

Rada MČ Praha 10

P10-441536/2022
2. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek
formou elektronické aukce – 13.

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění
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. 600 ze dne 23. 8. 2022
Usnesení RMČ Praha 10 č. 833 ze dne 28. 11. 2022

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 13.
 - č. 2 - Tabulka výběrového řízení
 - č. 3a) - Zápis komise VŘ ze dne 12. 10. 2022
 - č. 3b) - Seznam účastníků VŘ
 - č. 4 - Znalecký posudek Na Spojce 527/11
 - č. 5 - Znalecký posudek Révová 1077/10
 - č. 6 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 833 ze dne 28. 11. 2022

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. 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 – 13.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 13., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 13., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 13., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, kupujícím dle této tabulky:

Pořadí	Ulice / Katastrální území	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Na Spojce / Vršovice	527	16	527/11	15,00	178 000	945 000		
2	Rérová / Strašnice	1077	18	1077/10	13,80	489 500	807 277		

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 6. 2023

Předkladatel: Ing. Pek, S.E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-441536/2022

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 13. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce bylo **6 volných nebytových jednotek, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 2** tohoto materiálu.

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 13. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek byla pověřena společnost PRAHA 10 - Majetková, a.s., IČO: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

III. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 13. bylo schváleno usnesením RMČ č. 600 ze dne 23. 8. 2022 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 5. 9. 2022 do 10. 10. 2022** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 13. tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných nebytových jednotek zajišťoval Poskytovatel a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 15 % účastníků z portálu MČ Praha 10, 85 % účastníků z Sreality.cz.

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

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

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

Prohlídek na předmětných 6 volných nebytových jednotek se zúčastnilo celkem 49 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných nebytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 5. 9. 2022 do 10. 10. 2022 do 16.00 hodin a činila tak 36 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 21 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních nebytových jednotek je uveden v příloze č. 3 tohoto materiálu.

C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

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

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále „**Komise**“). **Komise obálky s přihláškami otevřela na svém jednání dne 12. 10. 2022**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek, viz příloha č. 3a) tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) **Komise zařadila celkem 17 přihlášek**. Tito účastníci se mohli účastnit II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení, je součástí přílohy č. 3b) tohoto materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

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

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

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

Elektronické aukce na konkrétní volné nebytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 17. 10. 2022 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 19. 10. 2022. Konce E-aukce byly stanoveny tak, aby se uchazečům, kteří se účastnili více E-aukcí najednou, jejich konce nepřekrývaly. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posouvaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

V rámci VŘ - 13. byly **E-aukce úspěšné ve 2 případech a celkem bylo učiněno 145 příhozů**.

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných nebytových jednotek činila celkem 13 058 700 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodaly **2 volné nebytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 1 752 277 Kč**. Oproti odhadním cenám 2 volných nebytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce (celková kupní cena 667 500 Kč), tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 1 084 777 Kč, tj. **o 162,51 %**.

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

Pořadí	Ulice / Katastrální území	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Fond oprav + administrativní fond/měsíční platby v Kč	Podíl MČ ve SVJ v %
1	Na Spojce / Vršovice	527	16	527/11	FO 35 + AF 1100	18,93
2	Révová / Strašnice	1077	18	1077/10	FO 25 + AF 200	15,39

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 833 ze dne 28. 11.2022.

MC Praha 10
Doručeno: 01.09.2022
P10 – 362540/2022

listy: 1 přílohy: 1 sv. příloh:



mp10es261d7b5a

Městská část Praha 10

vyhlašuje

Úřad městské části
odbor kontroly a
Vršovická 68, 101
-16-



v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 600 ze dne 23. 8. 2022

v termínu od 5. 9. 2022 do 10. 10. 2022

**Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek
formou elektronické aukce - 13.**

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 = IČO

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

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

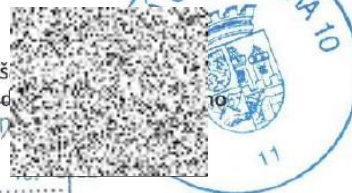
Přihlášku do výběrového řízení je nutné podat pouze na předem Vyhlašovatelem stanoveném formuláři, který tvoří přílohu č. 2 Podmínek. Nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena, více viz čl. VI. Podmínek výběrového řízení

V Praze dne 5. 9. 2022

Ing. Duš
pověřený vedením od

Zveřejněno i způsobem umožňujícím

dálkový přístup od -5. 09. 2022 11 do



Vyvěšeno: -5. 09. 2022
Sejmuto: 11. 10. 2022

Podmínky 13. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČO: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

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, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích a společných částech domu (dále jen „**Nebytové jednotky**“), Vyhlašovatel nabízí k prodeji způsobem a za podmínek stanovených dále v těchto Podmínkách.
2. Prodej Nebytových jednotek se řídí příslušnými právními předpisy.
3. Výběrové řízení je dvoukolové. V I. kole podají případní zájemci o koupi Nebytových jednotek přihlášku na formuláři dle dále uvedených požadavků. Komise výběrového řízení rozhodne, kteří z přihlášených účastníků splnili podmínky I. kola výběrového řízení a postupují do II. kola. Nabídku kupní ceny Nebytových jednotek budou činit účastníci, kteří postoupili do II. kola výběrového řízení. II. kolo proběhne formou elektronických aukcí vždy zvlášť pro každou Nebytovou jednotku (dále jen „**E-aukce**“).

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří těchto 6 Nebytové jednotky:

Seznam Nebytových jednotek – 13. VŘ							
Pořadí	Ulice / katastrální území	č. p.	č. or.	Číslo nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	Výměra v m ²	Podlažní umístění
1	Francouzská/ Vinohrady	737	60	737/11	provozovna	28,50	1.NP
2	Minská / Vršovice	773	8	773/23	kancelář	53,60	1.PP
3	Na Louži / Vršovice	1310	6	1310/60	sklad	281,50	2.PP
4	Na Spojce / Vršovice	527	16	527/11	sklad	15,00	1.PP

5	Révová / Strašnice	1077	18	1077/10	garáž	13,80	1.NP
6	Ruská / Vršovice	1230	154	1230/9	restaurace	269,00	1.NP 1.PP

2. Nebytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlášovatel prohlašuje, že
 - a. na Nebytových jednotkách neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly Nebytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Nebytové jednotky určeny;
 - c. faktický stav odpovídá tomu, s čím měl účastník možnost se seznámit v rámci prohlídky jednotky;
 - d. není v nakládání s Nebytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - e. Nebytové jednotky jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

Minimální kupní cena Nebytových jednotek je rovna ceně stanovené znaleckým posudkem a je uvedena v příloze č. 1 Podmínek (dále jen „**Minimální kupní cena**“). Požadované 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 Vyhlášovateli.

IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlášovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Nebytové jednotky k úplatnému převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem výběrového řízení mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby. Účastníkem výběrového řízení mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat Nebytové jednotky na území České republiky v souladu se zákonem č. 323/2016 Sb., kterým se změnil některé zákony v oblasti peněžního oběhu a devizového hospodářství a kterým se zrušil zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Účastníkem výběrového řízení se stává ten, kdo předloží Vyhlášovateli přihlášku na předem stanoveném formuláři a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

V. 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 Vyhlášovatelem stanoveném formuláři samostatně na každou jednotlivou Nebytovou jednotku, která tvoří přílohu č. 2 těchto Podmínek.** Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Nebytové jednotky musí mít vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. **V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena.**
2. Povinnou náležitostí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČO, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce.
3. Účastníci - právnické osoby doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců v originále nebo ověřené kopii. Právnická osoba, která není zapsána do obchodního rejstříku, doloží platný výpis z jiného zákonem určeného rejstříku, v němž je zapsána je, případně písemnou smlouvu nebo zakládací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Nebytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze;
 - i. o tom, že Účastník je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu.
5. Přihláška musí taktéž obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
6. Přihláška musí obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Přihláška musí dále obsahovat informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
10. Přihlášku, která nebude podána na formuláři stanoveném Vyhlášovatelem a která nebude splňovat podmínky výše stanovené, je Vyhlášovatel oprávněn odmítnout.

