kauce bude vítězi příslušné E-aukce vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlašovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Nebytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

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

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

- II. kolem výběrového řízení jsou jednotlivé E-aukce ke konkrétním Nebytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Nebytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 9.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede příhoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti majetkova.portalaukci.cz, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.
- Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Nebytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Nebytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Při podpisu kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny a po jejím uhrazení na účet Vyhlášovatele bude kupní smlouva předložena k podpisu Vyhlášovatele. Následně bude kupní smlouva předložena k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

X. Povinnosti vítěze

- Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k uzavření kupní smlouvy kupní smlouvou v požadovaném počtu paré platně podepsat (podpis alespoň na jednom paré úředně ověřit).
- Vítěz je povinen zaplatit Kupní cenu dle podmínek kupní smlouvy do třiceti dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k jejímu zaplacení.
- Po úhradě Kupní ceny je Vítěz povinen zaplatit odměnu pro Poskytovatele, která bude vypočtena jako součet fixní části odměny ve výši 3 % z Minimální kupní ceny a pohyblivé části odměny ve výši 4 % z rozdílu mezi Kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním, přičemž takto vypočítaná odměna v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů. Úhrada odměny bude provedena ze složené kauce. Bude-li výše odměny převyšovat složenou kauci, bude Vítěz povinen zaplatit část odměny převyšující složenou kauci do 7 dnů ode dne doručení výzvy od Poskytovatele. V případě, že Kupní cena bude rovna částka Nejnižšího podání, nebude Vítěz mít povinnost zaplatit odměnu Vyhlášovatele.
- Vítěz je povinen dodržet povinnosti, ke kterým se čestně zavázal v přihlášce do výběrového řízení blíže stanovené v čl. VI. odst. 4. Podmínek výběrového řízení.
- Oznámení nebo výzvy dle tohoto článku Podmínek budou zasílány poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlášovateli jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky desátý den po odevzdání k poštovní přepravě.
- V případě, že Vítěz nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto

- článku Podmínek, ruší se jeho vítězství ve výběrovém řízení. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlášovatelí a Poskytovateli do 10 dnů po nesplnění kterékoli z jeho povinností vítěze uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek smluvní pokutu ve výši složené kauce, tj. 10 % Minimální kupní ceny. Konkrétní výše smluvní pokuty je uvedena v příloze č. 1. Podmínek.
7. Vítěz podpisem čestného prohlášení dle čl. VI. odst. 4 Podmínek rovněž dává Vyhlášovatelí a Poskytovateli souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
 8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlášovatel výběrové řízení zruší.

XI. Daň z nabytí nemovitých věcí

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

XI. Závěrečná ustanovení

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

Seznam volných nebytových jednotek – 6. výběrové řízení										
Poradí	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m ²	Podlažení umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Baškirská	1404	1	1404/129	sklad	11,30	1.PP	130 000	13 000	8. 9., 12.9., 19.9.2018 9.00 – 9.45 hod.
2	Baškirská	1405	3	1405/132	sklad	11,30	1.PP	115 000	11 500	8. 9., 12.9., 19.9.2018 9.00 – 9.45 hod.
3	Bělocerkevská	474	15a	474/11	prodejna	7,80	1.PP	121 000	12 100	8. 9., 12.9., 19.9.2018 10.40 – 11.05 hod.
4	Na Louži	1310	6	1310/60	sklad	281,50	2.PP	1 951 000	195 100	8. 9., 12.9., 19.9.2018 9.55 – 10.20 hod.

Poznámka k nebytové jednotce NJ č. 1310/6, Na Louži 60:
vstup do nebytové jednotky je pouze přes dvůr nacházející se na pozemku č. 2168/5, který není ve vlastnictví Městské části Praha 10

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 6		
ulice:	č.p.:	č.o.:
č. nebytové jednotky:		
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:
Jméno:	Název:	
Příjmení:	IČ:	
Datum narození:	Sídlo:	
Adresa trvalého pobytu:	Telefon:	
Telefon:	email:	
email:	číslo datové schránky:	
č. ú. pro vrácení kauce:	č. ú. pro vrácení kauce:	
<i>(dále jakožto "Účastník")</i>		<i>(dále jakožto "Účastník")</i>

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

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

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky Účastníka: _____

Přílohy:

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

Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku splňující náležitosti dle čl. VII. 4. Podmínek tohoto výběrového řízení podat na podatelnu Úřadu městské části Praha 10 ve lhůtě pro podávání přihlášek.

