

Návrh

na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajaté nebytové jednotky č. 444/14, ulice Kodaňská 444/11, k. ú. Vršovice, Praha 10, kde oprávněný nájemce neakceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče

Důvod předložení:

Zásady pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10
Usnesení RMČ Praha 10 č. 630 ze dne 25. 8. 2016
Usnesení RMČ Praha 10 č. 180 ze dne 23. 3. 2017

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha č. 1: Podmínky výběrového řízení
 - č. 2: Tabulka výběrového řízení
 - č. 3: Zápis KMN ze dne 28. 11. 2016
 - č. 4: Znalecký posudek nebytové jednotky

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty

Zpracovala:

Ivana Hubníková, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajaté nebytové jednotky č. 444/14, v ulici Kodaňská 444/11, k. ú. Vršovice, Praha 10, kde oprávněný nájemce neakceptoval nejvyšší nabídku vítězného uchazeče

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajaté nebytové jednotky č. 444/14, v ulici Kodaňská 444/11, k. ú. Vršovice, Praha 10, vyhlášeného v termínu od 10. 10. 2016 do 7. 11. 2016
- b) prodej pronajaté nebytové jednotky č. 444/14, umístěné v budově č. p. 444, ul. Kodaňská, č. o. 11, Praha 10, včetně příslušných podílů na společných částech domu č. p. 444 a pozemcích souvisejících s domem, vše v k. ú. Vršovice, a to vítěznému uchazeči paní Ivě Konopiské, trvale bytem Kodaňská 444/11, Praha 10, za nejvyšší nabízenou cenu v rámci výběrového řízení, tj. 860 100,- Kč

Adresa k.ú.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Využití	Podlaží	Plocha m ²	Uchazeč	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)	Navrhovaná cena v Kč vítězného uchazeče	Odhadní cena v Kč
Kodaňská 444/11 Vršovice	444/14	ateliér	6.NP	18	*****	*****	860 100	237 440

II. ukládá

1. Radě městské části Praha 10

- 1.1. uzavřít smlouvu o převodu nebytové jednotky do vlastnictví s vítězným uchazečem dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 29. 12. 2017

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty

Číslo tisku: P10-023271/2017

Důvodová zpráva

V termínu od 10. 10. 2016 do 7. 11. 2016 bylo, na základě usnesení RMČ č. 630 ze dne 25. 8. 2016, vyhlášeno Výběrové řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny (dále jen „Výběrové řízení“). Informace o tomto Výběrovém řízení byla zveřejněna na úřední desce, internetových stránkách MČ Praha 10 www.praha10.cz. Podmínky Výběrového řízení tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 73 přihlášek**.

Pan ***** jakožto oprávněný nájemce nebytové jednotky č. 444/14 v domě Kodaňská 444/11, Praha 10 si řádně podal nabídku do výběrového řízení na koupi nebytové jednotky s nabízenou kupní cenou ve výši 238 000,- Kč. Na předmětnou nebytovou jednotku bylo podáno ještě sedm nabídek. Vítězná nabídka od paní ***** činí 860 100,- Kč.

Oprávněný nájemce byl v souladu se Zásadami písemně informován o záměru MČ Praha 10 realizovat prodej předmětné nebytové jednotky a o způsobu prodeje v rámci Výběrového řízení. Dále byl informován o tom, že v případě, že se zúčastní výběrového řízení a splní všechny podmínky stanovené Výběrovým řízením bude, jakožto oprávněný nájemce předmětné nebytové jednotky, informován o výsledcích Výběrového řízení a vyzván, aby ve lhůtě 30-ti dnů od dne doručení této výzvy akceptoval návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, která nesmí být nižší než Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky.

Oprávněný nájemce byl, v souladu s rozhodnutím komise ze dne 28. 11. 2016, obeslán Nabídkou a Akceptací převodu nebytové jednotky do vlastnictví za cenu ve výši podané nabídky vítězným uchazečem. Podatelnou ÚMČ Praha 10 nebyla ve stanovené lhůtě přijata akceptace nabídky na převod nebytové jednotky od oprávněného nájemce.

Pan ***** v řádném termínu neodevzdal do podatelny ÚMČ Praha 10 akceptaci nabídky na převod nebytové jednotky č. 444/14, Kodaňská 444/11, Praha 10 (ateliér) a nevyužil možnosti akceptovat návrh na koupi předmětné nebytové jednotky a nedorovnal tak nabízenou kupní cenu vítězného uchazeče ve výši 860 100,- Kč.

Příspěvek MČ Praha 10 za nebytovou jednotku č. 444/14 do fondu oprav SV Kodaňská 444/11 činí měsíčně 720 Kč.

Předmětný materiál byl projednán v komisi majetkové a nebytových prostor na jejím jednání dne 28. 11. 2016. Zápis KMN tvoří přílohu č. 3 tohoto materiálu.

Materiál byl projednán RMČ dne 23. 3. 2017 a odsouhlasen usnesením č. 180.