11. V případě **podání jedné společné přihlášky** vícero Účastníky, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci“), musí být tato přihláška podepsána všemi Spoluúčastníky s jejich úředně ověřenými podpisy. Čestná prohlášení (body VI. 4. popř. též VI. 5. Podmínek) prohlašuje v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na téže přihlášce v části „čestné prohlášení“. Potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dokládá alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek **končí dne 10. 10. 2022 v 16.00 hodin.**
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10 tak, aby byly doručeny Vyhlašovatelovi ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 10. 10. 2022 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 – 13. 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 10. 10. 2022.**
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČO. Dokladem o složení kauce je pokladní 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 nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni Účastníci s právem účasti v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
5. Účastníkům, kteří se nestali vítězi E-aukce na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne skončení příslušné E-aukce, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
6. V případě, že vítěz příslušné E-aukce zaplatí dle Podmínek a kupní smlouvy celou Kupní cenu Nebytové jednotky, bude příslušná část složené kauce použita na úhradu odměny Poskytovatele

(fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část kauce bude vítězi příslušné E-aukce vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlášovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Nebytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých nebytových jednotek provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. Pro vyřazené účastníky výběrového řízení končí dnem doručení rozhodnutí vyhlášovatele o vyřazení a vrácení kauce. Účastníci, jejichž přihlášky nebyly komisí vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do II. kola výběrového řízení, tj. E-aukcí k jednotlivým Nebytovým jednotkám. Rozhodnutí komise o zařazení účastníků do II. kola výběrového řízení nebo případné vyřazení účastníků z výběrového řízení je konečné.
2. II. kolem výběrového řízení jsou jednotlivé E-aukce ke konkrétním Nebytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Nebytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 10.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede příhoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „**Vítěz**“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti **majetkova.portalaukci.cz**, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.
3. Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Nebytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Nebytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Při podpisu kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny a po jejím uhrazení na účet Vyhlášovatele bude kupní smlouva předložena k podpisu Vyhlášovatele. Následně bude kupní smlouva předložena k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.
4. II. kolo výběrového řízení skončí pro každou nebytovou jednotku zvláště, pro Vítěze až dnem uzavření kupní smlouvy na koupi nebytové jednotky nebo dnem zrušení výběrového řízení Vyhlášovatelem a současně vypořádáním (vrácení nebo propadnutí) kauce složené vítězem. Pro účastníky výběrového řízení, kteří se nestali vítězi, končí výběrové řízení vrácením kauce na jejich účet.

X. Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k uzavření

- kupní smlouvy kupní smlouvu v požadovaném počtu paré platně podepsat (podpis alespoň na jednom paré úředně ověřit).
2. Vítěz je povinen zaplatit Kupní cenu dle podmínek kupní smlouvy do třiceti dnů ode dne doručení výzvy Vyhlašovatele k jejímu zaplacení.
 3. Po úhradě Kupní ceny je Vítěz povinen zaplatit odměnu pro Poskytovatele, která bude vypočtena jako součet fixní části odměny ve výši 3 % z Minimální kupní ceny a pohyblivé části odměny ve výši 4 % z rozdílu mezi Kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním, přičemž takto vypočítaná odměna v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů. Úhrada odměny bude provedena ze složené kauce. Bude-li výše odměny převyšovat složenou kauci, bude Vítěz povinen zaplatit část odměny převyšující složenou kauci do 7 dnů ode dne doručení výzvy od Poskytovatele.
 4. Vítěz se zavazuje dodržet povinnosti, ke kterým se čestně zavázal v přihlášce do výběrového řízení blíže stanovené v čl. VI. odst. 4. Podmínek výběrového řízení.
 5. Oznámení nebo výzvy dle tohoto článku Podmínek budou zasílány poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlašovatel jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky desátý den po odevzdání k poštovní přepravě.
 6. V případě, že Vítěz nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek, ruší se jeho vítězství ve výběrovém řízení. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlašovatel a Poskytovateli do 10 dnů po nesplnění kterékoli z jeho povinností vítěze uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek smluvní pokutu ve výši složené kauce, tj. 10 % Minimální kupní ceny. Konkrétní výše smluvní pokuty je uvedena v příloze č. 1. Podmínek.
 7. Vítěz podpisem čestného prohlášení dle čl. VI. odst. 4 Podmínek rovněž dává Vyhlašovatel a Poskytovateli souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
 8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlašovatel výběrové řízení zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 - Seznam volných nebytových jednotek

Příloha č. 2 - Formulář přihlášky

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

Příloha č. 1 Podmínek 13. výběrového řízení

Seznam volných nebytových jednotek – 13. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice / katastrální území	č. p.	č. or.	Číslo nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	Výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	Datum prohlídek nebytových jednotek
1	Francouzská / Vinohrady	737	60	737/11	Provozovna	28,50	1.NP	3 208 000	320 800	Termín: 14.9., 21.9., 5.10.2022 Čas: 10:40 – 11:00
2	Minská / Vršovice	773	8	773/23	kancelář	53,60	1.PP	3 869 900	386 990	Termín: 14.9., 21.9., 5.10.2022 Čas: 9:30 – 9:50
3	Na Louži / Vršovice	1310	6	1310/60	sklad	281,50	2.PP	4 278 000	427 800	Termín: 14.9., 21.9., 5.10.2022 Čas: 9:00 – 9:20
4	Na Spojce / Vršovice	527	16	527/11	sklad	15,00	1.PP	178 000	17 800	Termín: 14.9., 21.9., 5.10.2022 Čas: 10:00 – 10:20
5	Révová / Strašnice	1077	18	1077/10	garáž	13,80	1.NP	489 500	48 950	Termín: 14.9., 21.9., 5.10.2022 Čas: 11:30 – 11:50
6	Ruská / Vršovice	1230	154	1230/9	restaurace	269,00	1.NP 1.PP	10 353 000	1 035 300	Termín: 14.9., 21.9., 5.10.2022 Čas: 12:10 – 12:30

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 13
--

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

Identifikace účastníka - fyzická osoba:

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

(dále jakožto "Účastník")

Identifikace účastníka - právnická osoba:

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

(dále jakožto "Účastník")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

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

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky Účastníka: _____

Přílohy:

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

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

Společná přihláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 13

ulice:		č.p.:	
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 beztrestnosti Spoluúčastníků a jejich statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetkům Spoluúčastníků neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Spoluúčastníci nejsou v likvidaci
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsme schopni uhradit nabídnutou kupní cenu

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

Případné poznámky Spoluúčastníků: _____

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

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


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

totožnost a kontaktní údaje správce osobních údajů	Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, e-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 organizaci	Ne

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

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

E-aukce volné nebytové jednotky – 13.														
Poř.č	Ulice / Katastrální území	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	Výměra v m2	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 17.10.2022 v 10.00 hodin)
1	Francouzská / Vinohrady	737	60	737/11	provozovna	28,50	1.NP	4	1	3 208 000	0	neprodáno	0	19.10.2022 14:30:00
2	Minská / Vršovice	773	8	773/23	kancelář	53,60	1.PP	3	0	3 869 900	0	neprodáno	0	19.10.2022 14:45:00
3	Na Louži / Vršovice	1310	6	1310/60	sklad	281,50	2.PP	8	0	4 278 000	0	neprodáno	0	19.10.2022 15:00:00
4	Na Spojce / Vršovice	527	16	527/11	sklad	15,00	1.PP	23	15	178 000	945 000		98	19.10.2022 15:37:00
5	Réková / Strašnice	1077	18	1077/10	garáž	13,80	1.NP	10	5	489 500	807 277		47	19.10.2022 16:10:00
6	Ruská / Vršovice	1230	154	1230/9	restaurace	269,00	1.NP/ 1.PP	1	0	10 353 000	0	neprodáno	0	19.10.2022 15:45:00



ZÁPIS č. 13

Komise výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 13.

konané dne 12. 10. 2022

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

Přítomni: Bc. Iva Petřinová, Ing. Ivan Mikoláš, Mgr. Jakub Ďurica, Marcela Limprechtová

Omluveni: --

Nepřítomni: --

Hosté: Andrea Landgráfová za PRAHA 10 - Majetková a.s., Ivana Hubníková, OMP

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 – 13.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 12. 10. 2022 v 11:00 hod., vedl ho předseda Ing. Ivan Mikoláš, který přivítal všechny přítomné členy komise, seznámil je s navrhovaným programem a skončilo v 11:20 hod. Komise se sešla v počtu 4 členů a byla usnášeníschopná.