Společná přihláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 6		
ulice:	č.p.:	č.o.:
č. nebytové jednotky:		
Identifikace spoluúčastníků:		
Jméno:		Jméno:
Příjmení:		Příjmení:
Datum narození:		Datum narození:
Adresa trvalého pobytu:		Adresa trvalého pobytu:
Telefon:		Telefon:
email:		email:
č. ú. pro vrácení kauce:		

(oba dále společně též jako "Spoluúčastníci")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

- * o tom, že souhlasíme s podmínkami tohoto výběrového řízení a budeme v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splníme závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím staneme
- * o tom, že jsme seznámeni se stavem Nebytové jednotky
- * o beztržnosti Spoluúčastníků a jejich statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetkům Spoluúčastníků neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Spoluúčastníci nejsou v likvidaci
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvků na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsme schopni uhradit nabídnutou kupní cenu

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

Případné poznámky Spoluúčastníků:

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

Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku splňující náležitosti dle čl. VII. 4. Podmínek tohoto výběrového řízení podat na podatelnu Úradu městské části Praha 10 ve lhůtě pro podávání přihlášek.

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

totožnost a kontaktní údaje správce osobních údajů	Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, e-podatelna: posta@praha10.cz , identifikátor datové schránky: irnb7wg, ústředna: 267093 111
kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů	Mgr. Monika Bendová Mail: monika.bendova@praha10.cz Tel: 267 093 743
účel zpracování, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování	Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
oprávněné zájmy správce osobních údajů nebo třetí strany v případě, kdy je zpracování nezbytné pro účely oprávněných zájmů ÚMČ či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě	Oprávněnými zájmy správce osobních údajů jsou právní tituly, viz výše uvedeno.
příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů	Příjemci: Úřad městské části Praha 10, oprávněné úřední osoby zařazené do ÚMČ Praha 10 a osoby jimi nadřízené, advokátní kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování kupních smluv, Magistrát hl. m. Prahy, Katastrální úřad, subjekty veřejné správy v rámci kontrolní činnosti dle zvláštních právních předpisů a orgány činné v trestním řízení, popř. další subjekty v zákonem vymezených případech Kategorie: Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování, čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený podpis
případný záměr předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi nebo mezinárodní	Ne

organizaci	
doba, po kterou budou osobní údaje uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritéria použitá pro stanovení této doby	10 let od ukončení spisu
existence práva požadovat od správce přístup k osobním údajům, týkajícím se subjektu údajů (fyzická osoba), jejich opravu nebo výmaz anebo výmaz omezení zpracování a práva vznést námitku proti zpracování, jakož i práva na přenositelnost údajů	Právo na přístup, právo na opravu a doplnění, právo na výmaz, právo na omezení zpracování
právo odvolat kdykoli souhlas, aniž je tím dotčena zákonnost zpracování založená na souhlasu uděleném před jeho odvoláním	Ne
právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů (dozorový úřad)	Ano
skutečnost, zda poskytování osobních údajů je zákonným či smluvním požadavkem, nebo požadavkem, který je nutné uvést do smlouvy, a zda má subjekt údajů (fyzická osoba) povinnost osobní údaje poskytnout, a ohledně možných důsledků neposkytnutí těchto údajů	Poskytování osobních údajů je smluvním požadavkem, v případě neposkytnutí osobních údajů není možné realizovat prodej nemovitého majetku, tedy zavkladovat změnu vlastnictví Katastrálním úřadem. Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
informace, zda dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování a přinejmenším v těchto případech smysluplné informace týkající se použitého postupu, jakož i významu a předpokládaných důsledků takového zpracování pro subjekt údajů (fyzická osoba)	Ne

UMC Praha 10
Doruceno: 29.08.2018

P10-091009/2018

listy: 1 pr: sv. pr:



mp10es6e45f5e0

Příloha č. 2

E-aukce volné nebytové jednotky – 6.														
Porč.	Ulice	č.p.	č. o.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	Výměra v m2	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 15.10.2018 v 10.00 hodin)
1	Baškirská	1404	1	1404/129	Sklad	11,30	1.PP	8	4	130 000	305 000	*****	36	17.10.2018 v 10:28:00 hodin
2	Baškirská	1405	3	1405/132	Sklad	11,30	1.PP	8	4	115 000	115 000	Prague One Office, s.r.o.	1	17.10.2018 v 11:00:00 hodin
3	Bělocerkevská	474	15a	474/11	Kancelář	7,80	1.PP	18	12	121 000	611 000	*****	59	17.10.2018 v 12:32:00 hodin



ZÁPIS č. 6

Komise výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6.

konané dne 8. 10. 2018

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

Přítomni: Bc. Iva Petřinová, Stanislav Váňa, Zdena Kohoutková

Omluveni: --

Nepřítomni: --

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

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 8. 10. 2018 v 10:00 hod., vedla ho předsedkyně Bc. Iva Petřinová, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončila v 10:29 hod. Komise se sešla v počtu 3 členů a byla usnášeníschopná.

