

Návrh

na vyhodnocení výběrového řízení s elektronickou aukcí na prodej nemovitosti – domu Strašínská 1236/39 s jeho příslušenstvím a pozemků parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, vše v k. ú. Strašnice

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. d) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ č. 500 ze dne 15. 6. 2017
Usnesení RMČ č. 705 ze dne 7. 9. 2017
Usnesení RMČ č. 761 ze dne 25. 9. 2017

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 Podmínky výběrového řízení
 č. 2 Zápis komise výběrového řízení ze dne 29. 8. 2017
 č. 3 Znalecký posudek
 č. 4 Historie příhozů

Předkládá:

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

Zpracovala:

Tereza Matoušová
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 s elektronickou aukcí na prodej nemovitosti – domu Strašínská 1236/39 s jeho příslušenstvím a pozemků parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, vše v k. ú. Strašnice

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) informaci o průběhu výběrového řízení s elektronickou aukcí na prodej nemovitosti – domu Strašínská 1236/39 s jeho příslušenstvím a pozemků parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, vše v k. ú. Strašnice, dle důvodové zprávy předloženého materiálu
- b) vyhodnocení výběrového řízení s elektronickou aukcí na prodej nemovitosti – domu Strašínská 1236/39 s jeho příslušenstvím a pozemků parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, vše v k. ú. Strašnice
- c) prodej nemovitosti – domu Strašínská 1236/39 s jeho příslušenstvím a pozemků parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, vše v k. ú. Strašnice, vítěznému účastníkovi výběrového řízení panu *****, datum narození *****, bytem Praha 10, *****, za nejvyšší nabídnutou cenu v rámci elektronické aukce ve výši 15.350.000 Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. zajistit vypracování návrhu kupní smlouvy o prodeji nemovitosti – domu Strašínská 1236/39 s jeho příslušenstvím a pozemků parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, vše v k. ú. Strašnice, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 31. 1. 2018

- 1.2. uzavřít kupní smlouvu o prodeji nemovitosti – Strašínská 1236/39 s jeho příslušenstvím a pozemků parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, vše v k. ú. Strašnice, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 31. 3. 2018

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

Číslo tisku: P10-095013/2017

Důvodová zpráva

1. PŘEDMĚT PRODEJE

Dům č. p. 1236 s jeho příslušenstvím a pozemků parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, vše v k. ú. Strašnice, zapsány na LV č. 2476, ulice Strašínská 1236/39 (dále též „Dům“).

Bytový dům č. p. 1236 je netypový bytový dům v místní řadové zástavbě užívaný dle dostupných informací od roku 1934. Jedná se o krajovou stavbu. Dům má jedno podzemní podlaží, dvě klasická nadzemní podlaží a třetí nadzemní podlaží v podkrovní části stavby. V domě je pět bytů, které k datu ocenění nejsou využívány.

Základy stavby jsou betonové, nosné svislé konstrukce jsou vyzdívané – cihelné. Nosné vodorovné konstrukce nad 1.PP a v prostoru schodiště jsou železobetonové, ostatní trémové polospalné. Střešní konstrukce je šikmá na koncové straně s valbou. Krytina je tašková. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna obytných místností jsou dřevěná dvojitá se špaletou. Podlahy společných částí jsou tvořeny převážně dlažbou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké, vyjma 1.PP, kde jsou již prakticky odstraněny. Fasádní omítky jsou hladké vápenocementové. Ve stavbě je rozveden požární vodovod. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace.

Z hlediska technického a morálního opotřebení je dům mírně podprůměrný se zvýšeným opotřebením prvků krátkodobé a střednědobé životnosti (okna, podlahy, vytápění v bytech, vybavení bytů). Na prkenné podlaze místnosti v 1.PP jsou zjevné stopy plísně – pravděpodobně dřevomorky.

Pozemky ve funkčním celku jsou mimo zastavenou část využívány jako přední a zadní zahrada s přístupem, jsou rovinaté a společně tvoří přibližně obdélník, do něhož je v části z ulice Na výhledech zaklíněna jednopodlažní stavba tří řadových garáží jiného vlastníka.

V Domě je 5 bytových jednotek, bytové jednotky jsou volné a 2 nebytové jednotky, které jsou také volné.

Odhadní cena Domu dle aktualizovaného znaleckého posudku ze dne 29. 5. 2017 činí 9.130.000 Kč.

ZMČ Praha 10 svým usnesením č. 5/2/2011 ze dne 29. 6. 2011 schválilo Záměr na realizaci prodeje jednotlivých domů se šesti a méně byty a uložilo RMČ Praha 10 zajistit v souladu se Zásadami přípravu a realizaci samostatných výběrových řízení na prodej každého jednotlivého domu se šesti a méně byty v souladu s rozhodnutím ZMČ Praha 10 o formě příslušných výběrových řízení.

Vzhledem k tomu, že předmětné rozhodnutí ZMČ Praha 10 se týkalo i Domu, schválilo ZMČ Praha 10 svým usnesením č. 10/34/2012 ze dne 4. 5. 2012 konkrétní Záměr jeho prodeje.

2. PLATNÉ ZÁSADY

Dne 4. 5. 2012 byly ZMČ Praha 10 schváleny Zásady pro prodej domů se šesti a méně byty a pronájem půdních prostor v domech svěřených městské části Praha 10 za účelem vestavby bytů a ateliérů (dále jen „**platné Zásady**“). Platné Zásady stanoví podmínky a postup při prodeji a pronájmu předmětných nemovitostí do správy MČ Praha 10, včetně podmínek smluvních vztahů.

Protože v domě Strašinská 1236/39 je méně než 50 % oprávněných nájemců bytů, proběhl v souladu s platnými Zásadami prodej domu formou výběrového řízení s elektronickou aukcí.

3. PRODEJ FORMOU ELEKTRONICKÉ AUKCE

ZMČ Praha 10 dále svým usnesením č. 6/2/2011 ze dne 7. 9. 2011 schválilo realizaci výběrových řízení na prodej domů se šesti a méně byty **formou elektronické aukce**.