1. Zahájení komise

2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrových řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 13.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 13. je 6 volných nebytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 termíny prohlídek každé volné nebytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 49 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 5. 9. 2022 do 10. 10. 2022 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 21 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

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

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 21 ve lhůtě podaných přihlášek jich 17 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty. **4** přihlášky byly vyřazeny. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu. Seznam osob, které podaly přihlášku do výběrového řízení ke každé konkrétní volné nebytové jednotce, je součástí přílohy č. 2 Zázpisu.

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám **celkem 17 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

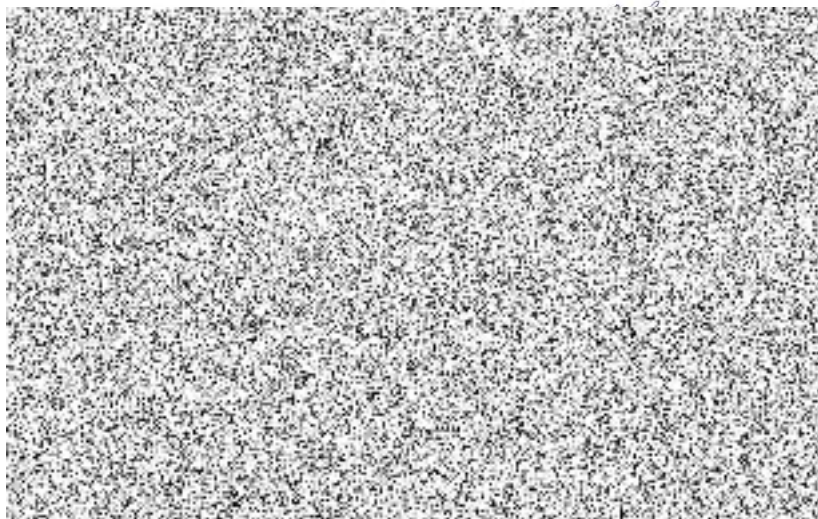
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 12. 10. 2022 v 11:20 hodin

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Schválila: Ing. Ivan Míkoláš, předseda Komise



Příloha č. 1

Pořadí NJ	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených příhlášek
1	Francouzská	737	60	737/11	Provozovna	28,5	1.NP	3 208 000	320 800	4	1
2	Minská	773	8	773/23	Kancelář	53,6	1.PP	3 869 900	386 990	3	0
3	Na Louži	1310	6	1310/60	Sklad	281,5	2.PP	4 278 000	427 800	8	0
4	Na Spojce	527	16	527/11	Sklad	15	1.PP	178 000	17 800	23	15
5	Réková	1077	18	1077/10	Garáž	13,8	1.NP	489 500	48 950	10	5
6	Ruská	1230	154	1230/9	Restaurace	269	1.NP/1.PP	10 353 000	1 035 300	1	0
Cellkem										49	21

Ulice	č.p.	č. or.	č. bytové jednotky	poř. č. uchazeč e u konkrétnímu	jméno a příjmení / název	bydliště/sídlo	datum narození / IČ	č. ú. pro vrácení kauce	formální náležitosti přihlášky	sloužena kauce	povolení o účasti na prohlídce	zadáuje do II. kola VR el. aukce ano/ne	poznámka / důvod případného vyřazení		
Francouzská	737	60	737/11	1	Loft Trading, s.r.o.	Havlíčkova 1270/14, Praha 8	03949753		ano	ano	ano	ano			
Na Spolčce	527	16	527/11	1					ano	ano	ano	ano			
Na Spolčce	527	16	527/11	2					ano	ano	ano	ano	ano	ano	
Na Spolčce	527	16	527/11	3					ano	ano	ano	ano	ano	ano	
Na Spolčce	527	16	527/11	4					ano	ano	ano	ano	ano	ano	
Na Spolčce	527	16	527/11	5					ano	ano	ano	ano	ano	ano	
Na Spolčce	527	16	527/11	6					ano	ano	ano	ano	ano	ano	
Na Spolčce	527	16	527/11	7					ne	ano	ne	ano	ne	ne	nejsou ověřen podpis na přihlášce, chybí povolení o prohlídce
Na Spolčce	527	16	527/11	8					ano	ano	ano	ano	ano	ano	
Na Spolčce	527	16	527/11	9	Loft Trading, s.r.o.	Havlíčkova 1270/14, Praha 8	03949753		ano	ano	ano	ano			
Na Spolčce	527	16	527/11	10	OR Real Estate, s.r.o.	Bulharská 623/4, Praha 10	08750718		ano	ano	ano	ano			
Na Spolčce	527	16	527/11	11					ano	ne	ano	ne	peníze připsány po lhůbě		
Na Spolčce	527	16	527/11	12							ano	ne	ano	ne	peníze připsány po lhůbě
Na Spolčce	527	16	527/11	13							ano	ano	ano	ano	
Na Spolčce	527	16	527/11	14							ano	ano	ano	ano	
Na Spolčce	527	16	527/11	15							ano	ano	ano	ano	
Révová	1077	18	1077/10	1					ano	ano	ano	ano			
Révová	1077	18	1077/10	2					ano	ano	ano	ano			
Révová	1077	18	1077/10	3					ano	ano	ano	ano			

Znalecký posudek č. 025/2022

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: **025/2022**

ZNALEC: **ing. Libor Zima**
Chelčického 55/8
500 02 Hradec Králové
IČ: 647 96 663
tel.: [REDACTED]
e-ma [REDACTED]
ID datové schránky: d4pg3w

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL: **Městská část Praha 10**
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10
objednávka č. OMP/0064/2022

PŘEDMĚT:
Určit **obvyklé ceny nemovitosti - nebytové jednotky č. 527/11** s příslušenstvím zapsané na LV 11840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 a zapsaného na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku parc.č. 904 zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 2/2
DATUM: 9.4.2022
POČET STRAN: 21 včetně příloh
SEZNAM PŘÍLOH: je uveden na str. 17

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	2
2. VÝČET PODKLADŮ	3
3. NÁLEZ	4
4. ZNALECKÝ POSUDEK	9
5. ODŮVODNĚNÍ	15
6. ZÁVĚR	16

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka

Odbornou otázkou (zadáním) ze strany zadavatele znaleckého posudku je:

Uřčit obvyklou cenu nemovitosti - nebytové jednotky č. 527/11 s příslušenstvím zapsané na LV 11840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 zapsaného na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 904 o výměře 251 m² zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro účel jejich prodeje k datu březen 2022 podle stavu ke dni prohlídky tj. 6.1.2022.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Ze strany zadavatele znaleckého posudku mi bylo sděleno, že předmětem ocenění je výše uvedená nebytová jednotka (sklad). Dále mi zadavatel poskytl informace k bytovému domu a nebytové jednotce - bylo mně odpovězeno zadavatelem na zadané otázky k bytovému domu a nebytové jednotce.

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
527/11	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	byt. z.	150/5968
Vymezeno v:				
Budova	Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839			
	na parcele	904, LV 11839		
Parcela	904	zastavěná plocha a nádvoří		251m ²

Dále ze strany zadavatele znaleckého posudku mi bylo sděleno, že uvedená nebytová jednotka není zatížena věcnými právy, což jsem si ověřil také v katastru nemovitostí.

Nebytová jednotka byla nabyta v roce 1997 vznikem práva ze zákona - zákon č. 172/1991.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

a) Právní rámec

Ocenění nebytové jednotky je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů – dle § 2 odst. 2 tohoto zákona.

§ 2 odst. 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestaví 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. Osobní 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

§ 2 odst. 3:

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

§ 2 odst. 4:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě, a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

b) Prohlídka oceňované nemovitosti

Prohlídka oceňované nemovitosti byla provedena znalcem na místě dne 6. ledna 2022 a dále pomocí elektronických podkladů/mapových náhledů získaných z katastru nemovitostí, z internetového serveru www.mapy.cz a www.google.cz. Dále znalec vychází z informací objednatele posudku, elektronicky dostupných údajů z katastru nemovitostí, územního plánu obce a realitních serverů. Vlastní prohlídka nebytové jednotky uvnitř byla umožněna. Tedy stav NJ zvenku i uvnitř je znalci při ocenění přesně znám. Výměry ploch místností znalec přebírá z Prohlášení vlastníka a Pasportu prostoru.