1. Zahájení komise

2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrových řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 6. jsou 4 volné nebytové jednotky, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 prohlídky každé volné nebytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 44 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 3. 9. 2018 do 3. 10. 2018 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 22 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

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

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 22 ve lhůtě podaných přihlášek jich 18 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zápisu.

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

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám **celkem 18 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zápisu.

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 8. 10. 2018 v 10:29 hodin

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Schválila: Bc. Iva Petřinová, předsedkyně Komise

Příloha č. 1

Pořadí NJ	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených příhlášek
1	Baškirská	1404	1	1404/129	sklad	11,30	1.PP	130 000	13 000	8	4
2	Baškirská	1405	3	1405/132	sklad	11,30	1.PP	115 000	11 500	8	4
3	Bělocerkevská	474	15a	474/11	prodejna	7,83	1.PP	121 000	12 100	18	12
4	Na Louži	1310	6	1310/60	sklad	281,5	2.PP	1 951 000	195 100	10	2
Celkem										44	22

Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	poř. č. uchazeč e u konkrétní (N)	jmeno a příjmení / název	bydliště/sídlo	datum narození / IČ	č. ú. pro vrácení kauce	formální náležitosti přihlášky	stojána kauce	potvrzení o účasti na prohlídce	zafasuje do II. kola výběr. aukce ano/ne	poznámka / důvod případného vyřazení
Baškirská	1404	1	1404/129	1	Prague one Office, s.r.o.	Bilkova 855/19, Praha 1	07216068		ano	ano	ano	ano	
Baškirská	1404	1	1404/129	2					ano	ano	ano	ano	
Baškirská	1404	1	1404/129	3	Sigma development, s.r.o.	Heinemannova 2695/6, Praha 6	04599870		ano	ano	ano	ano	
Baškirská	1404	1	1404/129	4					ne	ano	ano	ne	chybný formulář přihlášky
Baškirská	1405	3	1405/132	1	Sigma development, s.r.o.	Heinemannova 2695/6, Praha 6	04599870		ano	ano	ano	ne	chybné označena nebytová jednotka
Baškirská	1405	3	1405/132	2	Prague one Office, s.r.o.	Bilkova 855/19, Praha 1	07216068		ano	ano	ano	ano	
Baškirská	1405	3	1405/132	3					ano	ano	ano	ano	
Baškirská	1405	3	1405/132	4					ne	ano	ano	ne	chybný formulář přihlášky
Běločerkevská	474	15a	474/11	1					ano	ano	ano	ano	u čísla orientačního chybi písmeno a
Běločerkevská	474	15a	474/11	2					ano	ano	ano	ano	
Běločerkevská	474	15a	474/11	3	Sigma development, s.r.o.	Heinemannova 2695/6, Praha 6	04599870		ano	ano	ano	ano	
Běločerkevská	474	15a	474/11	4					ano	ano	ano	ano	
Běločerkevská	474	15a	474/11	5					ano	ano	ano	ano	
Běločerkevská	474	15a	474/11	6	Prague four office, s.r.o.	Na dolních 1272/41, Praha 4	07216050		ano	ano	ano	ano	
Běločerkevská	474	15a	474/11	7					ano	ano	ano	ano	
Běločerkevská	474	15a	474/11	8					ano	ano	ano	ano	
Běločerkevská	474	15a	474/11	9					ano	ano	ano	ano	
Běločerkevská	474	15a	474/11	10					ano	ano	ano	ano	
Běločerkevská	474	15a	474/11	11	SVJ Běločerkevská č.p. 357 a 474	Běločerkevská 357/15, Praha 10	24171565		ano	ano	ano	ano	

Interní sdělení

Vážená paní
Tereza Matoušová
vedoucí oddělení prodeje
nemovitého majetku a privatizace

zde

odbor **bytů a nebytových
prostor**

oddělení **bytů a nebytových
prostor**

referent **J. Klogner / 255**

datum **14. 8. 2018**

číslo jednací **P10- 086586/2018**



Věc: žádost o souhlas s prodejem volných NJ

Vážená paní vedoucí,

za oddělení bytů a nebytových prostor Vám bohužel musím sdělit, že toto oddělení nerozhoduje o prodeji nebytových jednotek a ani o formě, jakou bude samotný prodej realizován, ale pouze o jejich pronájmu. Prodej nebytových jednotek je v gesci OMP a též Vašeho oddělení. Můžeme Vám pouze poskytnout informaci, zda nám je/není známa skutečnost znemožňující jejich případný prodej, resp. jaký je aktuální právní stav předmětné nebytové jednotky.