RMČ Praha 10 usnesením č. 503 ze dne 15. 6. 2017 schválila uzavření smlouvy na zajištění prodeje Domu formou elektronické aukce se společností PRAHA 10 – Majetková a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Vršovická 68/1429, Praha 10, PSČ 101 38.

Usnesením č. 500 ze dne 15. 6. 2017 Rada MČ Praha 10 schválila vyhlášení výběrového řízení na prodej Domu. V termínu od 3. 7. 2017 do 28. 8. 2017 bylo výběrové řízení zveřejněno na Úřední desce, webových stránkách a facebooku MČ Praha 10, dále na realitních serverech portalaukci.cz, reality.cz, viareality.cz a realingo.cz. Podmínky výběrového řízení tvoří přílohou č. 1 předmětného materiálu.

O vyhlášení výběrového řízení na prodej Domu se dozvědělo 52 % osob z webových stránek MČ Praha10, 10,36 % osob z portálu aukcí a 12 % osob z realingo.cz, viareality.cz a reality.cz.

Během I. kola se uskutečnily tři prohlídky Domu pro potencionální zájemce, kterých se zúčastnilo celkem 45 zájemců. Do konce lhůty **odevzdalo obálku s přihláškou celkem 12 zájemců** o koupi Domu. Tyto obálky byly dne 29. 8. 2017 předány komisi výběrového řízení, jmenované usnesením RMČ Praha 10 č. 500 ze dne 15. 6. 2017. Komise všechny obálky s přihláškami otevřela a zkontrolovala, zda přihlášky splňují podmínky výběrového řízení vč. ověření složení požadované kauce. Zápis komise tvoří přílohu č. 2 předmětného materiálu.

Komise pro posouzení úplnosti nabídek předložených v rámci výběrových řízení na prodej jednotlivých domů se šesti a méně byty dne 29. 8. 2017 vyhodnotila došlé přihlášky a doporučila 11 uchazečů zařadit do II. kola výběrového řízení. Tito účastníci měli právo se zúčastnit II. kola – elektronické aukce.

Jeden z účastníků, tj. pan Petr Humlhanz nesplnil podmínky výběrového řízení – přihláška byla podána na formuláři pro prodej volných bytových jednotek, a tak komise nedoporučila jeho zařazení do II. kola výběrového řízení.

Minimální kupní cena Domu byla stanovena dle znaleckého posudku a činila **9.130.000 Kč**. Požadované **nejnižší** podání v E-aukci **činilo 9.130.000 Kč** (minimální kupní cena).

Aukce byla zahájena, v souladu s usnesením RMČ Praha 10 č. 705 ze dne 7. 9. 2017, v pondělí 11. 9. 2017 v 9.00 hodin a čas konce aukce byl stanoven na čtvrtek 14. 9. 2017 do 15:15 hodin. Jelikož v době 2 minut před tímto časem některý z účastníků aukce provedl příhoz, aukce se automaticky prodloužila, a to opakovaně. Tímto se zabránilo, aby někdo učinil příhoz několik sekund před uplynutím lhůty a znemožnil tak reagovat ostatním účastníkům aukce. Z tohoto důvodu elektronická aukce reálně skončila v 15:49:00 hodin. Průběh aukce bylo možno veřejně sledovat v reálném čase i bez nutnosti registrace (kontrola

řádného průběhu ze strany MČ Praha 10 i veřejnosti) na www.portalaukci.cz. Výše minimálního příhozu činila 50.000 Kč.

V průběhu aukce bylo učiněno celkem **63 příhozů** s nejlepší nabídkou ve výši **15.350.000 Kč**, čímž došlo k navýšení nejnižšího podání o **6.220.000 Kč**, tj. o **68,13 %**.

Pro úplnost je nutné uvést, že výběrové řízení na prodej Domu bylo vyhlášeno již počtvrté.

Na základě výše uvedeného předkládáme ZMČ Praha 10 návrh na schválení vyhodnocení výběrového řízení na prodej Domu a návrh na schválení prodeje této nemovitosti vítězi výběrového řízení, tj. panu *****.

Pokud ZMČ Praha 10 prodej předmětného Domu schválí, bude vítěz o svém vítězství ve výběrovém řízení neprodleně informován a budou zahájena jednání o uzavření kupní smlouvy. Kupující bude vyzván k uzavření kupní smlouvy do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy. Po uzavření smlouvy bude kupující vyzván ke složení kupní ceny nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy. Po zaplacení kupní ceny a vystavení doložky dle § 21 Statutu hl. m. Prahy bude podán návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Pokud vítěz výběrového řízení neuzavře kupní smlouvu nebo nezaplatí včas kupní cenu, jeho jistina složená v rámci výběrového řízení propadne ve prospěch MČ Praha 10 a organizátora výběrového řízení.

Jelikož v Domě nejsou žádné byty pronajaty oprávněným nájemcům, ustanovení Zásad pro Přednostní zájemce se v tomto případě neuplatní a vítězem výběrového řízení na prodej Domu se tak stal pan ***** , který v rámci elektronické aukce podal nejvyšší cenovou nabídku.

Předmětný materiál vzala RMČ Praha 10 na vědomí usnesením č. 761 ze dne 25. 9. 2017.

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

-16-

Vyvěšeno: 30. 06. 2017
Sejmuto: 29. 08. 2017

Městská část Praha 10

vyhlašuje



v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 500 ze dne 15. 6. 2017

v termínu od 3. 7. 2017 do 28. 8. 2017

Výběrové řízení na prodej domu č. p. 1236 v ulici Strašínská č. o. 39

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 !

! UPOZORNĚNÍ !

! Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude vždy pouze nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci – tedy kupující!