Úřad městské části Praha 10
odbor kontrol a komunikace
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

1525
UMC Praha 10
Doruceno: 07.10.2016

P10-103630/2016



Vyvěšeno: - 7 -10- 2016

Úvodní výzva
Úřad městské části Praha 10
vyhlašuje

Sejmuto: - 8 -11- 2016

v termínu od 10. 10. 2016 do 7. 11. 2016 do 16:00 hodin

VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ

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

Vyhlašovatel – název: Městská část Praha 10
sídl: Vršovická 68, Praha 10, PSČ 101 38
IČ: 00063941
DIČ: CZ00063941
kontaktní osoba: Blanka Březinová
tel.: +420 267 093 301
fax: +420 272 739 587
e-mail: blankabr@praha10.cz

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od - 7 -10- 2016 do - 8 -11- 2016

1. Vymezení předmětu výběrových řízení

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

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

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

2. Podmínky pro přijetí nabídky žadatele do výběrového řízení

- Veškeré podklady pro zpracování nabídky jsou součástí tohoto výběrového řízení a jeho příloh.
- V případě, že se oprávněný nájemce zúčastní soutěže a splní všechny podmínky uchazeče, bude, jakožto oprávněný nájemce předmětné nebytové jednotky, informován o výsledcích výběrového řízení na prodej nebytové jednotky a vyzván, aby ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení této výzvy akceptoval návrh na koupi nebytové jednotky za cenu ve výši cenové nabídky vítězného uchazeče, která nesmí být nižší než Zásadami stanovená minimální cena nebytové jednotky
- Uchazeči jsou **povinni složit soutěžní jistotu (kauci) ve výši 10% minimální ceny nebytové jednotky**, která je uvedena v příloze č. 1 těchto pravidel výběrového řízení na účet MČ, vedený u České spořitelny, a.s., č. ú.: **6015-2000733369/0800**. Jako **specifický symbol uchazeč uvede číslo**

NJ dle prohlášení vlastníka (bez lomítka – viz příloha č. 1, jako variabilní symbol uvede své IČ nebo rodné číslo (bez lomítka). **Kauce musí být připsána na účet MČ v den ukončení soutěžní lhůty.** V případě sdružené úvodní výzvy, jsou uchazeči povinni složit soutěžní jistotu ke každé nebytové jednotce, o níž se podáním nabídky budou ucházet.

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

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

3. Nabízené nebytové jednotky

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

4. Prohlídka nebytových jednotek

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

Centra, a.s.	Vršovická 1429/68, Praha 10	tel.: 274 774 573
PMC Facility, a.s.	Vršovická 1429/68, Praha 10	tel.: 271 752 158-160
Austis, s.r.o.	Vršovická 1429/68, Praha 10	tel.: 271 730 303

5. Podmínky pro účast ve výběrovém řízení

Uchazečem může být fyzická nebo právnická osoba splňující následující podmínky pro účast ve výběrovém řízení:

- a) uchazeč nesmí být pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch organizované zločinecké skupiny, trestný čin účasti na organizované zločinecké skupině, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijímání úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zaházení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- b) uchazeč nesmí být pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání uchazeče podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zaházení odsouzení za spáchání takového trestného činu,
- c) uchazeč nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu,
- d) vůči majetku uchazeče neprobíhá 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,
- e) uchazeč nesmí být v likvidaci,
- f) uchazeč nesmí mít v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele, a to ani ve vztahu ke spotřební dani
- g) uchazeč nesmí mít nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele,
- h) uchazeč nesmí mít nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště dodavatele
- i) uchazeč nesmí mít vůči vyhlášovateli žádné dluhy po lhůtě splatnosti
- j) uchazeč nesmí být s vyhlášovatelem v žádném soudním sporu

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

6. Způsob hodnocení nabídek (stanovená kritéria hodnocení)

Jediným výběrovým kritériem je výše kupní ceny.

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

O výsledku výběrového řízení budou všichni uchazeči písemně vyrozuměni.

7. Podmínky přijetí do výběrových řízení

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

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

Lhůta pro podání nabídek začíná dnem následujícím po zveřejnění tohoto výběrového řízení na úřední desce MČ a končí dne 7. 11. 2016 v 16:00 hod.

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

V poslední den lhůty pro podání nabídek tj. 7. 11. 2016 je možné odevzdat nabídky pouze osobně na adrese vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně vyhlášovatele, a to v době do 16:00 hod. Doručení nabídek vyhlášovatel požaduje v řádně uzavřených obálkách, označených zřetelně nápisem „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ PRONAJATÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“ a adresou NJ včetně č. p. a č. o. a číslem příslušné nebytové jednotky dle PV.

Příklad: **„VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ PRONAJATÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“**
Adresa domu s č. p. a č. o., kde se NJ nachází
č. NJ dle prohlášení vlastníka

V levém horním rohu obálky musí být čitelně uvedeno jméno a příjmení a adresa uchazeče (resp. obchodní jméno a místo podnikání nebo název právnické osoby a její sídlo). Uchazeči jsou odpovědní za včasné doručení nabídek. Nabídky doručené po skončení lhůty pro podání nabídek nebudou otevřeny. Otevírání obálek s nabídkami je neveřejné, uchazeči, kteří předloží nabídky, budou o výsledku výběru informováni písemně do konce zadávací lhůty.

8. Zadávací lhůta

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

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

9. Další podmínky

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

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

10. Požadovaná struktura nabídky

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



Mgr. Petr Janů
pověřený vedením odboru majetkoprávního



Seznam pronajatých nebytových jednotek k prodeji v termínu od 10. 10. 2016 do 7. 11. 2016