Co se týká 5 nebytových jednotek, které byly uvedeny v příloze interního sdělení pod. č. j. P10-084298/2018 Vám sděluji, že jsou skutečně volné a není nám známa žádná skutečnost, která by znemožňovala jejich případný prodej.

S pozdravem



Mgr. Helena Minářová
vedoucí oddělení bytů a nebytových prostor
odbor bytů a nebytových prostor

QF 55-01-02/01



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

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

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.19/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1404/129 v budově č.p. 1404, Baškirská 1404/1
včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a
pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město
Praha,
dle LV č. 7244**



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

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

V. Praze dne: 25. 7. 2018

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1404/129 v budově č.p. 1404, Baškirská 1404/1 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244

2. Popis oceňovaného majetku

Identifikační údaje:

Vlastník majetku:

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

Adresa majetku:

Baškirská 1404/1, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	7244

Místní šetření:

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

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1404/129 v budově č.p. 1404, včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1. Dům se nachází v ulici Baškirská jako součást bloku 5 funkčně spojených bytových domů. Dům o 11 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží s pultovou střechou je montované betonové konstrukce z plošných dílů a užíván od 60 let minulého století. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je z centrálního zdroje. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

Nebytová jednotka č. 1404/129 – způsob využití: Sklad umístěný v 1. PP
Celková výměra prostoru je 11,30 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
sklad	11,30
Celkem	11,30

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 11,30 m².

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **1130/822800**.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby
- g) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží domu (nestanoví-li příslušný předpis jinak)
- e) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
- f) instalační jádra
- g) výtahy, kočárkárny, prádelny, žehlírny, sušárny, sklepy
- h) sekundární přípojka tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice EGC3 umístěné v budově na pozemku p.č. 2199/2, k.ú. Vršovice k patě domu č.p. 1408 na parcele p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice a k hranici pozemku p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice (nově sloučeno do p.č. 1873/1), (v Praze 10, ul. Baškirská č.o. 9),

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

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Jedná se o nebytovou jednotku – sklad nacházející se v 1. PP, přístupnou výtahem, vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné z 1/3 prosklené do ocelové zárubně, okenní otvor do ulice je osazen plastovým oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová s bezprašným potěrem, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a je osazen radiátor teplovodního topení. Místností prochází stoupací vedení domovního plynovodu, teplovodu a kanalizace. Místnost skladu se obtížně obsluhuje, lze jen ruční manipulace s maloobjemovým a lehkým zbožím nebo materiály.

3. Způsob ocenění

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

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

odst. 1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

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

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

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

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

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

4. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známy.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS z 19. 6. 2018, z Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Vršovice s převažující zástavbou objekty bytových domů a občanské vybavenosti, dopravně velmi dobře dostupnou a se stabilizovanou občanskou vybaveností.

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

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

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,85, který odráží skutečnost, že jednotka je zatížena jistou formou věcného břemene přístupu k potrubním vedením vedených prostorem a dále koeficientem ve výši 0,90

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

zohledňující skutečnost, že se jedná o jednotku bez vybavení, která jako sklad je hůře obsluhovatelná, prakticky bez možnosti použití manipulační techniky.

Výpočet:

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

Podlahová plocha jednotky $11,30 \text{ m}^2 \times 15\ 068,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,85 \times 0,90 = 130\ 255,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	130 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 1404/129 v budově č.p. 1404 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244

Cena obvyklá: 130 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1404/129 v budově č.p. 1404, Baškirská 1404/1 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244

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

Obvyklá cena:

130 000,- Kč

Slovy: Jednostotřicettisíc Korun českých

Praha dne 25. 7. 2018

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



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3102-6.19/18 znaleckého deníku.

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

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

Data platná k: 1.06.2018

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

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1404/129
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: jiný nebytový prostor
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 1130/822800
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p.1405, č.p.1404, č.p.1406, č.p.1407, č.p.1408, byt.dům na LV 7244
 Na parcele KN 1873/1 na LV 7244

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 7245

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

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

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:27:36
 Výpis vyhotoven za 13.06s, SQLite3 native