Nález v den prohlídky nemovitostí byl uskutečněn do požadované hloubky vypracování znaleckého posudku, tedy určit obvyklou cenu nebytové jednotky uvedené na výpise z katastru nemovitostí LV č. 11840 v kat. území Vršovice. Po prostudování veškerých podkladů vztahujících se k nemovitosti byly nálezem tyto informace doplněny a rozšířeny tak, aby znalcem mohla být splněna na něm požadovaná odborná otázka.

c) Cenové podklady

Při získání cenových údajů o nemovitostech znalec vychází z cenových údajů kupních smluv získaných dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, dále z cenových údajů získaných z databáze cenových map prodejních cen a z cen sledovaných nemovitostí publikovaných

Znalecký posudek č. 025/2022

Českým statistickým úřadem a dále tyto získané cenové údaje znalec porovnává z aktuálním cenovými nabídkami nemovitostí na internetových serverech reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, gohome.cz, bezrealitky.cz

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) výpis z katastru nemovitostí LV č. 11840 pro kat. území Vršovice
- b) snímek z katastrální mapy
- c) ortofoto z katastru nemovitostí
- d) prohlášení vlastníka budovy
- e) pasport prostoru
- f) report z cenové mapy prodejních cen (www.cenovamapa.org)
- g) report z cenové mapy prodejních cen (www.cenovamapa.cz)
- h) dálkový přístup do KN
- i) cenová mapa stavebních pozemků hl.m.Prahy
- j) náhled na internetový server reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, gohome.cz (prodeje a nákupy nemovitostí)
- k) fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost údajů o nemovitostech byla ověřena v katastru nemovitostí.

Vlastník jednotek a podílu na bytovém domě a pozemku je uveden v oddílu A listů vlastnictví LV č. 11840.

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	00063941	

Omezení BJ:

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

3. NÁLEZ**3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Při ocenění nebytové jednotky vycházím z výše citovaných podkladů, osobní prohlídky, informací objednatel posudku, fotodokumentace, cenových map a mapových podkladů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Jedinou metodou pro určení obvyklé ceny nemovitosti je metoda porovnávací (komparativní). Jestliže pro použití této metody nemáme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot z cen realizovaných prodejů, pak nelze obvyklou cenu určit. Pak je možné v těchto případech určit tržní hodnotu, kde *máme* dle oceňovací vyhlášky a oceňovacích standardů *k dispozici tři základní metody ocenění (porovnávací i z nabídkových cen, výnosové, majetkové)*.

1. Metoda porovnávací

Tato metoda je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejíž úplatný převod vlastnictví byl v nedávné minulosti na trhu nemovitostí realizován a je znám.

Porovnání musí být provedeno jak z hlediska substance (podlahová plocha, užitná plocha, obestavený prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti (ziskovosti, ztrátovosti apod.). Často se při porovnání staveb/BJ používají **korekční faktory/koefficienty** ovlivňující obvyklou cenu předmětné stavby v daném místě z pohledu polohy, vybavení, celkového stavebně-technického stavu, možného využití, velikosti příslušenství a omezení práv.

Porovnávací metoda dává **nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách**. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 – 6 měsíců. Ceny nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory (technické parametry, ekonomické parametry, společenské a místní vlivy) a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé hodnoty.

Způsoby porovnání:

- **Přímé porovnání** - Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena,
- **Nepřímé porovnání** - Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena bytů podle ČSÚ.

Při určení obvyklé ceny postupují dle:

§ 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):

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

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

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

Znalecký posudek č. 025/2022

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Při určení tržní hodnoty postupují dle:

§ 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**3.3.1 Nebytová jednotka č. 527/11****Základní informace o nemovitosti**

Kraj:	hlavní město Praha
Okres/obvod:	Praha 10
Obec:	Praha
Katastrální území:	732257 Vršovice
Adresa:	Na Spojce 527/16





Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 527/11 s příslušenstvím zapsaná na LV 11840 a umístěná ve 1.PP bytového domu č.p. 527, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech budovy č.p. 527 a pozemku parc.č. 904 zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce. Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován do ulice Na Spojce a je součástí uzavřeného čtvercového bloku činžovních domů s vnitroblokem. Tento dům se nachází v klidnější postranní ulici. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění v postranní ulici je bez výrazného vlivu na využití pro sklad.

Bytový dům č.p. 527/16

Budova má jedno podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží, střecha je sedlová. Bytový dům je zděný.

Bytový dům stojí na pozemku, který je ve spoluvlastnictví majitelů bytových a nebytových jednotek. Stavební pozemek má obdélníkový tvar a kopíruje půdorys bytového domu a část tvoří vnitroblok, kde je betonová zpevněná plocha. Přístup do domu je zajištěn vstupem ze zpevněné komunikace ze žulových silničních kostek s chodníkem Na Spojce s veřejným osvětlením. Z ulice je umístěn vstup do domu přímo z chodníku. Přístupová komunikace je ve vlastnictví obce. Před domem jsou parkovací stání, kterých je ovšem v lokalitě nedostatek, takže parkování je obtížnější. Bytový dům je napojen na všechny inženýrské sítě: elektro, kanalizace, voda, plyn. Jsou realizovány svislé rozvody veškerých IS. **BD nemá výtah.** Vytápění jednotek a ohřev TUV v bytovém domě je lokální.

Bytový dům s číslem popisným je postaven jako samostatný čtvercového půdorysu. Je součástí původní výstavby Vršovíc. Ze sousedních stran jsou stejné zděné obytné domy stejného původu. Ve 1. podzemním podlaží jsou společné prostory, sklepní kóje nájemníků a jedna nebytová jednotka, v nadzemních podlažích jsou byty.

Celkový stav objektu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě, v posledních letech byla vyměněna krytina a opravena uliční fasáda.

Nebytová jednotka č. 527/11

Nebytová jednotka č. 527/11 způsob využití – jiný nebytový prostor je umístěná v 1.PP s přístupem ze schodiště přes vstupní chodbu s náplňovými vstupními dveřmi s mříží a s postranními dvěma malými místnostmi vpravo, která je ve vlastnictví SVJ. Ve vstupní chodbě je celkově poškozená podlaha. Oceňovaná jednotka má vchod z chodby vstupními náplňovými dveřmi v kovové zárubni, okno dřevěné s vnější ocelovou mříží, podlaha betonová mazanina,

Znalecký posudek č. 025/2022

omítky vápenné poškozené, klenutý strop, vytápění možné lokální elektrické, osvětlení žárovkové stropní, elektro 230 V, voda a kanalizace chybí. Světlá výška NJ = 2,20 m.

Možné využití: sklad, dílna bez hygienického zařízení

Celková výměra jednotky je 15,0 m².

Dispozice:

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem
sklad I	TOPENÍ	15,00	15,00
		15,00	15,00

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

K vlastnictví nebytové jednotky patří i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 527 činí 150/5968 ve vztahu k celku jakož i se všemi jeho součástmi a příslušenstvím. Spoluvlastnický podíl je funkční součástí jednotky, je součástí obvyklé ceny jednotky a nelze jej samostatně vyčíslit.

K vlastnictví nebytové jednotky patří i spoluvlastnický podíl o velikosti 150/5968 k pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 904 o výměře 251 m² zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha. Hodnota spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí spoluvlastnického podílu a tím je součástí obvyklé ceny jednotky stanovené porovnávací metodou a lze jeho hodnotu samostatně určit. Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2022.

Stavebně technický stav:

Celkový stavebně-technický stav nebytové jednotky byl k datu prohlídky špatný vyžadující její rekonstrukci a rekonstrukci přístupové chodby – podlah, omítek dveří, okna. Do zdiva prosakuje voda ze základů a stěny jsou vlhké. Zateplení BJ není provedeno. Energetická náročnost budovy (energetický štítek) mi není známa.