V Praze dne 3. 7. 2017

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
30-06-2017 29. 08. 2017
dálkový přístup od do

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Soutěžní podmínky výběrového řízení

na prodej domu

č. p. 1236 v ulici Strašínská č. o. 39, Praha 10

(dále jen „Podmínky“)

1. VÝKLAD POJMŮ

Pojmy uvedené v tomto článku Podmínek mají význam zde uvedený:

Dům	dům č. p. 1236 na pozemku parc. č. 3101, zapsaný na LV 2476, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, pro katastrální území Strašnice, který byl schválen Vyhlašovatelem k prodeji
Kupní cena	Konečná kupní cena Nemovitosti určená na základě těchto Podmínek a postupem dle těchto Podmínek, kterou bude povinen Uchazeč, jehož nabídka bude Vyhlašovatelem vybrána jako nejvýhodnější, uhradit Vyhlašovateli jako kupní cenu Nemovitosti.
Kupující	Uchazeč, jehož nabídka na koupi Nemovitosti bude Vyhlašovatelem vybrána na základě Výběrového řízení jako nejvýhodnější
Minimální cena Nemovitosti	cena stanovená dle odborného znaleckého posudku zajištěného Vyhlašovatelem, uvedená v těchto Podmínkách
Nemovitost	Dům, Zastavěný pozemek a Pozemek funkčně související s Domem, které budou předmětem prodeje vybranému Uchazeči na základě tohoto Výběrového řízení
Podmínky	tyto podmínky stanovené Vyhlašovatelem pro prodej Nemovitosti na základě Výběrového řízení
Poskytovatel	subjekt, pověřený Vyhlašovatelem k organizaci výběrového řízení včetně zajištění elektronické aukce
Pozemek funkčně související s Domem	pozemek, který s Domem funkčně souvisí zejména tím, že je užíván převážně osobami užívajícími Dům nebo jeho část, či tím, že jeho vlastnictví umožňuje lepší užívání domu, a jehož samostatné vlastnictví bez vlastnictví domu nemá pro Vyhlašovatele význam; za pozemek funkčně související s Domem se považuje též takový spoluvlastnický podíl na pozemku, který naplňuje výše uvedená kritéria: vyhlašovatel stanoví, že Pozemkem funkčně souvisejícím s Domem je pozemek parc. č. 3101, 3102/1, 3102/5, zapsaný na LV 2476, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, pro katastrální území Strašnice
Prodávající	Vyhlašovatel
Uchazeč	Zájemce, který podá nabídku na koupi Nemovitosti
Vítěz výběrového řízení	Uchazeč, který v elektronické aukci předložil nejvýhodnější nabídku na koupi Nemovitosti
Výběrové řízení	Výběrové řízení realizované Vyhlašovatelem dle těchto Podmínek, jehož předmětem je výběr Kupujícího, který na základě smlouvy uzavřené s Vyhlašovatelem nabude vlastnické právo k Nemovitosti

Vyhlašovatel	Městská část Praha 10, se sídlem Vršovická 68, 101 38 Praha 10, IČ: 00063941
Zájemce	fyzická nebo právnická osoba, která má zájem zúčastnit se Výběrového řízení a která se přihlásí u Vyhlašovatele do seznamu Zájemců o koupi Nemovitosti
Zastavěný pozemek	pozemek zastavěný Domem, který byl schválen Vyhlašovatelem k prodeji společně s Domem

2. INFORMACE O VYHLAŠOVATELI A POSKYTOVATELI

2.1. Vyhlašovatelem tohoto Výběrového řízení je:

název vyhlašovatele: Městská část Praha 10
sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
DIČ: CZ00063941
k smluvnímu jednání oprávněn: Ing. Filip Koucký, vedoucí odboru
majetkoprávního ÚMČ Praha 10

2.2. Poskytovatelem tohoto Výběrového řízení je:

název: PRAHA 10 – Majetková, a.s.
sídlo: Vršovická 68/1429, Praha 10, PSČ: 101 38
IČ: 272 05 703
tel.: +420 775 725 450
email: aukce@majetkova.cz

3. PŘEDMĚT VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Předmětem tohoto Výběrového řízení je výběr Kupujícího o koupi Nemovitosti svěřené do správy Vyhlašovatele, tj.:

domu č. p.:	1236	(Dům)
pozemek parc. č.:	3101	(Zastavěná plocha nádvoří)
pozemek parc. č.:	3102/1, 3102/5	(Zahrada)

to vše zapsáno na LV 2476, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, pro katastrální území Strašnice.

Základní informace o Nemovitosti:

Dům č. p. 1236 s jeho příslušenstvím a pozemků parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, vše v k. ú. Strašnice, zapsány na LV č. 2476, ulice Strašinská 1236/39.

Bytový dům č. p. 1236 je netyповý bytový dům v místní řadové zástavbě užívaný dle dostupných informací od roku 1934. Jedná se o krajovou stavbu. Dům má jedno podzemní podlaží, dvě klasická nadzemní podlaží a třetí nadzemní podlaží v podkrovní části stavby. V domě je pět bytů, které k datu ocenění nejsou využívány. Základy stavby jsou betonové, nosné svíslé konstrukce jsou vyzdívané – cihelné. Nosné vodorovné konstrukce nad 1. PP a v prostoru schodiště jsou železobetonové, ostatní trámové polospalné. Střešní konstrukce je šikmá na koncové straně s valbou. Krytina je tašková. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna obytných místností jsou dřevěná dvojitá se špaletou. Podlahy společných částí jsou tvořeny převážně dlažbou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké, vyjma 1. PP, kde jsou již prakticky odstraněny. Fasádní omítky jsou hladké vápenocementové. Ve stavbě je rozveden požární vodovod. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace.

Z hlediska technického a morálního opotřebení je dům mírně podprůměrný se zvýšeným opotřebením prvků krátkodobé a střednědobé životnosti (okna, podlahy, vytápění v bytech, vybavení bytů). Na prkenné podlaze místnosti v 1. PP jsou zjevné stopy plísně – pravděpodobně dřevomorky.

Pozemky ve funkčním celku jsou mimo zastavenou část využívány jako přední a zadní zahrada s přístupem, jsou rovinaté a společně tvoří přibližně obdélník, do něhož je v části z ulice Na výhledech zaklíněna jednopodlažní stavba tří řadových garáží jiného vlastníka.

V Domě je 5 bytových jednotek, bytové jednotky jsou volné a 2 nebytové jednotky, které jsou také volné.

Minimální cena Domu dle aktualizovaného znaleckého posudku ze dne 29. 5. 2017 činí 9 130 000 Kč.