Příloha k Prohlášení vlastníka o rozdělení domu č.p.1404 na jednotky

ČÍSLO POPISNÉ: 1404

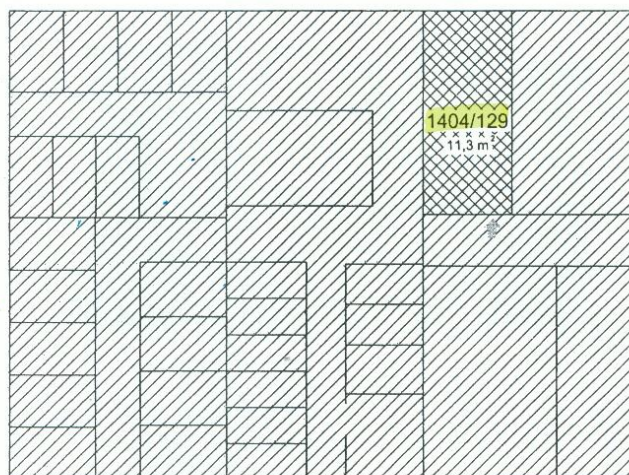
ULICE: BAŠKIRSKÁ 1

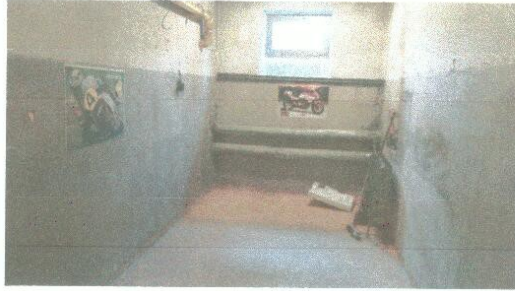
KAT.ÚZEMÍ: VRŠOVICE

OBEC: PRAHA 10

-  - BYTOVÉ JEDNOTKY
-  - SPOLEČNÉ PROSTORY
-  - SPOLEČNÉ PROSTORY BEZ PODLAHOVÉ PLOCHY
-  - NEBYTOVÝ PROSTOR
-  - BALKONY
-  - STŘECHA

1.PP – SUTERÉN







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

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

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3102-6.20/2018
O OBVYKLÉ CENĚ

Nebytová jednotka č. 1405/132 v budově č.p. 1405, Baškirská 1405/3
včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408
a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město
Praha,
dle LV č. 7244



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

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

V Praze dne: 25. 7. 2018

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1405/132 v budově č.p. 1405, Baškirská 1405/3 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244

2. Popis oceňovaného majetku

Identifikační údaje:

Vlastník majetku:

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

Adresa majetku:

Baškirská 1405/3, Praha 10

Kód katastrálního území: 732257

Název katastrálního území: Vršovice

Název obce: Praha 10

Název okresu: Hlavní město Praha

List vlastnictví: 7244

Místní šetření:

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

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1405/132 v budově č.p. 1405, včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1. Dům se nachází v ulici Baškirská jako součást bloku 5 funkčně spojených bytových domů. Dům o 11 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlažím s pultovou střechou je montované betonové konstrukce z plošných dílů a užíván od 60 let minulého století. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je z centrálního zdroje. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

**Nebytová jednotka č. 1405/132 – způsob využití: Sklad umístěný v 1. PP
Celková výměra prostoru je 11,30 m²**

Název místnosti	plocha (m ²)
sklad	11,30
Celkem	11,30

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 11,30 m².

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **1130/822800**.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby
- g) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží domu (nestanoví-li příslušný předpis jinak)
- e) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
- f) instalační jádra
- g) výtahy, kočárkárny, prádelny, žehlírny, sušárny, sklepy
- h) sekundární přípojka tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice EGC3 umístěné v budově na pozemku p.č. 2199/2, k.ú. Vršovice k patě domu č.p. 1408 na parcele p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice a k hranici pozemku p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice (nově sloučeno do p.č. 1873/1), (v Praze 10, ul. Baškirská č.o. 9),

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

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Jedná se o nebytovou jednotku – sklad nacházející se v 1. PP, přístupnou výtahem, vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné oplechované do ocelové zárubně, okenní otvor do ulice je osazen plastovým oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a je osazen radiátor teplovodního topení. Místností prochází stoupační vedení domovního, teplovodu, vody a kanalizace a přípojky slaboproudu. Nachází se zde centrální vodoměr. Místnost skladu se obtížně obsluhuje, lze jen ruční manipulace s maloobjemovým a lehkým zbožím nebo materiály.

3. Způsob ocenění

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známe.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS z 19. 6. 2018, z Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Vršovice s převládající zástavbou objekty bytových domů a občanské vybavenosti, dopravně velmi dobře dostupnou a se stabilizovanou občanskou vybaveností.

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

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

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,75, který odráží skutečnost, že jednotka je zatížena jistou formou věcného břemene přístupu k potrubním vedením vedených prostorem a umístěním

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

vodoměru a dále koeficientem ve výši 0,90 zohledňující skutečnost, že se jedná o jednotku bez vybavení, která jako sklad je hůře obsluhovatelná, prakticky bez možnosti použití manipulační techniky.