Závady/Nedostatky:

- přístup do jednotky přes uzamykatelný prostor jiných vlastníků (SVJ) bez právního ošetření
- vstupní chodba vyžaduje rekonstrukci
- celková vlhkost ve zdivu
- poškozené omítky, dveře, podlahy
- pravděpodobně nutné nové rozvody elektro
- nutná celková rekonstrukce
- nemá hygienické zařízení

Skutečný stav užívání:

Nebytová jednotka byla ve skutečnosti užívána podle svého stavebně-technického stavu, tj. pravděpodobně to byla dříve dílna.

Fotodokumentace:



4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu nemovitosti, tedy cenu dosažitelnou na trhu tohoto typu nemovitosti v kat. území Vršovice a jeho okolí k březnu 2022. Obvyklá cena vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu, který tuto obvyklou cenu věci tvoří. V prostoru polohy nemovitosti a jeho okolí v nedaleké minulosti, a i v současnosti probíhá prodej nebytových jednotek stejného nebo podobného druhu ze strany soukromých vlastníků. Cenová úroveň prodeje nebytových jednotek je tedy dostatečně známá a lze proto při určení **obvyklé ceny** vycházet z porovnání s realizovanými úplatnými převody obdobného majetku a určit **obvyklou cenu** nemovitosti **metodou porovnávací** ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1991 Sb. Tato metoda je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejichž úplatný převod vlastnictví byl v nedávné minulosti na trhu nemovitostí realizován a je znám – přímé nebo nepřímé porovnání.

Analýza použitelnosti metod v daném případě

Pro určení obvyklé ceny předmětného majetku – nebytové jednotky používám výhradně **metodu porovnávací s koeficientem odlišnosti** ovlivňující obvyklou cenu předmětného majetku v daném místě, stavu, účelu a čase, ve smyslu Komentáře MFČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014, **metodiku nepřímého porovnání pomocí cenové mapy prodejních cen, nebo metodu porovnávací z nabídkových cen**, protože realizované ceny prodeje nebyly na trhu dohledatelné.

Jiné používané metody, než metoda porovnávací jsou pro určení obvyklé ceny neúčinné.

Jako kontrolní metodu, která vede k určení tržní hodnoty nebytové jednotky, znalec použil výnosovou metodu, která je u komerčních nemovitostí preferována vedle metody porovnávací.

Analýza trhu

Znalec provedl analýzu trhu realizovaných cen obdobných nemovitostí prodávaných v daném katastrálním území pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí a cenové mapy nemovitostí založených na realizovaných (kupních) cenách. Dále znalec provedl analýzu trhu nabízených prodejů obdobných nebytových jednotek pomocí nemovitostních serverů.

Na základě provedené analýzy mohu konstatovat, že se mi podařilo dohledat celkem 5 nejrelevantnějších porovnatelných realizovaných prodejů nebytových jednotek - sklad, což je dostatečné pro porovnání. Z tohoto výběru nebytových jednotek byl určen cenový medián NJ za m² v daném místě a čase.

Na základě provedené analýzy mohu konstatovat, že se mi podařilo dohledat celkem 4 nejrelevantnější porovnatelné nabízené prodeje nebytových jednotek - sklad, což je dostatečné pro porovnání. Z tohoto výběru nebytových jednotek byl určen cenový medián NJ za m² v daném místě a čase.

Bylo zjištěno, že kupní cena za 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek se pohybuje v intervalu 11 111 Kč – 18 979 Kč, medián je 13 215 Kč, průměr 14 144 Kč. V roce 2021 byl trh nemovitostí v místě rozkolísaný mající silně růstovou tendenci. Začátkem rok 2022 dochází k mírnému ochlazení trhu. Z hlediska funkce jsou méně rostoucí ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších, skladů a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny bytů nebo ateliérů, které lze užívat, nebo rekonstruovat na bydlení.

Bylo zjištěno, že nabídková cena za 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek se pohybuje v intervalu 11 722 Kč – 14 899 Kč, medián je 12 667 Kč, průměr 13 093 Kč.

4.2. Výsledky analýzy dat

4.2.1. Nebytová jednotka č. 527/11

Pro analýzu stanovení obvyklé ceny předmětného majetku používám výhradně **metodu porovnávací - metodika nepřímého porovnání pomocí cenové mapy Octopus Pro**

4.2.1.1. Ocenění nebytové jednotky - porovnávací metoda - metodika nepřímého porovnání pomocí cenové mapy Octopus Pro – CenovaMapa.cz

Největší množství kvalitních dat zpracovává aplikace CenovaMapa.cz, a to 30 milionů záznamů o prodejkách nebo pronájmech bytů, nebytových jednotek, domů, stavebních pozemků i pozemkových parcel. **Převážná část těchto dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí (na rozdíl od inzerátů na nemovitosti, kde jsou uvedeny pouze nabídkové ceny) a ověřené informace o těchto nemovitostech.**

Mapa lokalizace nemovitosti:



Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: Nebytová jednotka

Dispozice:

Vlastnictví: Osobní

Užitná plocha: 10 až 200 m²

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.: 527/6

Ulice: Na Spojce

Část obce nebo

městská část: Praha 10 - Vršovice

Obec: Praha

Okres: Hlavní město Praha

KÚ: Vršovice (732257)

Zdroj cen nemovitostí: KATASTR NEMOVITOSTÍ

(kupní smlouvy)

Maximální stáří cen: 6 měsíců

Statistické parametry: (dostupné jednotky stavby)

Průměr: 14 144 Kč/m²Medián: 13 215 Kč/m²Jednotková konečná cena (medián) 13 215 Kč/m²Minimum: 11 111 Kč/m²Maximum: 18 979 Kč/m²Směrodatná odchylka: 3 030 Kč/m²

Počet měření: 5

Seznam kupních cen nebytových jednotek v poptávané lokalitě (adresním místě stavby), z kterých je určena průměrná obvyklá cena:

Místnost	Plocha (m ²)	Kupní cena (Kč/m ²)	Adresa	Stáří stavby	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce
0	98- 95	18 979	Bulharská 991/18	Vršovice, Praha 10	1930	Cihla V-66746/2021-101	9.2021
0	170-175	14 912	Žitomířská 595/35	Vršovice, Praha 10	1910	Cihla V-77493/2021-101	10.2021
0	65- 70	13 215	K louži 785/4	Vršovice, Praha 10	1930	Cihla V-74367/2021-101	9.2021
0	15- 20	12 500	Mečislavova 181/9	Nusle, Praha 4	1938	Cihla V-2953/2022-101	1.2022
0	35- 40	11 111	Estonská 430/11	Vršovice, Praha 10	1919	Cihla V-06594/2021-101	9.2021

Výpočet obvyklé ceny porovnávací metodou - NJ č. 527/11, k.ú. Vršovice, Na Spojce 527/16		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena	13 215	Kč/m ²
Koeficient odlišnosti*	0,9	
Upravená vstupní jednotková cena	11 893,50	Kč/m ²
Výpočet obvyklé ceny		
Užitková plocha celkem	15	m ²
Obvyklá cena určená porovnávací metodou celkem	178 402,50	Kč
Obvyklá cena určená porovnávací metodou celkem zaokrouhlená	178 000,00	Kč
* NJ je podprůměrná - prostor vyžadující rekonstrukci, bez hygienického zařízení, problémový přístup		

Obvyklá cena nebytové jednotky s příslušenstvím a podílem na pozemku činí zaokrouhleně 178 000 Kč.

4.2.1.2. Ocenění nebytové jednotky - výnosová metoda

U nemovitostí s komerčním využitím jsou pro závěrečný výrok o tržní hodnotě preferovány výnosové metody oceňování nemovitostí s paralelním použitím některých postupů tržního porovnání realizovaných cen (metoda stanovení porovnávací hodnoty).

Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitostí se preferuje použití tzv. zásobitele před výpočtem tzv. věčnou rentou (Gordonův vzorec), protože budovy/jednotky mají pouze omezenou životnost po zbývajících dobu stále kvalitního užití a výnos z likvidace, který zahrnuje cenu pozemku eventuálně sníženou o sanaci po stavbě.