Příloha č. 1

poř. č.	č. p.	adresa NJ katastrální území	č. o.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	Oprávněný nájemce	Minimální kupní cena v Kč	Podílová díle PV	vyměra v m ² dle PV	Správčí firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
1	1140	Nad Pimarkou Svršovice	32	1140/19	Fotoatelier	Friedrich Vojtáš	469 460	1. PP	41,3	Centra	18.10.2016 10:00 – 10:30 01.11.2016 10:00 – 10:30
2	731	Na Spojce Vršovice	1	731/31	Provozovna	Le Anh Trong	1 027 950	1. PP	93	PMČ	13.10.2016 9:10 – 9:40 3.11.2016 9:10 – 9:40
3	1077	Réková Svršovice	10	1077/11	Fotoatelier	Target Pictures Production s.r.o.	857 980	1. PP	59,3	Centra	18.10.2016 11:00 – 11:30 01.11.2016 11:00 – 11:30
4	765	Slovinská Vršovice	15	765/26	Atelier	TRUST 17. s.r.o.	321 350	1. PP	20	PMČ	17.10.2016 9:10 – 9:40 31.10.2016 9:10 – 9:40
5	994	Slovinská Vršovice	25	994/24	Atelier	Panek Kryštof	813 560	7. NP	44,3	PMČ	17.10.2016 9:45 – 10:15 31.10.2016 9:45 – 10:15
6	1414	Talianská Vršovice	6	1414/31	Atelier	Skupina-L. s.r.o.	1 361 620	12. NP	85	Centra	18.10.2016 13:00 – 13:30 01.11.2016 13:00 – 13:30
7	159	U Vršovického nádraží Vršovice	12	159/20	Atelier	ČES projekt. s.r.o.	225 400	6. NP	23	PMČ	13.10.2016 9:50 – 10:20 3.11.2016 9:50 – 10:20
8	1749	Zábeňická Zábeňovice	39	1749/19	Fotoatelier	Zábeňská Věra	212 410	4. NP	14	Auris	18.10.2016 14:00 – 14:30 01.11.2016 14:00 – 14:30
9	1915	Zábeňická Zábeňovice	16	1915/13	Skladové prostory	MČJ s.r.o.	147 060	1. PP	18,5	Auris	18.10.2016 14:30 – 15:00 01.11.2016 14:30 – 15:00
10	444	Kodaněnská Vršovice	11	444/14	Atelier	Saska Tomáš	237 440	6. NP	18	PMČ	17.10.2016 10:20 – 10:50 31.10.2016 10:20 – 10:50

U této NJ provedl oprávněný nájemce výměnu vstupních dveří do nebytové jednotky s rozpočtovým nákladem ve výši 3 300 Kč.

V nebytové jednotce č. 444/14 v domě Kodaňská 444/11, Praha 10, provedl jejich stávající nájemce stavební a technické úpravy ve finančním rozsahu dle tabulky. V tabulce je uvedena dohodnutá pořizovací hodnota stavebních úprav dle příslušného smluvního dokumentu uzavřeného s vyhlášovatelem jako pronajímatelem bez přihlídnutí kopotřebení, ke kterému do vyhlášení výběrového řízení došlo. Zůstatková hodnota stavebních úprav byla při oceňování již zahrnuta do minimální ceny nebytové jednotky (dále jen jednotka). Věcný rozsah stavebních úprav a další skutečnosti jsou uvedeny v příslušných smluvních dokumentech a technické dokumentaci, která je k nahlédnutí u vyhlášovatele. Při koupi jednotky je kupující povinen převzít též veškerá práva a povinnosti prodávajícího (jako pronajímatele a vlastníka jednotky) související se stavebními a technickými úpravami provedenými v jednotce dle uzavřených dokumentů a příslušných právních předpisů a převzít mimo jiné též povinnost vypořádat se na své náklady se stávajícím nájemcem v případě skončení nájmu dle uzavřených smluv a příslušných právních předpisů. To platí i pro případ, že se kupujícím jednotky stane stávající nájemce jednotky, když převodem vlastnického práva k jednotce veškerá převedená práva a povinnosti související se stavebními a technickými úpravami jednotky současně zaniknou.

UNC Praha 10
Doručeno: 07.10.2016

P10-103630/2016

listy: 1 pp: 1 sv. pp:



mp10ea625a5d3a

Seznam účastníků výběrového řízení na podání žádostí o odkup **pronajatých** nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného
v termínu od 10. 10. 2016 do 7. 11. 2016

Nebytová jednotka						uchazeč				splnění podmínek VŘ				Hlasování KMN	VÝSLEDEK HLASOVÁNÍ	Poznámka
Ulice	č. p.	č. or.	č. NJ	poslední využití	odhadní cena dle ZP v Kč	poř. č. uchazeče u konkrétní NJ	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	RČ / IČ	formální náležitosti přihlášky	složena kauce	potvrzení o účasti na prohlídce	navrhovaná kupní cena v Kč			
Nad Primaskou	1140	32	1140/19	fotoateliér	669 460	1	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 256 000			
						2	Levné ubytování v Praze, s.r.o.	Strojírenská 260/14, Praha 5	27927083	ano	ano	ano	1 253 000			
						3	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 151 000			
						4	*****	*****	*****	ano	ano	ano	670 000			oprávněný nájemce

						5	*****	*****	*****	ano	ano	ano	918 000			
						6	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 264 000			nejvyšší nabídka
						7	Elborg a.s.	Rybná 716/24, Praha 1	2947480	ano	ano	ano	1 215 000			
Na Spojce	731	1	731/31	provozovna	1 027 950	1	*****	*****	*****	ano	ano	ano	2 277 100			
						<p>Poznámka: První prohlídka, které se uchazeč zúčastnil, se neuskutečnila ve stanoveném termínu, o své účasti doložil potvrzení bez jména a podpisu, ale doložil čestné prohlášení, že nebytové prostory viděl. Tyto formální nedostatky nemají vliv na výsledek výběrového řízení této nebytové jednotky.</p>										
						2	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 556 000			
						3	Proxia, s.r.o.	Hadovitá 962/10, Praha 4	5472181	ano	ano	ano	3 011 500			nejvyšší nabídka
						4	*****	*****	*****	ano	ano	ano	2 336 002			
						5	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 555 000			