Výpočet:

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

Podlahová plocha jednotky $11,30 \text{ m}^2 \times 15\ 068,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \times 0,90 = 114\ 931,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	115 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 1405/132 v budově č.p. 1405 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244

Cena obvyklá: 115 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1405/132 v budově č.p. 1405, Baškirská 1405/3 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č.1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244

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

Obvyklá cena:

115 000,- Kč

Slovy: Jednostopatnáctitisíc Korun českých

Praha dne 25. 7. 2018

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



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3102-6.25/18 znaleckého deníku.

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

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

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

Data platná k: 1.06.2018

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1405/132
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: jiný nebytový prostor
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 1130/822800
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p.1405, č.p.1404, č.p.1406, č.p.1407, č.p.1408, byt.dům na LV 7244
 Na parcele KN 1873/1 na LV 7244

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 7245

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

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

Vyhotoveno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 19.06.2018 14:27:50
 Výpis vyhotoven za 0.67s, SQLite3 native







Příloha k Prohlášení vlastníka o rozdělení domu č.p.1405 na jednotky

ČÍSLO POPISNÉ: 1405

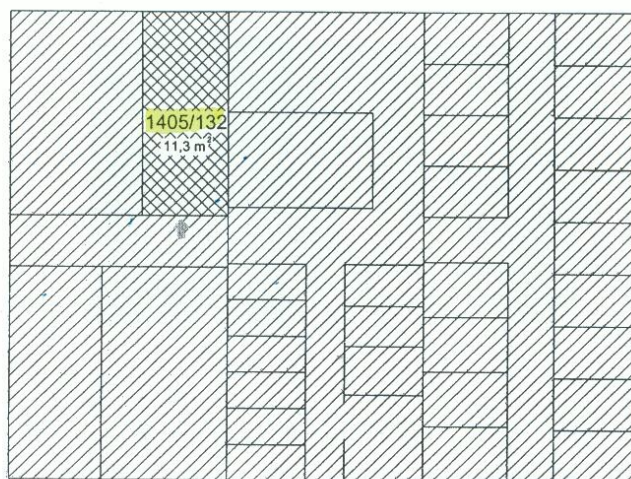
ULICE: BAŠKIRSKÁ 3

KAT.ÚZEMÍ: VRŠOVICE

OBEC: PRAHA 10

-  - BYTOVÉ JEDNOTKY
-  - SPOLEČNÉ PROSTORY
-  - SPOLEČNÉ PROSTORY BEZ PODLAHOVÉ PLOCHY
-  - NEBYTOVÝ PROSTOR
-  - BALKONY
-  - STŘECHA

1.PP – SUTERÉN





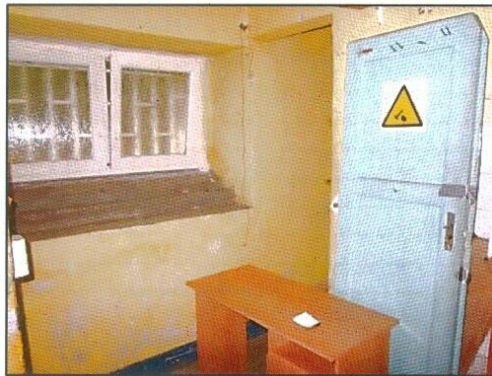


V. Soukeník

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1931 - 21 - 2017

**o ceně nebytové jednotky č. 474/11, Bělocerkevská č. 15 a, 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
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. 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 19.12.2017 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 18.1.2018

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. 474/11, v ulici Bělocerkevská č. 15a, k.ú. Vršovice, v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 19.12.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 474/11
Adresa předmětu ocenění:	Bělocerkevská 474/15a 10000 Praha
LV:	9353
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 20.9.2017 a 19.12.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávka Městské části Praha 10, č. OMP/0172/2017 ze dne 14.2.2017.
- * Informace o jednotce z katastru nemovitostí pro LV 9353 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 jiný nebytový prostor, č. 474/11, která má stavebně technické provedení a upořádání tomu odpovídající. Jednotka se nachází v 1. podzemním podlaží domu č. 15a v Bělocerkevské ve skupině 4 řadových bytových domů proti křížení s ulicí Bajkalskou.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 474/11, katastrální území Vršovice, v ulici Bělocerkevská č. 15a 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 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%. 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 krajní sekci skupiny obdobných bytových domů na západní straně Bělocerkevské ulice ve stabilizovaném obytném území ve Vršovicích. Je součástí otevřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově obdobnými budovami pro bydlení. Mezi jednotlivými skupinami domů je typická „sídlíštní“ zeleň. Rozsáhlý blok řádkově uspořádaných domů je ohraničen ulicemi Bělocerkevská, 28.pluku, Novorosijská a pozemkem náležejícím k budově Ministerstva životního prostředí.