A. technika souhrnné diskontace pomocí zásobitele

Je obdobná, jako metoda podrobné diskontace čistých ročních výnosů s tím, že u této metody platí, že čistý výnos z nemovitosti a diskontní míra jsou pro zvolené časové období (období dočasné renty) konstantní a tím lze diskontovaný součet výnosů vyjádřit pomocí zásobitele.

$$\begin{aligned} VH &= VHS + HP \\ VHS &= \dot{C}PV_s * Z + HP \\ \dot{C}PV_s &= \dot{C}PV - \dot{C}PV_p \\ \dot{C}PV_p &= HP * r \\ Z &= (q^n - 1) / g^n * (q - 1); q = 1 + r \end{aligned}$$

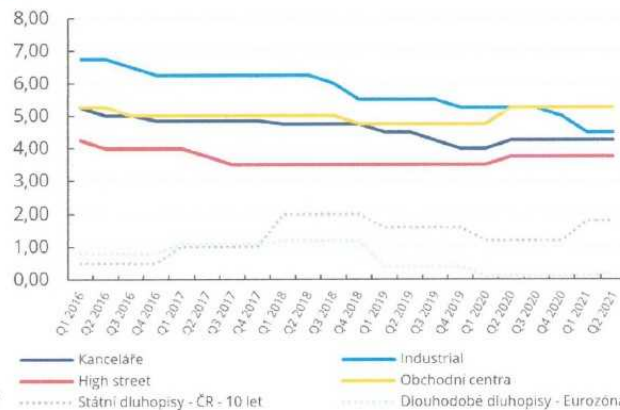
$$VH = V * (1 - (1/U^n)) / i = V * (1 - (1/(1+i)^n)) / i$$

VH výnosová hodnota
 VHS výnosová hodnota stavby
 n zůstatková doba užití nemovitosti = zůstatková ekonomická životnost
 r výnosová míra nemovitosti (kapitalizační míra)
 Z zásobitel
 HP hodnota pozemku
 $\dot{C}PV_s$ část čistého výnosu nemovitosti připadající na budovu
 $\dot{C}PV_p$ část čistého výnosu nemovitosti připadající na pozemek

Míra kapitalizace:

Míra kapitalizace je odvozena z trhu s uplatněním rizikové příirážky s ohledem na polohu, kvalitu, příslušenství a vybavení nemovitosti. Míra kapitalizace pro nejlepší průmyslové objekty činí 4,5%. Při uplatnění rizikové příirážky, která se nejčastěji pohybuje v hodnotě intervalu (1 - 5), s ohledem na kvalitu, předpokládanou dlouhodobou pronajimatelst, polohu nemovitosti ve výši 1,5%, stanovují pro výpočet tržní míry kapitalizace ve výši 6,0%.

Komerční nemovitosti (skladovací) 6,0%

Vývoj výnosů dle sektoru (%)

Zdroj: Colliers, Oxford Economics

— Kanceláře
— High street
— Industrial
— Obchodní centra
— Státní dluhopisy - ČR - 10 let
— Dlouhodobé dluhopisy - Eurozóna

Přehled výnosů

Kanceláře
4.25%



Industrial
4.50%



Rezidence
4.00%



Obchodní centra
5.25%



High street
3.75%



Retail parky
6.00%

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze „čisté nájemné“ (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, tj. např. za teplo a teplou vodu, vodné a stočné, el. energii, výkony spojů, případné další služby sjednané individuálně apod. uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní hodnoty provozních nemovitostí, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu v březnu 2022, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Znalecký posudek č. 025/2022

Stávající plochy oceňované nemovitosti jsou podle právního stavu využívány jako plochy skladové. S náhradním, jiným využitím ploch se neuvažuje.

Na základě průzkumu trhu pronájmů na místním trhu městské části Vršovice znalec došel k závěru:

- sklady – v současné době v městské části je nabízeno k pronájmu cca 15 nabídek. Cena pronájmu se pohybuje v intervalu 100 – 250 Kč/m²/měsíc. S ohledem na kvalitu pronajímané skladové plochy vidím cenu pronájmu ve výši 100 Kč/m²/měsíc.

Plochy využitelné k pronájmu:

Skladové plochy o výměře 15 m².

Odhad výpadku nájemného a ročních výdajů:

Při propočtech hypotetických výnosů z nájemného je uvažována **průměrná ztráta nájemného** (např. z event. fluktuace nájemců) **ve výši 8%** (měsíc v roce) z hrubého výnosu, protože vycházím z obvyklého průměrovaného nájemného. Podstatná většina **nezbytných ročních výdajů** ze strany pronajímatele vychází z aktuálně platných povinností a je určena dle propočtů (daň, pojištění) a odborných odhadů (opravy).

Podstatná většina **nezbytných ročních výdajů** ze strany pronajímatele vychází z aktuálně platných povinností a je určena paušální procentní sazbou 40% z efektivního hrubého výnosu.

Hodnota pozemku:

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2022 – mapový list 60. Cena je 14 530 Kč/m².

Výpočet:

Výpočet tržní hodnoty výnosovou metodou - NJ č. 527/11, k.ú. Vršovice, Na Spojce 527/16			
metoda výnosového ocenění - metoda diskontace pomocí zásobitele dle metodiky ČKOM			
	plocha k pronájmu m ²	obvyklé nájemné Kč/m ² /rok	
n (zůstatková doba užití nemovitosti = zůstatková ekonomická životnost)			40
Výnosy v Kč			
z pronájmu skladovacích ploch méně kvalitních bez příslušenství	15	1 200	18 000
Hrubý výnos	15	1 200	18 000
Odhad výpadku nájemného ve výši 8%			1 440
Efektivní hrubý výnos			16 560
Náklady v Kč			
daň z nemovitosti			
pojištění stavby			
údržba a opravy	40% z efektivního hrubého výnosu		
náklady na správu			
Provozní náklady celkem			6 624
Čistý provozní výnos (ČPV)			9 936
Hodnota pozemku (HP)			92 000
r (výnosová míra nemovitosti)			0,0600
zásobitel $Z = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$; $q = 1 + r$			15,04629687
podíl čistého provozního výnosu připadajícího na pozemek (ČPV _p =HP*r)			5 520
podíl čistého provozního výnosu připadajícího na stavbu (ČPV _s =ČPV - ČPV _p)			4 416
výnosová hodnota stavby (VHS) VHS=ČPV _s *Z			66 444
Výnosová hodnota nemovitosti (VH) VH=VHS+HP			158 444
Výnosová hodnota nemovitosti (VH) zaokrouhlené			160 000

Tržní hodnota nebytové jednotky s příslušenstvím a podílem na pozemku činí zaokrouhleně 160 000 Kč.

4.2.1.3. Ocenění podílu na pozemku**Ocenění podílu na pozemku:**

Při stanovení obvyklé ceny podílu na pozemku vycházím z údajů získaných z cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy – mapový list 60 platné od 1.1.2022, kde lze získat jednotkovou obvyklou cenu pozemku za m². Výpis z cenové mapy je uveden v příloze znaleckého posudku.

Jednotková kupní cena stavebních pozemků dle cenové mapy platné od 1.1.2022 činí **14 530,- Kč/m²**.

Výpočet:

p.č.	výměra v m ²	cena v Kč za m ²	cena pozemku v Kč	výše podílu	cena podílu na pozemku
904	251	14 530	3 647 030 Kč	150 / 5968	91 664,63
CELKEM					91 664,63
CELKEM ZAOKROUHLENÉ					92 000,00

Obvyklá cena podílu na pozemku činí **92.000,00 Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Rekapitulace hodnot nebytové jednotky s příslušenstvím a podílem na pozemku určených použitými metodami:

metoda	obvyklá cena/tržní hodnota
porovnávací	178 000 Kč
výnosová	160 000 Kč
Výsledná obvyklá cena	178 000 Kč

Nebytová jednotka č. 527/6	
Rozdělení obvyklé ceny na cenu za NJ a cenu za podíl na pozemku	
obvyklá cena NJ s podílem na pozemku v Kč	178 000 Kč
obvyklá cena podílu na pozemku v Kč	92 000 Kč
obvyklá cena NJ bez podílu na pozemku v Kč	86 000 Kč

5.2. Kontrola postupu

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 11840 - **nebytové jednotky č. 527/11** s příslušenstvím včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 a zapsaného na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku parc.č. 904 zapsaného na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce byla určena metodou porovnávací kupních cen nemovitostí získaných analýzou dat realizovaných prodejů stejných nebo obdobných nebytových jednotek pomocí cenových map realizovaných prodejů dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a postupu uvedeném v Komentáři MFČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014.