						6	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 030 000			oprávněný nájemce
Révová	1077	18	1077/11	fotoateliér	857 980	1	*****	*****	*****	ano	ano	ano	2 056 000			
						2	*****	*****	*****	ano	ano	ano	2 233 000			
						3	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 903 000			
						4	Elborg a.s.	Rybná 716/24, Praha 1	2947480	ano	ano	ano	2 353 000			nejvyšší nabídka
						5	Target Pictures Production, s.r.o.	Opletalova 1417/25, Praha 1	26493233	ano	ano	ano	920 000			oprávněný nájemce
						6	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 555 000			
						1	*****	*****	*****	ano	ano	ano	834 100			
						2	*****	*****	*****	ano	ano	ano	856 000			

Slovinská	765	15	765/26	ateliér	321 350	3	*****	*****	*****	ano	ano	ano	807 000					
						4	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 180 000				nejvyšší nabídka	
						5	*****	*****	*****	ano	ano	ano	645 100					
						6	Levné ubytování v Praze, s.r.o.	Strojírenská 260/14, Praha 5	27927083	ano	ano	ano	953 000					
						7	Trust 17, s.r.o.	Rybná 716/24, Praha 1		ano	ano	ano					oprávněný nájemce	
						<p>Poznámka: Obálka, potvrzení o účasti na prohlídce NJ, výpis z OR a kauce znějí na společnost Trust 17, s.r.o. a týkají se žádosti o NJ č. 765/26, Slovinská 765, zatímco přihláška (včetně nabízení kupní ceny) zní na společnost Elbog, a.s. a týká se VŘ na NJ č. 994/24, Slovinská 994.</p>												
						8	*****	*****	*****	ano	ano	ano	755 000					
												1	*****	*****	*****	ano	ano	ano
						2	Levné ubytování v Praze, s.r.o.	Strojírenská 260/14, Praha 5	27927083	ano	ano	ano	1 343 000					

Slovinská	994	25	994/24	ateliér	913 560	3	*****	*****	*****	ano	ano	ano	2 116 566			nejvyšší nabídka
						4	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 562 002			
						5	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 733 000			
						6	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 813 990			
						7	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 113 857			
						8	*****	*****	*****	ano	ano	ano	2 057 000			
						9	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 940 000			
						10	Elborg a.s.	Rybná 716/24, Praha 1	2947480	ano	ano	ano				
<p>Poznámka: Obálka, potvrzení o účasti na prohlídce NJ, výpis z OR a kauce znějící na společnost Elbog, a.s. a týkající se žádosti o NJ č. 994/24, Slovinská 994, zatímco přihláška (včetně nabízení kupní ceny) zní na společnost Trust 17, s.r.o. a týká se VŘ na NJ č. 765/26, Slovinská 765.</p>																

						11	*****	*****	*****	ano	ano	ano	814 000			oprávněný nájemce	
						12	*****	*****	*****	ano	ano	ano	1 555 000				
Taškentská	1414	6	1414/31	ateliér	1 361 620	1	*****	*****	*****	ano	ano	ano	3 434 000				
						2	Levné ubytování v Praze, s.r.o.	Strojírenská 260/14, Praha 5	27927083	ano	ano	ano	1 923 000				
<u>Poznámka:</u> na potvrzení o prohlídce NJ není razítko správní firmy.																	
						3	Proxia, s.r.o.	Hadovítá 962/10, Praha 4	5472181	ano	ano	ano	3 011 000				
						4	*****	*****	*****	ano	ano	ano	2 163 002				
						5	*****	*****	*****	ano	ano	ano	3 054 000				
						6	*****	*****	*****	ano	ano	ano	3 502 000			nejvyšší nabídka	

						7	Skupina-L, s.r.o.	Tachovské nám. 90, Praha 3	27203689	ano	ano	ano	1 361 620			oprávněný nájemce
U Vršovického nádraží	159	12	159/20	ateliér	225 400	1	*****	*****	*****	ano	ano	ano	751 000			
						2	Proxia, s.r.o.	Hadovitá 962/10, Praha 4	5472181	ano	ano	ano	1 257 500			nejvyšší nabídka
						3	Elborg a.s.	Rybná 716/24, Praha 1	2947480	ano	ano	ano	424 000			
U Vršovického nádraží	159	12	159/20	ateliér	225 400	4	*****	*****	*****	ano	ano	ano	672 000			
						5	*****	*****	*****	ano	ano	ano	562 002			
						6	ČES-Projekt, s.r.o.	Schnirchova 3/1253, Praha 7	28968913	ano	ano	ano	226 000			oprávněný nájemce
<p>Poznámka: oprávněný nájemce nesplnil podmínky VŘ v bodě 5. j., tj. v době podání přihlášky do VŘ byl v soudním sporu č. j. 26C 38/2016-8, dosud pravomocně neukončeno.</p>																
						7	*****	*****	*****	ano	ano	ano	230 000			

Záběhlická	1749	39	1749/19	fotoateliér	212 410	1	*****	*****	*****	ano	ano	ano	456 000			
						2	*****	*****	*****	ano	ano	ano	425 000			
						3	*****	*****	*****	ano	ano	ano	451 100			
Záběhlická						4	*****	*****	*****	ano	ano	ano	612 566			
						5	Elborg a.s.	Rybná 716/24, Praha 1	2947480	ano	ano	ano	555 000			
						6	*****	*****	*****	ano	ano	ano	413 002			
						7	*****	*****	*****	ano	ano	ano	476 000			
						8	*****	*****	*****	ano	ano	ano	546 912			
						9	*****	*****	*****	ano	ano	ano	655 000			nejvyšší nabídka