Z hlediska automobilové dopravy je přilehlá ulice Bělocerkevská velmi frekventovaná, včetně několika linek autobusů MHD. Vlastní širší lokalita je komerčně podprůměrná, ovšem na sklad v suterénu to vliv nemá.

Popis domu

Nosné svislé konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel, vodorovné konstrukce jsou železobetonové monolitické. Střecha je sedlová s vázaným krovem a hladkou pálenou krytinou, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště jsou kamenná. Topení a příprava teplé vody jsou lokální plynové. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a plynovod. Celkový stav objektu odpovídá stáří a provedeným dílčím opravám. Interiéry jsou v dobrém stavu, suterén je částečně vlhký. Dům pochází z 20-tých let minulého století.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 474/11, celková výměra jednotky 7,80 m², způsob užívání – jiný nebytový prostor (sklad), je umístěna v I.P.P.

název místnosti	plocha
sklad	6,60 m ²
WC	1,20 m ²
celkem	7,80 m²

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 7,80 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku pod budovou o velikosti 78/15082.

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 pozemků

Dle „Informace z katastru nemovitostí“ náleží k nemovitosti tvořené domy č.p. 357 a 474 pozemky v katastrálním území Vršovice:

Parc.č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m ²
1342	zastavěná plocha a nádvoří	budova Bělocerkevská č. 15a	361
1374/1	zastavěná plocha a nádvoří	budova Bělocerkevská č. 15	2
1375/1	zastavěná plocha a nádvoří	budova Bělocerkevská č. 15	295
1375/5	zastavěná plocha a nádvoří	budova Bělocerkevská č. 15	25

Pozemky je oceněny 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 8 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 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 19.392 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 24.490 Kč a minimální pak cca 15.000 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 sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ 474/11 - Bělocerkevská 474/15a</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	19 391,78	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	15 513,42	Kč/m ²
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	7,80	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	121 005	Kč

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 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu skladů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 122 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 149 Kč a minimální pak cca 90 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 kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity sklady jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % 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_k kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

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

Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ 474/11 - Bělocerkevská 474/15a		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	121,71	Kč/m ²
Redukovaná jednotková cena	97,37	Kč/m ²
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	1168,44	Kč
Užitková plocha celkem	7,80	m ²
Roční nájemné celkem	9 114	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	3 646	Kč
Čistý výnos	5 468	Kč
Kapitalizační míra	6	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	91 138	Kč

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 _i
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 spoluhl. 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 obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| 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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,592$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,516$$

1. Nebytová jednotka č. 474/11

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Soubor pozemků

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1342	361	6 310,00	2 277 910,-
zastavěná plocha a nádvoří	1344/1	2	6 310,00	12 620,-
zastavěná plocha a nádvoří	1375/1	295	6 310,00	1 861 450,-
zastavěná plocha a nádvoří	1375/5	25	6 310,00	157 750,-
Cenová mapa - celkem		683		4 309 730,-

Soubor pozemků - zjištěná cena

$$= 4\,309\,730,- \text{ Kč}$$

1.2. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor:

$$7,8 * 1,00 = 7,80 \text{ m}^2$$

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

$$7,80 \text{ m}^2$$

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:	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	plastová	S	100
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění:	chybí	C	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:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	pouze umyvadlo	P	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC	P	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	mříže	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:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	C	4,70	100	0,00	0,00
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:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
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					88,48
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8848

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8848
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 768,37
Plná cena: 7,80 m ² * 15 768,37 Kč/m ²	=	122 993,29 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků		
Opotřebení: 65,000 %	-	79 945,64 Kč
Nákladová cena C _{JN}	=	43 047,65 Kč
Koeficient pp	*	1,592
Cena CJ	=	68 531,86 Kč

Nebytová jednotka č. 474/11 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **68 531,86 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 309 730,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 78 / 15 082		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 309 730,- Kč * 78 / 15 082	+	22 288,75

Nebytová jednotka č. 474/11 - zjištěná cena = 90 820,61 Kč

Nebytová jednotka č. 474/11 - zjištěná cena (po zaokrouhlení) 90 820 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 474/11, 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	90 820
Porovnávací cena	121 005
Výnosová cena	91 138

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 nereflektuje 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 dobrému stavu NJ.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení na celé tisíce) stanovena ke dni 19.12.2017 ve výši:

121 000 Kč



Černošicích, 18.1.2018

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. 1931 - 21 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal 19312117.