S Uchazečem, jehož nabídka bude v rámci tohoto Výběrového řízení vyhodnocena jako nejvýhodnější, bude ze strany Vyhlašovatele uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem bude prodej Nemovitosti (převod vlastnického práva k Nemovitosti) na vybraného uchazeče (Kupujícího).

4. ÚČASTNÍCI VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Účastníky tohoto výběrového řízení jsou Vyhlašovatel a Závemci (Uchazeči) o koupi Nemovitosti.

Závemcem o koupi Nemovitosti se stává osoba, která se přihlásí u Vyhlašovatele do seznamu Závemců o koupi Nemovitosti. Uchazečem se stává Závemce, který předloží nabídku.

Uchazeči mohou být pouze fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby, které mohou nabývat nemovitý majetek na území České republiky v souladu se zákonem č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění.

Přihlásit se do seznamu Závemců o koupi Nemovitosti je možno u Vyhlašovatele uvedeného v článku 2. těchto Podmínek.

Závemcům o koupi Nemovitosti nebudou ze strany Vyhlašovatele či Poskytovatele hrazeny žádné a jakékoli náklady spojené s jejich účastí v tomto Výběrovém řízení.

5. PROHLÍDKA NEMOVITOSTI

Závemci o účast ve výběrovém řízení jsou povinni zúčastnit se prohlídky Nemovitosti pořádané Vyhlašovatelem.

Potvrzení o prohlídce obdrží Závemce od Poskytovatele na vyžádání na místě při prohlídce. Toto potvrzení je Závemce povinen doložit v nabídce.

Prohlídka Nemovitosti se uskuteční na místě samém, tj. na adrese Strašínská 1236/39, Praha 10,

- dne 12. 7. 2017 v 10:40 – 12:00 hodin a
- dne 2. 8. 2017 v 10:40 – 12:00 hodin.

6. OBSAH NABÍDKY

6.1. IDENTIFIKACE ZÁJEMCE

Závemce do nabídky uvede u fyzických osob jméno a příjmení, rodné číslo, adresu trvalého pobytu, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu a bankovní spojení pro vrácení složené jistoty; u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, případně adresu pro doručování včetně telefonu a e-mailu a bankovní spojení pro vrácení složené jistoty.

6.2. SPLNĚNÍ KVALIFIKAČNÍCH PŘEDPOKLADŮ

Zájemce je povinen předložit v rámci své nabídky doklady, ze kterých bude jednoznačně vyplývat, že zájemce splňuje kvalifikační předpoklady vymezené Vyhlášovatelem v tomto článku Podmínek.

Kvalifikační předpoklady splňuje zájemce, který předloží:

- **doklad o existenci Zájemce a jeho způsobilosti k právním úkonům**
Zájemce, který je právnickou osobou, doloží výpis z obchodního rejstříku, ne starší než tři (3) měsíce;
- **čestná prohlášení**
 - o beztrestnosti Zájemce a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - o tom, že vůči majetku Zájemce 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 Zájemce není v likvidaci;
 - o bezdlužnosti Zájemce 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 Zájemce vůči MČ Praha 10
 - o bezdlužnosti Zájemce vůči hl. m. Praze.

Není-li v těchto Podmínkách stanoveno jinak, je Zájemce povinen předložit Vyhlášovatel v rámci své nabídky originál nebo ověřenou kopii dokumentů, kterými prokazuje splnění kvalifikačních předpokladů stanovených Vyhlášovatelem.

Vyhlašovatel stanoví, že nedoloží-li Uchazeč kvalifikační předpoklady stanoveným způsobem, bude nabídka Uchazeče vyřazena a Uchazeč z Výběrového řízení vyloučen.

6.3. PROKÁZÁNÍ SCHOPNOSTI UHRADIT KUPNÍ CENU NEMOVITOSTI

K prokázání schopnosti Uchazeče uhradit kupní cenu Nemovitosti (dále jen „Kupní cena“) je Uchazeč povinen předložit Vyhlášovatel v rámci své nabídky doklad nebo soubor dokumentů (dokladů), ze kterých bude vyplývat, že Uchazeč disponuje nebo může disponovat finančními prostředky, které budou postačovat pro úhradu Kupní ceny na koupi Nemovitosti.

Vyhlašovatel stanoví, že schopnost uhradit Kupní cenu, může být ze strany Uchazeče doložena:

- výpisem z bankovního účtu, nebo
- doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru, nebo

- čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.

Vyhlašovatel stanoví, že Uchazeč je oprávněn prokázat schopnost uhradit Kupní cenu též jinými doklady, než doklady uvedenými v tomto článku Podmínek, pokud je Vyhlašovatel uzná.

Dostatečnost dokladů, resp. schopnost Uchazeče uhradit Kupní cenu, vždy posuzuje Vyhlašovatel.

Vyhlašovatel stanoví, že neprokáže-li Uchazeč, že je schopen uhradit Kupní cenu Nemovitosti, bude nabídka Uchazeče vyřazena a Uchazeč z Výběrového řízení vyloučen.

6.4. PROKÁZÁNÍ SLOŽENÍ JISTOTY

K prokázání složení jistoty je Záměce povinen předložit Vyhlašovatel v rámci své nabídky doklad o složení jistoty, kterým může být pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši jistoty z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení jistoty musí být součástí podané nabídky.

6.5. PROHLÁŠENÍ O AKCEPTACI PODMÍNEK VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Záměce je povinen předložit v rámci své nabídky čestné prohlášení, že splňuje podmínky pro účast ve výběrovém řízení stanovené v těchto Podmínkách, že splní závazky Vítěze výběrového řízení, pokud se Vítězem výběrového řízení stane, a že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi.

6.6. POTVRZENÍ O PROHLÍDCE NEMOVITOSTI

Uchazeč je povinen předložit v rámci své nabídky potvrzení o prohlídce Nemovitosti dle čl. 5. Podmínek.

Vyhlašovatel stanoví, že nedoloží-li Uchazeč v nabídce potvrzení o prohlídce Nemovitosti dle čl. 5. Podmínek, bude nabídka Uchazeče vyřazena a Uchazeč bude z Výběrového řízení vyloučen.