						10	*****	*****	*****	ano	ano	ano	215 000			oprávněný nájemce
Záběhlická	1915	16	1915/13	skladové prostory	147 060	1	*****	*****	*****	ano	ano	ano				Obálka neotevřena
Záběhlická	1915	16	1915/13	skladové prostory	147 060	2	Elborg a.s.	Rybná 716/24, Praha 1	2947480	ano	ano	ano				Obálka neotevřena
<p>Poznámka: obálky obou uchazečů nebyly otevřeny, protože oprávněný nájemce, společnost MCJ s.r.o., neumožnil prohlídku ani v jednom ze stanovených termínů.</p>																

Seznam účastníků výběrového řízení na podání žádostí o odkup **pronajatých** nebytových jednotek, ve kterých oprávnění nájemci provedli stavební úpravy se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 10. 10. 2016 do 7. 11. 2016

						1	*****	*****	*****	ano	ano	ano	812 566			
						2	*****	*****	*****	ano	ano	ano	445 000			
						3	*****	*****	*****	ano	ano	ano	561 100			
Kodaňská	444	11	444/14	ateliér	237 440	4	*****	*****	*****	ano	ano	ano	361 002			

Kodaňská	444	11	444/14	ateliér	237 440	5	*****	*****	*****	ano	ano	ano	635 000			
						6	*****	*****	*****	ano	ano	ano	860 100			nejvyšší nabídka
						7	Elborg a.s.	Rybná 716/24, Praha 1	2947480	ano	ano	ano	505 000			
						8	*****	*****	*****	ano	ano	ano	238 000			oprávněný nájemce



ZÁPIS č. 11/2016

KMN – komise majetková a nebytových prostor
jednání komise KMN konané dne 28. 11. 2016
UMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: Ing. Michal Narovec – předseda KMN
PhDr. Olga Richterová, JUDr. Lubomír Ledl, doc. Ing. Petr David, Ph.D., Lukáš Rázl, JUDr.
PhDr. Oldřich Choděra a Mgr. Bohumil Zoufalík - členové komise KMN

Hosté: Romana Šimová, Ing. Ivana Vondrová, Ing. Helena Nováková, CSc., Mgr. Tomáš Staněk, Ing. Tomáš Pek a Tereza Matoušová

Zapsal: Petr Stejskal

Návrh na Program jednání:

Program:

1. Zahájení komise
2. Schválení zápisu č. 10/2016 ze dne 31. 10. 2016
3. Schválení programu
4. Schválení termínů jednání majetkové komise na rok 2017
5. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
6. Projednání předložených materiálů oddělení přípravy a realizace oprav a investic
7. Projednání předložených materiálů oddělení nebytových prostor a pozemků
8. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
9. Různé
10. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání KMN zahájil a vedl od 17:05 hod. předseda KMN pan Ing. Michal Narovec. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů, od bodu 3 již jednala v plném počtu 7 členů. Po celou dobu jednání byla usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 19:51.

1. Zahájení komise

2. Schválení zápisu č. 10/2016 ze dne 31. 10. 2016

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: KOMISE ZÁPIS č. 10/2016 ZE DNE 31. 10. 2016 SCHVÁLILA

3. Schválení programu

Ing. Michal Narovec

- *chtěl bych nejprve požádat členy komise o hlasování o účasti na jednání této komise pro 1. zástupce starosty pana Ing. Tomáše Peka, S. E.*

PŘÍTOMNO: 6
PRO: 6
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: KOMISE NÁVRH SCHVÁLILA

- *dále o účasti na jednání této komise pro zastupitele městské části Praha 10 pana RNDr. Miloslava Müllera, Ph.D*

PŘÍTOMNO: 6
PRO: 6
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: KOMISE NÁVRH SCHVÁLILA

- *a nakonec o účasti na jednání této komise pro pana Ing. Filipa Ondřejka*

PŘÍTOMNO: 6
PRO: 5
PROTI: -
ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: KOMISE NÁVRH SCHVÁLILA

- *a také bych chtěl body programu, ke kterým přišli pánové (1. zástupce starosty pana Ing. Tomáš Peka, S. E., RNDr. Miloslav Müller, Ph.D a Ing. Filip Ondřejek), předřadit hned na úvod jednání + materiál NA STÚL II., děkuji a nechávám hlasovat o návrhu programu v této navržené podobě, kdo je PRO?*

PŘÍTOMNO: 7
PRO: 7
PROTI: -
ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: KOMISE NÁVRH PROGRAMU SCHVÁLILA

Poř. č. 7/1

Projednáni žádosti o prodloužení smlouvy o podnájmu nebytových prostor v Základní škole Olešská

Komise doporučuje prodloužení smlouvy o podnájmu nebytových prostor v ZŠ Olešská, pokud nebude možné od 1. září 2017 najít náhradní, vyhovující nebytové prostory pro logopedickou školu (podnájemce).