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. 474/11, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	474/11	
číslo jednotky dle OÚ	XXX	
podíl na společných částech domu a pozemku	78/15082	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Bělocerkevská	
č.p. / č.o.	474/15 a	
podklady		
nájemní smlouva s	XXX	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. PP - suterén	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	výborná	
účel nájmu (funkce prostoru)	sklad	
dispozice (počet místností bez chodeb)	2	
výměry m2	7,8	
základní popis prostor	Jiný nebytový prostor - sklad v přízemí, vstup z domovní chodby, rekonstrukce nezjištěna, vstupní dveře dřevěné náplňové, okno plastové s mříží, vytápění není, WC samostatně a umyvadlo v hlavním prostoru ohřev teplé vody není, podlahy keramické. Pod stropem jsou vedení vody, současný stav je horší, prostor není užíván.	
provedené úpravy	nezjištěny	
roční nájemné Kč	m2	celkem
stávající ze smlouvy	XXX	XXX
obvyklé	1168,44	9 114
komentář	nájemné v současném stavu po rekonstrukci	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena (po zaokrouhlení)	121 005	
podle cenových předpisů	90 820	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	474/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	jiný nebytový prostor
Podoba:	č. p. 357, 474
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9353
Podíl na společných částech:	78/15082

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Typ ochrany nemovitosti

Typ	
Státně chráněné území	

Řízení vlastnického práva

Nemovitost je evidována žádná omezení.

Územní zápisy

Nemovitost je evidována žádné jiné zápisy.

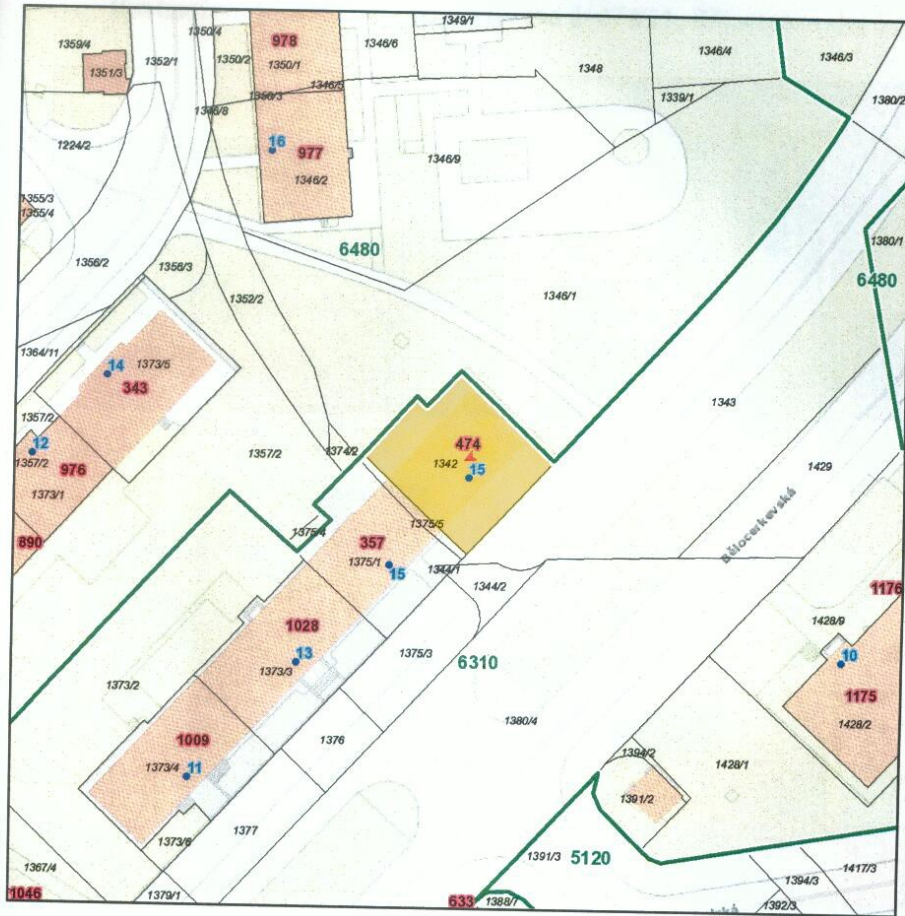
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.01.2018 20:00:00.

© 2018 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Určená katastrální úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1342
Cena 2017	
Mapový list:	61
Cena:	6310 Kč/m ²
Skupina:	4256

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: 1.1.00-31.12.01 | 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: 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: 28.1.2018

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 474/11, Bělocerkevská č. 15 a