6.7. PROHLÁŠENÍ O SEZNÁMENÍ SE STAVEM NEMOVITOSTI

Záměce je povinen předložit v rámci své nabídky Vyhlašovatel čestné prohlášení, ze kterého bude zřejmé, že se Záměce seznámil se stávajícím stavem Nemovitosti, a že si jej prohlédl v dostatečném rozsahu pro zpracování a podání nabídky.

7. POŽADAVKY VYHLAŠOVATELE NA FORMU NABÍDKY

Vyhlašovatel stanoví, že nabídka předložená Zájemcem musí být zpracována ve struktuře uvedené v tomto článku Podmínek a musí obsahovat dále uvedené dokumenty a informace:

7.1. Identifikace zájemce – na titulní straně

7.2. Doklady prokazující splnění kvalifikačních předpokladů stanovených

Vyhlašovatelem

7.3. Doklady o schopnosti uhradit kupní cenu

7.4. Doklad o složení jistoty

7.5. Prohlášení o akceptaci Podmínek výběrového řízení

7.6. Potvrzení o účasti zájemce na prohlídce Nemovitosti

7.7. Prohlášení o seznámení se se stavem Nemovitosti

Vyhlašovatel stanoví, že Zájemce je povinen zpracovat nabídku v souladu s těmito Podmínkami, kdy nabídka Zájemce musí být:

- zpracována písemně, v českém jazyce;
- podepsána Zájemcem nebo osobou oprávněnou jednat jménem Zájemce na základě plné moci s ověřeným podpisem;
- podána v jednom vyhotovení, které musí být zabezpečeno proti rozdělení;
- nabídka musí být uzavřena v jediné zalepené obálce s označením

„NEOTVÍRAT – Výběrové řízení na prodej domu Strašinská 1236/39“

- na obálce nabídky musí být uvedeny identifikační údaje Zájemce umožňující její vrácení zájemci.

Vyhlašovatel stanoví, že nabídka musí být Poskytovateli doručena osobně nejpozději do konce lhůty pro podání nabídek specifikované v těchto Podmínkách.

K nabídkám doručeným později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou neotevřené vráceny zpět Zájemci.

Lhůta závaznosti nabídek se stanoví na 90 kalendářních dnů a počíná běžet dnem otevření obálek s nabídkami. Tato lhůta se prodlužuje Vítězi výběrového řízení až do okamžiku uzavření smlouvy předvídané těmito Podmínkami.

8. JISTOTA

Vyhlašovatel požaduje, aby Uchazeči k zajištění plnění svých povinností vyplývajících z účasti ve Výběrovém řízení poskytli jistotu **ve výši 10 % z Minimální ceny Nemovitosti, tj. ve výši 913 000 Kč.**

Vyhlašovatel stanoví, že jistota může být Uchazečem poskytnuta formou složené požadované částky na účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank, a.s., a to tak, aby byla **připsána na uvedený účet nejpozději do 28. 8. 2017.**

Jako variabilní symbol uvede Uchazeč v případě, že Uchazečem je fyzická osoba – rodné číslo, v případě, že Uchazečem je právnická osoba - IČ. Na nabídky, u nichž účastník nesloží jistotu ve výše stanovené lhůtě, nebude brán zřetel a nabídka bude odmítnuta.

V případě, že Vítěz výběrového řízení uhradí dle Podmínek a kupní smlouvy celou kupní cenu, bude příslušná část složené jistoty použita na úhradu odměny Poskytovatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou nabídnutou Vítězem výběrového řízení a Minimální kupní cenou), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část jistoty bude Vítězi výběrového řízení vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlašovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva Vítěze výběrového řízení k nemovitostem do katastru nemovitostí. Úhrada odměny bude provedena ze složené kauce.

V případě, že Vítěz výběrového řízení nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených čl. 14., 15. a 16. Podmínek, ruší se jeho vítězství ve Výběrovém řízení a poskytnutá jistota včetně úroků zúčtovaných peněžním ústavem případně Vyhlašovatelí a Poskytovatelí.

9. LHŮTA A MÍSTO PRO PODÁVÁNÍ NABÍDEK

Vyhlašovatel stanoví, že lhůta pro podávání nabídek **končí dne 28. 8. 2017 v 16.00 hodin.** Nabídky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání nabídek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly vyhlašovatelí doručeny ve lhůtě pro podávání nabídek 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 nabídek, tj. 28. 8. 2017 je možné odevzdat nabídky 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.

10. PŘIJÍMÁNÍ A OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK S NABÍDKAMI

Vyhlašovatel stanoví, že nabídky došlé ve lhůtě pro podání nabídek, které budou předloženy v souladu s těmito Podmínkami v uzavřených zapečetěných obálkách, opatří Vyhlašovatel pořadovým číslem, datem a hodinou převzetí a zapíše je do seznamu došlých nabídek.

Obálky s nabídkami otevře příslušná komise jmenovaná Radou MČ Praha 10, a to v pořadí, v jakém byly doručeny.

Nabídky doručené po lhůtě pro podání nabídek stanovené těmito Podmínkami nebudou komisí otevírány a budou vráceny zpět Zájemci.

Před otevřením každé obálky s nabídkou členové komise ověří, zda obálky jsou neporušené.

Po otevření obálek se nabídky uloží u Vyhlašovatele a považují se do okamžiku rozhodnutí o výsledcích Výběrového řízení za důvěrné.

Jména a informace o Zájemcích, kteří se přihlásili do Výběrového řízení, nebudou do okamžiku rozhodnutí o výsledcích Výběrového řízení sdělována ani zveřejňována.

Z Výběrového řízení budou vyloučeny nabídky, které nesplňují požadavky dle Podmínek.

11. POSOUZENÍ NABÍDEK

Nabídky předložené ve lhůtě pro podání nabídek budou posouzeny jmenovanou komisí, a to za účelem zjištění, zda splňují požadavky Vyhlašovatele uvedené v těchto Podmínkách.