PŘÍTOMNO: 7

PRO: 7

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE PRODLOUŽENÍ SMLOUVY O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR V ZŠ OLEŠSKÁ, POKUD NEBUDE MOŽNÉ OD 1. ZÁŘÍ 2017 NAJÍT NÁHRADNÍ, vyhovující NEBYTOVÉ PROSTORY PRO LOGOPEDICKOU ŠKOLU (PODNÁJEMCE)**

5. Projednáni předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace

Poř. č. 5/1

Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny v termínu od 10. 10. 2016 do 7. 11. 2016

Komise doporučuje předložit RMČ návrh na vyhodnocení výběrového řízení na odkup pronajatých nebytových jednotek se stanovením minimální ceny, tak jak doporučila ve svém zápise č. 9 Komise na otevírání obálek v rámci Výběrového řízení na prodej nebytových jednotek ze dne 9. 11. 2016.

KMN doporučuje jako vítěze všechny žadatele, kteří jsou v tabulce označeni jako nejvyšší nabídka s tím, že oprávněný nájemce má možnost dorovnat nejvyšší nabídku a stát se tak vítězem Výběrového řízení.

- U nebytové jednotky č. 1915/13 v domě Záběhlická 1915/16 KMN doporučuje výběrové řízení **zrušit** a připravit návrh na výpověď z nájemního vztahu.

- U nebytové jednotky č. 765/26 v domě Slovinská 765/15 KMN doporučuje **vyřadit** z výběrového řízení přihlášku podanou oprávněným nájemcem společností Trust 17, s.r.o. z důvodu, že podaná přihláška včetně nabízené kupní ceny zní na společnost Elborg, a.s. a týká se nebytové jednotky č. 994/24 v domě Slovinská 994/25.

- U nebytové jednotky č. 994/24 v domě Slovinská 994/25 KMN doporučuje **vyřadit** z výběrového řízení přihlášku podanou oprávněným nájemcem společností Elborg, a.s. z důvodu, že podaná přihláška včetně nabízené kupní ceny zní na společnost Trust 17, s.r.o. a týká se nebytové jednotky č. 765/26 v domě Slovinská 765/15.

- U nebytové jednotky č. 159/20 v domě U Vršovického nádraží 159/12 KMN doporučuje **umožnit** oprávněnému nájemci společnosti ČES-Projekt, s.r.o. **dorovnat** nejvyšší nabídku vítězného žadatele v případě, že **uhradí** veškeré pohledávky s městskou částí Praha 10 a nebude s městskou částí Praha 10 v **žádném** soudním sporu.

PŘÍTOMNO: 7
PRO: 6
PROTI: -
ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: KOMISE DOPORUČUJE PŘEDLOŽIT RMČ NÁVRH NA VYHODNOCENÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA ODKUP PRONAJATÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK SE STANOVENÍM MINIMÁLNÍ CENY, TAK JAK DOPORUČILA VE SVÉM ZÁPISĚ č. 9 KOMISE NA OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK V RÁMCI VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK ZE DNE 9. 11. 2016.

KMN DOPORUČUJE JAKO VÍTĚZE VŠECHNY ŽADATELE, KTEŘÍ JSOU V TABULCE OZNAČENI JAKO NEJVYŠŠÍ NABÍDKA S TÍM, ŽE OPRÁVNĚNÝ NÁJEMCE MÁ MOŽNOST DOROVNAT NEJVYŠŠÍ NABÍDKU A STÁT SE TAK VÍTĚZEM VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ.

- U NEBYTOVÉ JEDNOTKY č. 1915/13 V DOMĚ ZÁBĚHLICKÁ 1915/16 KMN DOPORUČUJE VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ ZRUŠIT A PŘIPRAVIT NÁVRH NA VÝPOVĚĚ Z NÁJEMNÍHO VZTAHU.

- U NEBYTOVÉ JEDNOTKY č. 765/26 V DOMĚ SLOVINSKÁ 765/15 KMN DOPORUČUJE VYŘADIT Z VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ PŘIHLÁŠKU PODANOU OPRÁVNĚNÝM NÁJEMCEM SPOLEČNOSTÍ TRUST 17, s.r.o. Z DŮVODU, ŽE PODANÁ PŘIHLÁŠKA VČETNĚ NABÍZENÉ KUPNÍ CENY ZNÍ NA SPOLEČNOST ELBORG, a.s. A TÝKÁ SE NEBYTOVÉ JEDNOTKY č. 994/24 V DOMĚ SLOVINSKÁ 994/25.

- U NEBYTOVÉ JEDNOTKY č. 994/24 V DOMĚ SLOVINSKÁ 994/25 KMN DOPORUČUJE VYŘADIT Z VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ PŘIHLÁŠKU PODANOU OPRÁVNĚNÝM NÁJEMCEM SPOLEČNOSTÍ ELBORG, a.s. Z DŮVODU, ŽE PODANÁ PŘIHLÁŠKA VČETNĚ NABÍZENÉ KUPNÍ CENY ZNÍ NA SPOLEČNOST TRUST 17, s.r.o. A TÝKÁ SE NEBYTOVÉ JEDNOTKY č. 765/26 V DOMĚ SLOVINSKÁ 765/15.

- U NEBYTOVÉ JEDNOTKY č. 159/20 V DOMĚ U VRŠOVICKÉHO NÁDRAŽÍ 159/12 KMN DOPORUČUJE UMOŽNIT OPRÁVNĚNÉMU NÁJEMCI SPOLEČNOSTI ČES-PROJEKT, s.r.o. DOROVNAT NEJVYŠŠÍ NABÍDKU VÍTĚZNÉHO ŽADATELE V PŘÍPADĚ, ŽE UHRADÍ VEŠKERÉ POHLEDÁVKY S MĚSTSKOU ČÁSTÍ PRAHA 10 A NEBUDE S MĚSTSKOU ČÁSTÍ PRAHA 10 V ŽÁDNÉM SOUDNÍM SPORU.