Určenou obvyklou cenu považuji za objektivní a odpovídající druhu nemovitosti, místu a času, která byla určena metodicky správným postupem a výpočtem.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Určit obvyklé ceny nemovitosti - nebytové jednotky č. 527/11 s příslušenstvím zapsané na LV 11840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 a zapsané na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku parc.č. 904 zapsané na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce pro účel jejich prodeje k datu březen 2022 podle stavu ke dni prohlídky tj. 6.1.2022.

6.2 Odpověď

Pro určení obvyklé ceny, jak již v tomto posudku výše uvádím, je z běžně používaných metod použita metoda porovnávací. Obvyklá cena je cenou včetně DPH.

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 527/11 s příslušenstvím zapsané na LV 11840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 na společných částech bytového domu č.p. 527 č.o. 16 a zapsané na LV č. 11839 a spoluvlastnického podílu o velikosti 150/5968 k pozemku parc.č. 904 zapsané na LV č. 11839, vše v obci Praha, kat. území 732257 Vršovice, okres Hlavní město Praha, kraj Hlavní město Praha, ulice Na Spojce pro účel jejího prodeje k datu březen 2022 podle stavu ke dni prohlídky tj. 6.1.2022 je určena ve výši

178 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto sedmdesát osm tisíc korun českých)

z toho:

<p>obvyklá cena nebytové jednotky (bez podílu na pozemku) činí 86 000 Kč obvyklá cena spoluvlastnického podílu na pozemku činí 92 000 Kč</p>

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správnost závěru znaleckého posudku platí pouze pro účel uvedený v posudku a nebyly zjištěny skutečnosti snižující jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Za vyhotovení znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna, kterou účtují fakturou.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. 3. 1997 pod čj. Spr. 3915/96, pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 10. 2006 pod čj. Spr. 4039/2006, pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací podniky, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 025/2022 znaleckého deníku.

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



V Jevanech dne 9. dubna 2022.

Přílohy:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 11840 (2 strany)
- cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy – mapový list č. 60 (1 strana)
- orientační mapa (1 strana)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 16:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 11840

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Státní správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	00063941	
Nemovitosti		
Jednotky		
č.p./jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany
		Typ jednotky
		Podíl na společných částech domu a pozemku
07/1	byt	památkově chráněné území
		byt.z.
		428/5968
Vymezeno v:		
Budova	Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839 na parcele 904, LV 11839	
Parcela	904	zastavěná plocha a nádvoří
		251m2
07/2	byt	památkově chráněné území
		byt.z.
		717/5968
Vymezeno v:		
Budova	Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839 na parcele 904, LV 11839	
Parcela	904	zastavěná plocha a nádvoří
		251m2
07/10	dílna nebo provozovna	památkově chráněné území
		byt.z.
		552/5968
Vymezeno v:		
Budova	Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839 na parcele 904, LV 11839	
Parcela	904	zastavěná plocha a nádvoří
		251m2
07/11	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území
		byt.z.
		150/5968
Vymezeno v:		
Budova	Vršovice, č.p. 527, byt.dům, LV 11839 na parcele 904, LV 11839	
Parcela	904	zastavěná plocha a nádvoří
		251m2
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu		
Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu		
Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu		
Upozornění a upozornění - Bez zápisu		
Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
Vlastnické právo ze zákona zákon č. 172/1991.		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu. Katastrální pracoviště Praha. kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 16:15:02

Kraj: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 11840

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	POLVZ:491/1997	Z-5500491/1997-101
Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000		RČ/IČO: 00064581
Praha 1		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100		00063941
Praha 10		
Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 02.04.2013.		
Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2013.		
		V-21150/2013-101
Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000		RČ/IČO: 00064581
Praha 1		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100		00063941
Praha 10		

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Pozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

vytvořil:
Katastrální úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
vytvořeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.03.2022 16:33:25

Měřítko, razítko:

Řízení PÚ:



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2022



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 904

Cena 2022

Mapový list: 60

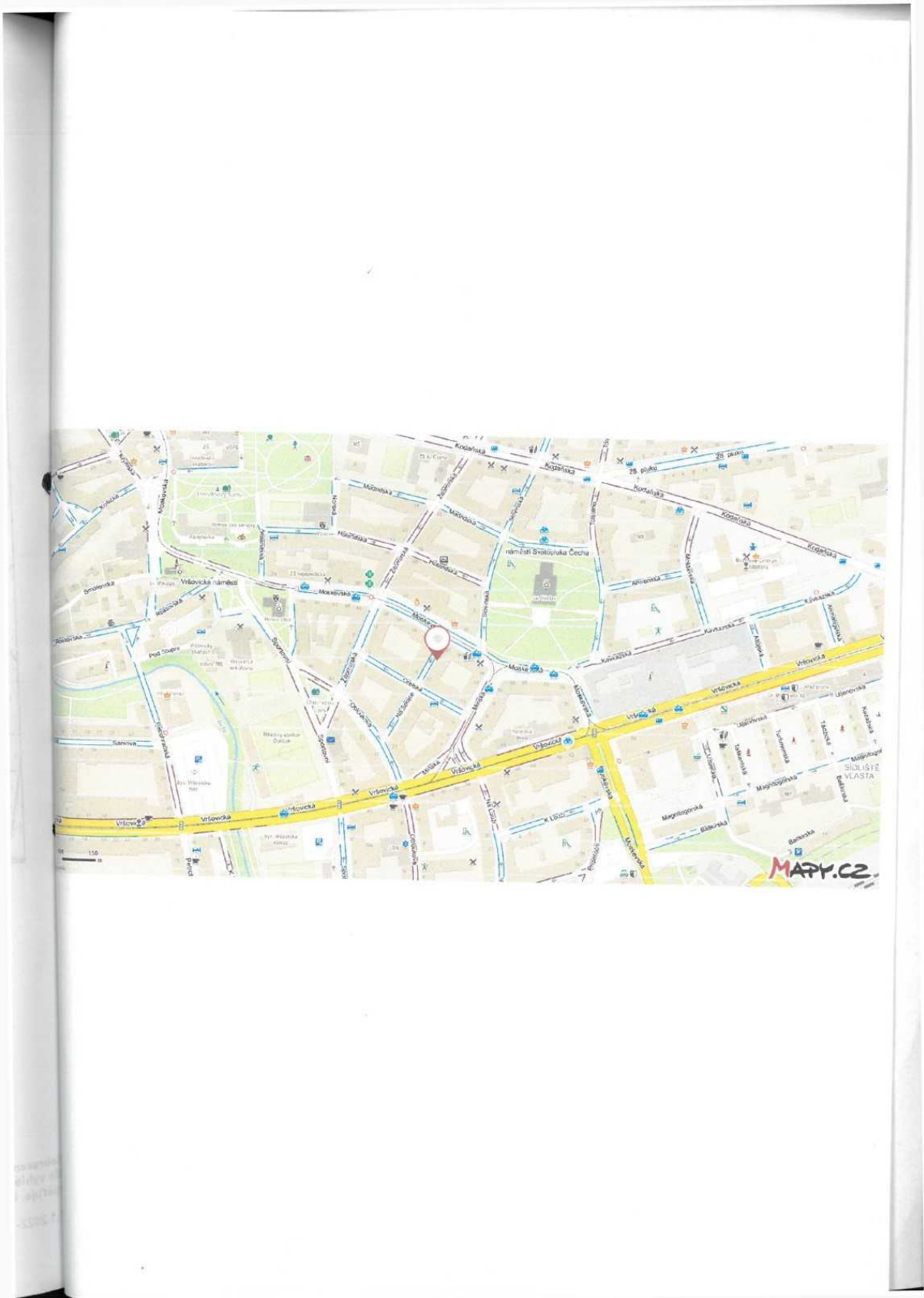
Cena: 14530 Kč/m²

Skupina: 4146

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:

2022-

Vytlačeno dne: 10.04.2022



ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky: 4270/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nebytové jednotky č. 1077/10 - garáže v objektu čp. 1077/18, ulice Révová, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2170 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 
e-mail: 

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	489 500 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 16 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.11.2021

Vyhotoveno: V Praze 6.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1077/10 - garáže v objektu čp. 1077/18, ulice Révová, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2170 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.11.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16819 ze dne 6.12.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen soubor dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice

Adresa nemovité věci: Révová 1077/18, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

Na LV č.16819 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku - garáž o velikosti 13.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům ke kterému je garáž přistavená je situovaný v oblasti zastavěné činžovními vilami v klidné lokalitě k bydlení při ulici Révová a Běchovická. (rohová parcela). Průčelí domu se vstupem a vjezdem ke garážím (dvě garáže) je situované z ulice Révová. Garáže jsou umístěné k jižní obvodové stěně bytového domu a vjezd je zajištěn vraty a následně po betonové dvorní části do garáže. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Počernická a následně Černokostelecká se Starostrašnickou, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus v Počernické ulici. Dopravní dostupnost tramvaj nebo autobus k metru Želivského. Parkování v přilehlých ulicích (modré a placené zóny).