Komise pro posouzení předložených nabídek je oprávněna vyzvat Uchazeče o vysvětlení nejasností v předložené nabídce. Vyzvaný Uchazeč je povinen podat komisi pro posouzení nabídek požadované vysvětlení ve lhůtě stanovené touto komisí, která nebude kratší tří (3) dnů. Neposkytne-li Uchazeč požadované vysvětlení v uvedené lhůtě, bude jeho nabídka vyřazena z Výběrového řízení a Uchazeč vyloučen.

Nabídky, které nebudou obsahovat předepsané náležitosti, budou neúplné nebo budou podány po lhůtě pro podání nabídek uvedené v těchto Podmínkách, budou z Výběrového řízení vyřazeny a příslušní Uchazeči vyloučeni z další účasti ve Výběrovém řízení.

Uchazeči, jejichž nabídky nebudou komisí pro posouzení nabídek jmenovanou Vyhlašovatelem vyřazeny z Výběrového řízení, na základě schválení Radou MČ Praha 10, postoupí do druhého kola Výběrového řízení, kterým bude elektronická aukce.

12. ELEKTRONICKÁ AUKCE

Uchazeči, kteří postoupí do elektronické aukce, budou o této skutečnosti informováni elektronicky nebo písemně Poskytovatelem, kdy jim současně budou poskytnuty jejich přihlašovací údaje do elektronické aukce.

Trvání elektronické aukce bude probíhat minimálně 4 kalendářní dny, tj. zahájeno nejpozději v 9:00 hodin prvního dne a ukončeno nejdříve ve 14:00 hodin čtvrtého dne. Elektronická aukce proběhne formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanovené Minimální ceny směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 50 000 Kč.

Uchazeči jsou povinni zdržet se jakéhokoli jednání, které by mohlo ohrozit průběh elektronické aukce, stabilitu systému, kterým bude elektronická aukce realizována, nebo jakkoli ovlivnit přístup jiných Uchazečů do systému, kterým bude elektronická aukce realizována.

Podrobná pravidla pro realizaci elektronické aukce budou uvedena v obchodních podmínkách Poskytovatele, které budou Uchazečům zpřístupněny Poskytovatelem.

13. VÝBĚR NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKY A HODNOTÍCÍ KRITÉRIA

Vyhlašovatel stanovuje, že jako nejvýhodnější bude vybrána nabídka Uchazeče, který předloží v rámci elektronické aukce nejvyšší nabídkovou cenu na koupi Nemovitosti. Uchazeč, který tuto nejvýhodnější nabídku předložil, se stane Vítězem Výběrového řízení.

Toto hodnocení bude komisí následně předloženo Radě MČ Praha 10, která schválí výběr vítězného zájemce a následně předloženo Zastupitelstvu MČ Praha 10 ke schválení prodeje Nemovitosti Vítězi výběrového řízení postupem uvedeným níže.

14. POSTUP PO VÝBĚRU NEJVHODNĚJŠÍ NABÍDKY

Vítěz výběrového řízení bude po schválení prodeje Nemovitosti Vítězi výběrového řízení Zastupitelstvem MČ Praha 10 vyzván k podpisu kupní smlouvy na prodej Nemovitosti, a to v termínu sděleném Vyhlašovatelem, který nebude kratší sedmi (7) pracovních dnů.

Nebude-li kupní smlouva Vítězem výběrového řízení podepsána ve lhůtě stanovené Vyhlašovatelem, právo tohoto Uchazeče uzavřít kupní smlouvu na prodej Nemovitosti zaniká a Vyhlašovatel je oprávněn toto Výběrové řízení zrušit.

Po uzavření kupní smlouvy bude tato předložena příslušným orgánům Hlavního města Prahy k povinnému potvrzení souladu náležitostí, předkládaných s kupní smlouvou jako přílohy k návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí.

Vyhlašovatel stanoví, že realizace prodeje Nemovitosti podléhá schválení ze strany Zastupitelstva MČ Praha 10 a příslušných orgánů Hlavního města Prahy. Neudělení příslušných souhlasů bude důvodem pro neuzavření kupní smlouvy nebo ukončení kupní smlouvy. Vítěz nebude oprávněn požadovat po Vyhlašovatelem úhradu jakýchkoli nároků a nákladů, které mu z důvodu zamítnutí realizace prodeje ze strany uvedených orgánů vzniknou.

15. ZAPLACENÍ KUPNÍ CENY A PODÁNÍ NÁVRHU NA VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA

Po obdržení nezbytných souhlasů s realizací prodeje Nemovitosti vyzve Vyhlašovatel písemně Kupujícího k úhradě Kupní ceny.

Kupující je povinen uhradit Kupní cenu na účet Vyhlašovatele uvedený v kupní smlouvě, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy Vyhlašovatele k zaplacení Kupní ceny. Neuhradí-li Kupující Kupní cenu v uvedené lhůtě, je Vyhlašovatel oprávněn od kupní smlouvy odstoupit.

Podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího je řádné uhrazení Kupní ceny Kupujícím. Návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch kupujícího podá vyhlašovatel, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne obdržení platby Kupní ceny nebo poslední platby na Kupní cenu, byla-li Kupujícím hrazena v několika částech. Kupující je povinen poskytnout Vyhlašovatelem nezbytnou součinnost.

16. DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude pouze nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci – tedy kupující, vítěz Výběrového řízení. Kupní cena nabídnutá v rámci Výběrového řízení nebude o úhradu daně z nabytí nemovitosti snížena.

17. DALŠÍ PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vítěz výběrového řízení je svou nabídkou vázán až do uzavření kupní smlouvy.

Vyhlašovatel si vyhrazuje právo toto Výběrové řízení kdykoliv zrušit nebo změnit tyto Podmínky.

Vyhlašovatel je oprávněn odmítnout všechny učiněné nabídky a neuzavřít kupní smlouvu předvídanou těmito Podmínkami.

Vyhlašovatel upozorňuje zájemce, že je subjektem hospodařícím s veřejnými prostředky a uzavřená kupní smlouva proto nebude předmětem obchodního tajemství ve smyslu § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění.