Výsledek hlasování: **KOMISE DOPORUČUJE UDĚLENÍ SOUHLASU S PROVEDENÍM STAVBY OPLOCENÍ A VYDLÁŽDĚNÍ DVORKU A UZAVŘENÍ SMLOUVY O PRÁVU PROVĚST STAVBU**

9. Různé

Termín prosincové KMN musel být z důvodu kolize s termínem Výboru zdravotního a sociálního (JUDr. Ledl a Mgr. Zoufalík) změněn a to na středu 21. 12. 2016 od 17:00 v zasedačce 411a).

10. Závěr

Pan předseda Ing. Michal Narovec v 19:51 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 29. 11. 2016 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.

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





ZNALECKÝ POSUDEK č. 1823 – 32 – 2015

o ceně nebytové jednotky č. 444/14, Kodaňská č. 11, katastrální území Vršovice,
hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v
souvislosti s její privatizací.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., **podle stavu ke dni 8.12.2015** znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 22.2.2016

Obsah posudku

1. Nález.....	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o věci nemovité.....	3
1.3. Prohlídka.....	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	3
2. Posudek.....	4
2.1. Popis metod.....	4
2.2. Popis věci nemovité.....	4
2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou.....	6
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	7
2.5. Cena podle vyhlášky.....	8
3. Závěr.....	12
3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen.....	12
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	12
4. Znalecká doložka.....	13
5. Seznam příloh.....	13

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité, nebytové jednotky č. 144/14, v ulici Kodaňská č. 11v Praze 10 cenou obvyklou.

1.2. Informace o věci nemovité

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 444/14
Adresa předmětu ocenění:	Kodaňská 444/11 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 243 201

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.12.2015 za přítomnosti znalce a zástupce nájemce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:	Městská část PRAHA 10, Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Městská část PRAHA 10, Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10, vlastnictví: výhradní

1.6. Dokumentace a skutečnost

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

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 144/14, katastrální území Vršovice, Kodaňská č. 11 v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2.

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

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

Cena podle cenového předpisu je uvedena jen jako informační (kontrolní), zejména však proto, že umožňuje podat rozsáhlý soubor informací o oceňované jednotce a to ve strukturované formě.

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

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovosti se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost podle odborného odhadu bude generovat.

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

2.2. Popis věci nemovité

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován ve stabilizovaném obytném území ve Vršovcích. Je součástí uzavřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově shodnými budovami. Blok je ohraničen ulicemi Ruská, Estonská, Kodaňská a Moskevská. Vnitroblok je

vyplněn převážně zelení. Z hlediska automobilové dopravy je ulice Kodaňská v této části relativně klidnější nicméně blízkost rušné křižovatky Moskevská a Ruská je znatelný. Parkovací možnosti jsou velmi omezené.

Budova má jedno podzemní, pět nadzemních podlaží a podkroví, střecha je sedlová. Ve 2. - 5. NP jsou byty, v podzemním podlaží jsou společné prostory a v 1.NP dva nebytové prostory. Půda je částečně využita pro 2 nebytové prostory.

Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění ateliéru v 6. NP s přístupem přes domovní chodbu a schodiště je bez vlivu na obvyklou cenu jednotky.

Popis domu

Nosné svislé konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel. Nosné vodorovné konstrukce jsou částečně klenby a dřevěné trámové. Střecha je sedlová s vázaným krovem a pálenou hladkou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je kamenné s kovářsky provedeným secesním zábradlím s dřevěným madlem. Okna jsou dřevěná špaletová (částečně zdobená). Fasády jsou vápenné štukové (uliční fasáda v kombinaci s rezným zdívem), část do ulice je zdobená secesní s vysokým stupněm složitosti a se čtyřmi balkony se zdobeným kovovým zábradlím. Vytápění jednotlivých bytů je lokální plynové. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a plynovod.

Podle zjištění byl dům postaven v roce 1890. Celkový stav objektu odpovídá stáří a minimální prováděné údržbě. Fasáda se loupe, velké poruchy vykazují balkony a kovové zábradlí balkonů. Okna jsou bez nátěru. Střecha je nová z dvojitých bobrovek včetně pojistné hydroizolace. Suterén je vlhký a ve špatném stavu.

Popis jednotky

Podle prohlášení vlastníka:

Nebytová jednotka č. 444/14 – způsob využití - ateliér, umístěná v 6. NP. Celková výměra jednotky je 18,00 m²

název místnosti	plocha
ateliér	18,00 m ²
celkem	18,00 m ²

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 18,00 m². K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu.

Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televize a

rozhlasové antény. Vybavení jednotky - bez vybavení. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **180/10272**.

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Budova č.p. 444, katastrální území Vršovice stojí na pozemku parc.č. 394, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 549 m².

Pozemek je z větší části zastavěný budovou a dvorním objektem, jen s menším dvorečkem. Je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2015.

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky či prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené na srovnatelné lokality v Praze 10. Údaje a obecné informace o trhu byly čerpány z internetu, z realitních časopisů, dále z vlastní databáze znalce a ze spolupráce s realitními kancelářemi.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Nalezeno bylo 5 částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu a velikosti) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková prodejní cena 1 m² užitkové plochy nebytových prostorů byla ve výši 27.737 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 30.392 Kč a minimální pak 25.510 Kč. V posledním roce je trh obdobnými nemovitostmi již částečně stabilizovaný, v nabídkách se objevují menší cenové rozdíly porovnatelných nemovitostí a trvá určitý převis nabídky nad poptávkou.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Ceny zjištěné srovnáním vybraných nebytových prostorů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové jednotky jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši **19.416 Kč/m²**.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ 444/14 - Kodaňská 444/11</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²		27 737
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²		19 416,0
Výpočet ceny		
Užitková plocha celkem		18 m ²
Cena zjištěná porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)		349 488 Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky či prostoru nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Přímou srovnatelné pronájmů (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo zjištěno, že z 9 nabídek pro obdobné nebytové jednotky, byla průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy (po zaokrouhlení) ve výši 136 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 178 Kč a minimální pak 70 Kč.

S přihlednutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. Ceny zjištěné srovnáním vybraných nebytových prostorů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové jednotky jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) nájemní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši **94,97 Kč/m²/měsíc**.

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

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

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

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

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

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

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ 444/14 - Kodaňská 444/11</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ² /mês.	136,0	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ² /mês.	94,97	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	1140	Kč
Užitková plocha celkem	18	m ²
Roční nájemné celkem	20 520	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	8 208	Kč
Čistý výnos	12 312	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	189 415	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Nebytová jednotka č. 144/14 - ateliér

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	394	549,00	7 000,00	3 843 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			549,00 m ²		3 843 000,-

Pozemek - zjištěná cena = **3 843 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K, domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dlířím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,050$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Nebytový prostor - ateliér:	18 *	1,00 =
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	18,00 m ²	

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy:	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné, žulové	S	100
11. Dveře:	Vstupní bezpečnostní	N	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah:	PVC	S	100
15. Vytápění:	plynové	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná	P	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	karma	P	100
22. Vybavení kuchyní:	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC na chodbě, vana	P	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	chybí	C	100
26. Instalace prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	6,00	100	0,46	2,76
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:	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00

11. Dveře:	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,27
Koeficient vybavení K_4 :					0,8727

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8727
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m²]	=	16 854,87
Plná cena: $18,00 \text{ m}^2 * 16 854,87 \text{ Kč/m}^2$	=	303 387,66 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 125 roků	-	166 863,21 Kč
Opotřebení: 55,000 %	=	136 524,45 Kč
Nákladová cena CB_N	*	1,050
Koeficient pp	=	143 350,67 Kč
Cena CB	=	143 350,67 Kč
Nebytová jednotka č. 444/14 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	143 350,67 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 843 000,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 180 / 10 272		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 843 000,- Kč * 180 / 10 272	+	67 342,29
Nebytová jednotka č. 444/14 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)	=	210. 690 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěných a stanovených cen

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č. 144/14, katastrální území Vršovice, Kodaňská č. 11 v Praze 10 cenou obvyklou, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Metoda propočtu	Zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	210.690
Porovnávací cena	349.488
Výnosová cena	189.415

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. **Cena podle vyhlášky (cena administrativní) je použita jako cena kontrolní**, v tomto případě však nereflektuje správně cenu věci nemovité v místě a čase.

Výnosová cena vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu věci nemovité. Nájemní vztah je preferována zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od věci nemovité ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou přibližně 2 až 3 x nižší než nájemné. **Cena porovnávací** vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořízovány pro vlastní soukromou potřebu, nikoli pro podnikání.

Z intervalu zjištěných cen věci nemovité, zejména s přihlédnutím k tomu, že jedná o ateliér, k aktuálnímu stavu věci nemovité a jejímu umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny porovnávací pak 30%. Přihlédnuto bylo též k dobrému stavu NJ.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 8.12.2015 ve výši

237.440 Kč

V Černošicích, 22.2.2016

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "V. Soukeník".

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.8.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1823 - 32 - 2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18233215.

5. Seznam příloh

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

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 444/14, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	444/14	
číslo jednotky dle OÚ	102	
podíl na společných částech domu a pozemku	180/10272	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Kadaňská	
č.p. / č.o.	444/11	
podklady		
nájemní smlouva s	[REDAKCE]	
nájemní smlouva ze dne/do	1.1.2014/neurčito	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	6. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	atelier	
dispozice (počet místností bez chodeb)	1	
výměry m ²	18,00	
základní popis prostor	Ateliér, vstup z podesty schodiště v 6. NP přímo do místnosti. Okno je původní s novými nátery, dveře bezpečnostní a protipožární z rekonstrukce v roce 2011, Podlaha je PVC, obklad jen za vanou, WC mimo ateliér na chodbě. Topení WAV z roku 2011, TUV průtokovým ohřivačem, sporák plynový. Celkový současný stav dobrý, odpovídá stáří a provedeným dílčími opravám	
provedené úpravy	nájemcem , dílčí rozsah.	
roční nájemné Kč		
	m²	celkem
stávající ze smlouvy	606	10 908,00
obvyklé	1 140	20 520
komentář	obvyklé nájemné v aktuálním stavu po dílčích úpravách	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	237 440	
podle cenových předpisů	210 690	
desetinásobek celkového ročního nájmu	109 080	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	2011	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	zhodnocující	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	444/14
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	č. p. 444
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11844
Podíl na společných částech:	180/10272

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

Omezení vlastnického práva

Jejich evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Jejich evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 2](#)

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.11.2015 10:00:00.

2004 - 2015 Český úřad zeměměřičský a katastrální s.r.o. Pod sídlištěm 1880/0, Kobylisy, 10213 Praha 8 s.r.o.
Údání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.0 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2015



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	394
Cena 2015	
Mapový list:	80
Cena:	7000 Kč/m ²
Skupina:	4131

zně údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
ilášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
z. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15

Vydáno dne: 7.12.2015.

Ilustrativní fotodokumentace - NJ 444/14, Kodaňská č. 11