Předmětem ocenění je nebytová jednotka garáž umístěná v pravé části zděného jednopodlažního objektu zastřešeného rovnou střešou. Objekt obsahuje dvě garážové jednotky stavebně oddělené. Objekt byl postaven v polovině padesátých let.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1077/10

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1077/10
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1077/10

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č. 1077/10 - garáž
Adresa předmětu ocenění:	Révová 1077/18 100 00 Praha 10
LV:	16819
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 324 277

Oceňovací předpis

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 1077/10

Oceňovaná nebytová jednotka - garáž se nachází v prvním podlaží zděného objektu s dvěma garážemi, které jsou součástí třípodlažní, podsklepené zděné činžovní vily bez výtahu. Nebytová jednotka je garáž o velikosti 13.80 m². Vrata dvoukřídlá plechová a zachována zůstala nefunkční roleta, podlaha betonová. Ve střední části umístěna odtoková vpust', vnitřní povrchy kromě stropu přiznané režné zdivo. Pod stropní konstrukcí je umístěno odvětrání do obvodové stěny. Garáž je bez elektrorozvodů a vytápění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zavedení modrých zón a placené parkování	III	0,30
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,642}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Čermokostelecká, autobus Počernická,	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,990$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,626$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Garáž:	13,80 * 1,00 = 13,80 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	13,80 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zdlžené	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	režné zdivo	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové, nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	vrata	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	odvětrání	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S 18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S 8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S 5,30	100	1,00	5,30

5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	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	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 68,88
Koeficient vybavení K₄: **0,6888**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6888
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	7 574,18
Plná cena: 13,80 m ² * 7 574,18 Kč/m ²	=	104 523,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 73 / 110 = 66,4 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,4 % / 100)	*	0,336
Nákladová cena C_J	=	35 119,96 Kč
Koeficient pp	*	1,626
Cena CJ	=	57 105,05 Kč

Nebytová jednotka č. 1077/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **57 105,05 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2170

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

Ocenění**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	2170	249	9 580,00	2 385 420,-
Cenová mapa - celkem		249		2 385 420,-

Pozemek parc.č. 2170 - zjištěná cena celkem = 2 385 420,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 2170 = 2 385 420,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 385 420,- Kč

Nebytová jednotka č. 1077/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 57 105,05 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 385 420,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 138 / 4 543

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 385 420,- Kč * 138 / 4 543 + 72 460,48

Nebytová jednotka č. 1077/10 - zjištěná cena = 129 565,53 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 1077/10**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	Garáž 1.NP	14	2 000	2 300	27 600	11,00
Celkový výnos za rok:						27 600	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	14
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 000
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	27 600
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	26 220
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	150
Pojištění		Kč/rok	300
Opravy a údržba		Kč/rok	1 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 450
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	23 770
Míra kapitalizace		%	11,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	216 091

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1077/10

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	13,80 m ²
Zastavěná plocha:	13,80 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Tyto ceny však nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztahované na 1 m² lesních porostů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu, VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K6.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K5 vybavení, K6 redukce pramene ceny (zdroj nabídky)

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	28.pluku 907
---------------	---------------------

Lokalita:	Nebytová jednotka - garáž				
Užitná plocha:	17,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - lepší			0,97		
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný			1,00		
K4 Velikost - větší			0,99		
K5 Vybavení - lepší			0,99		
K6 Zdroj nabídky - V - 66320/2021-101			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 31.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
524 000	17,00	30 824	0,95	29 283	



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Srbinská 1540/6				
Lokalita:	Nebytová jednotka - garáž				
Popis:	Garáž - nebytová jednotka umístěná v prvním podlaží panelového zatepleného bytového domu				
Užitná plocha:	15,50 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00		
K2 Typ stavby - srovnatelná			1,00		
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,95		
K4 Velikost - srovnatelná			1,00		
K5 Vybavení - lepší			0,95		
K6 Zdroj nabídky - V - 32682/2021-101			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 30.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
650 000	15,50	41 935	0,90	37 742	



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Štěchovická 3259/10				
Lokalita:	Nebytová jednotka - garáž				
Popis:	Garáž - nebytová jednotka v objektu garáží				
Užitná plocha:	15,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00		
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00		
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,95		
K4 Velikost - srovnatelná			1,00		
K5 Vybavení - lepší			0,98		
K6 Zdroj nabídky - V-73488/2021-101			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 27.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
600 000	15,00	40 000	0,93	37 200	



Zdroj: Katastrální úřad

Minimální jednotková porovnávací cena	29 283 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	34 742 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 742 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 742 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	13,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	479 440 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1077/10	176 984,16 Kč	107 580,44 Kč
Celkem:	176 984,16 Kč	107 580,44 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Nebytová jednotka č. 1077/10	129 566,- Kč
---------------------------------	--------------

Výsledná cena - celkem: 129 566,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 129 570,- Kč

slovy: Jednostodvacetdevěttisícpětsetšedesát Kč

<p>Cena zjištěná dle cenového předpisu</p> <p>129 570 Kč</p> <p>slovy: Jednostodvacetdevěttisícpětsetšedesát Kč</p>

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1077/10	216 091,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1077/10	479 440,- Kč

Porovnávací hodnota	479 440 Kč
Výnosová hodnota	216 091 Kč

<p>Obvyklá cena</p> <p>489 500 Kč</p> <p>slovy: Čtyřistaosmdesátdevěttisícpětset Kč</p>

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cenou zjištěnou, výnosovou metodou, porovnávací metodou. Výnosová metoda byla použita na základě nabízených pronájmů na realitním portálu. Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané nebytové jednotky - garáže.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	489 500 Kč
slovy: Čtyřistaosmdesátdevět tisíc pětset Kč	

Obvyklá cena nebytové jednotky č. 1077/10 - garáže v objektu čp. 1077/18, ulice Révová, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2170 na katastrálním území Strašnice.

Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny.

Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4270/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4270/2021 evidence posudků.

V Praze 6.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0833/RMČ/2022
ze dne 28.11.2022

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 13.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

1. informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 13., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

1. s vyhodnocením výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 13., dle přílohy č. 3 předloženého materiálu
2. s návrhem na prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 13., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích dle přílohy č. 1 tohoto usnesení (příloha č. 1 předloženého materiálu)
3. s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části X. předloženého materiálu

III. pověřuje

1. Ing. Tomáše Peka, S.E., 1. místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 13.

Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E., 1. místostarosta
Anotace: nebytové prostory; privatizace obecního majetku
Na vědomí: -
Garant: Ing. Dušan Kodrła, pověřen zastupováním vedoucí/ho odboru majetkoprávního

Příloha č. 1 usnesení RMČ Praha 10 č. 0833/RMČ/2022 ze dne 28. 11. 2022

Pořadí	Ulice / Katastrální území	Č. p.	Č. o.	Č. nebytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČO u právnické osoby)
1	Na Spojce / Vršovice	527	16	527/11	15,00	178 000	945 000		
2	Révová / Strašnice	1077	18	1077/10	13,80	489 500	807 277		