Zájemci nebo uchazeči nemají nárok na úhradu nákladů vzniklých v souvislosti s účastí ve Výběrovém řízení.

Toto výběrové řízení nepodléhá režimu ustanovení § 281 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění a rovněž se na něj nevztahuje působnost zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění.

UMC Praha 10
Doručeno: 23.08.2017

P10-067537/2017

listy: 1 pr: 1 sv. pr:



mp10es684fc46e



Městská část Praha 10

Doplňující informace

**k výběrovému řízení na prodej domu č. p. 1236 v ulici Strašínská
č. o. 39, vyhlášenému dne 3. 7. 2017**

čl. 5. Prohlídka nemovitosti, Podmínek výběrového řízení

Třetí prohlídka Nemovitosti se uskuteční na místě samém, tj. na adrese Strašínská 136/39, Praha 10, **dne 24. 8. 2017 od 10:40 do 12:00 hodin.**

Zájemci o účast ve výběrovém řízení jsou povinni zúčastnit se prohlídky Nemovitosti pořádané Vyhlašovatelem.

Potvrzení o prohlídce obdrží Zámecce od Poskytovatele na vyžádání na místě při prohlídce. Toto potvrzení je Zámecce povinen doložit v nabídce.

V Praze dne 18. 8. 2017

Vyvěšeno: 21. 08. 2017
Sejmuto: 28. 08. 2017

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 21. 08. 2017 do 28. 08. 2017



ZÁPIS č. 3/2017

Komise pro posouzení úplnosti nabídek předložených v rámci výběrových řízení na prodej jednotlivých domů se šesti a méně byty

jednání komise konané dne 29. 8. 2017

ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedací místnosti č. 411a, ÚMČ Praha 10, budova A, 4. patro

Přítomni: Ing. Viktor Lojík – člen ZMČ, Tereza Matoušová – OMP, Vladimír Kazbal

Omluveni:

Nepřítomna:

Hosté: Miloslava Papalová za PRAHA 10 – Majetková a.s.

Zapsala: Ivana Hubníková, OMP

Program jednání:

1. Zahájení komise
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej nemovitosti **Strašinská 1236/39**
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 29. 8. 2017 v 10.45 hod. a vedl ho předseda Ing. Viktor

Lojík, který přivítal všechny přítomné členy komise. Seznámil je s navrhovaným programem.

Komise se sešla v počtu 3 členů a byla usnášeníschopná.

1. Zahájení komise

2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrových řízení na prodej nemovitosti Strašinská 1236/39, s pozemky parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, v k. ú. Strašnice

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 výběrového řízení se uskutečnily **3 prohlídky** nemovitosti pro potenciální zájemce, **kterých se zúčastnilo** v rámci celého výběrového řízení **celkem 45 zájemců**.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. do 28. 8. 2017 do 16.00 hod. bylo doručeno celkem

12 přihlášek.

Po uplynutí lhůty pro podání přihlášek bylo vyhlášovatelům doručeno 0 přihlášek.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z celkové počtu

12 přihlášek jich 11 vyhovělo všem podmínkám výběrového řízení vč. složené

jistoty a 1 přihlášky podmínkám výběrového řízení nevyhověly.

Seznam osob, které podaly přihlášku, je přílohou č. 1 zápisu.

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek doporučuje Radě MČ Praha

10, aby do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) **zařadila celkem** 11

přihlášek, které splnily všechny podmínky výběrového řízení, těchto osob, viz příloha č. 1

tohoto Zápisu.

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Komise se dále usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek doporučuje Radě MČ Praha 10, aby z výběrového řízení vyřadila celkem 1 přihlášky, které nesplnily všechny podmínky výběrového řízení, těchto osob. A to konkrétně přihlášku uchazeče:

PETR HUMLHANZ

přihláška byla podána na formuláři
pro prodej volných bytových jednotek

PŘÍTOMNO: 3
PRO: 3
PROTI: 0
ZDRŽEL SE: 0

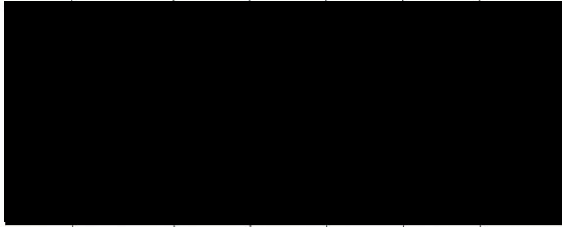
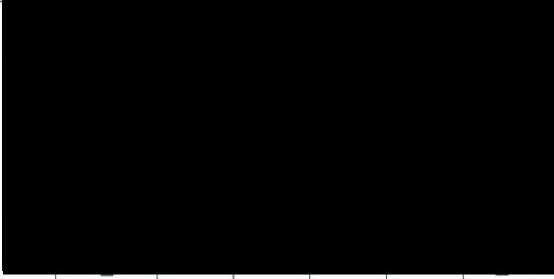
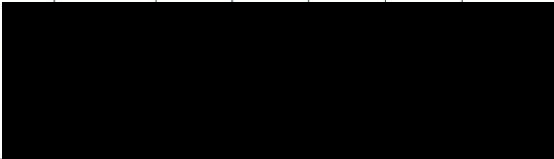
Jednání komise bylo ukončeno v 11.00 hod.

Zapsala: Ivana Hubníková, OMP

Schválil: Ing. Viktor Lojtek, předseda komise.



Příloha č. 1 Zápisu ze dne 29. 8. 2017
 Protokol o otevření obálek s nabídkami na prodej nemovitosti Strašinská 1236/39, s pozemky parc. č. 3101, 3102/1 a 3102/5, k. ú. Strašnice

Název nebo jméno	Uchazeč		Splnění podmínek výběrového řízení		Stanovisko komise výběrového řízení	
	sídlo nebo bydliště	IČ nebo RČ	Formální náležitosti příhlášky ANO/NE	Složena kauce ANO/NE	Doporučuje zařadit do II. kola výběrového řízení ANO/NE	Důvod případného vyřazení
			ANO	ANO	ANO	
			NE	ANO	NE	Příhláška nespĺnila požadavky stanovené podmínkami VR, příhláška byla podána na formuláři pro prodej volných bytových jednotek
			ANO	ANO	ANO	
			ANO	ANO	ANO	
			ANO	ANO	ANO	
			ANO	ANO	ANO	
			ANO	ANO	ANO	
CERAR Invest s.r.o.	Sokolovská 1276/152, Praha 8	054 36 311	ANO	ANO	ANO	

Pivovarský holding, a.s.	Gorkého 3037/2, Ostrava	451 933 55	ANO	ANO	ANO	
AAA Realitní fond, a.s.	Masarykovo nábř. 28, Praha 1	274 13 934	ANO	ANO	ANO	
			ANO	ANO	ANO	
Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	170 48 869	ANO	ANO	ANO	



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2959-62/2017

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí
zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec
Praha, při adrese Strašinská č.p. 1236, Praha 10



Grant Thornton

An instinct for growth™

Znalecký posudek č. 2959-62/2017

Předmět ocenění	Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí – zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec Praha, při adrese Strašinská č.p. 1236, Praha 10: <ul style="list-style-type: none">- pozemek parc. č. 3101 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 210 m² součástí pozemku je stavba s č.p.1236 bytový dům;- pozemek parc. č. 3102/5 zahrada o výměře 173 m²;- pozemek parc. č. 3102/1 zahrada o výměře 267 m².
Účel ocenění	Určení tržní hodnoty nemovitých věcí pro potřeby vlastníka
Ocenění k datu	Ocenění nemovitých věcí bylo provedeno k datu 12. 5. 2017
Zadavatel znaleckého posudku	Městská část Praha 10 Vršovická 68, 101 38 Praha 10 - Vršovice IČ 00063941
Zpracovatel znaleckého posudku	Grant Thornton Valuations, a.s. znalecký ústav sídlem Žatecká 55/14, 110 00 Praha 1 IČ 63079798 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3223
Počet výtisků	Znalecký posudek je vyhotoven ve dvou výtiscích a v elektronické podobě uložen u znalce
Posudek obsahuje celkem	41 stran, 39 stran textu včetně titulní strany a 2 stran příloh
Datum a místo zpracování	29. května 2017, Praha
ID projektu	4250
Zpracoval	Martin Sládek
Kontrola postupu ocenění a závěrů	Josef Kupec, Patrik Žďánský



Grant Thornton

An instinct for growth™

Obsah

1	Znalecký úkol	4
1.1	Zadání znaleckého úkolu.....	4
1.2	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	4
1.3	Obecné předpoklady ocenění a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty	5
1.2	Základní zásady aplikované při zpracování posudku.....	7
1.3	Platnost a použitelnost znaleckého posudku.....	7
2	Nález.....	8
2.1	Vlastnické a evidenční údaje.....	8
2.2	Popis lokality	9
2.3	Územní plán ve vztahu k lokalitě.....	9
2.4	Základní popis.....	10
2.5	Popis jednotlivých součástí domu s č.p. 1236.....	12
3	Metodologie, volba metod a postupů ocenění.....	19
3.1	Nákladová metoda.....	19
3.2	Výnosová metoda.....	19
3.3	Porovnávací metoda.....	20
3.4	Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění.....	21
4	Posudek.....	22
4.1	Ocenění nemovitých věcí.....	22
4.2	Rekapitulace a závěr.....	35
5	Znalecká doložka	36
6	Přílohy	38

1 Znalecký úkol

1.1 Zadání znaleckého úkolu

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí – zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec Praha, při adrese Strašinská č.p. 1236, Praha 10. Nemovité věci jsou na listu vlastnictví vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha specifikovány jako:

- pozemek parc. č. 3101 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 210 m² součástí pozemku je stavba s č.p.1236 bytový dům;
- pozemek parc. č. 3102/5 zahrada o výměře 173 m²;
- pozemek parc. č. 3102/1 zahrada o výměře 267 m².

Tržní hodnota je stanovována za účelem ověření ceny nemovitých věcí pro jejich prodej.

1.2 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

V následující tabulce jsou uvedeny podklady, které byly použity při vypracování znaleckého posudku.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

1. Výpis z listu vlastnictví č. 2476 vedený pro k. ú. Strašnice, obec Praha pořízený nahlážením do katastru nemovitostí
2. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 12. 5. 2017
3. Listinné evidenční podklady poskytnuté Zadavatelem
4. Informace o prodejkách získané přes dálkový přístup do katastru nemovitostí
5. Interní databáze zpracovatele posudku
6. Databáze a inzerce realitních kanceláří
7. Informace od zástupce vlastníka nemovitých věcí



8. Publikace Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.)

Uvedené podklady poskytl zadavatel, zástupce vlastníka nemovitých věcí nebo byly pořízeny zpracovatelem posudku z veřejně dostupných popř. placených zdrojů. Veškeré podklady, které byly předány, byly přijaty bez dalšího ověřování.

1.3 Obecné předpoklady ocenění a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty

Pojmem „hodnota“ se v rámci tohoto dokumentu rozumí „tržní hodnota“. Následující dva body zdůvodňují volbu kategorie hodnoty (tržní hodnota) a definují ji v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy.

Kategorie hodnoty

Pro ocenění je z hlediska znalce vždy potřebné definovat odpovídající kategorii hodnoty, a to zejména z toho důvodu, že podle kategorie hodnoty volí následně odpovídající postupy ocenění (metody), ale i data (informace a podklady) potřebná pro ocenění.

V daném případě je jednoznačně odpovídající kategorií hodnoty tržní hodnota, protože hledanou hladinou je vztah mezi nespřízněnými stranami, účastníky trhu.

V české oceňovací praxi, zejména pak v oblasti oceňování nemovitých věcí, se ustálil pojem tzv. ceny obvyklé, který je definován v zákoně o oceňování majetku a je určen pro zákonem vymezené účely. Tento pojem je běžně obecně ztotožňován s pojmem tržní hodnoty. Tento postup však bez detailní diskuze pro konkrétní případ ocenění není definičně správný. Důvodem je skutečnost, že zákon o oceňování stanovuje, že cena obvyklá se určí porovnáním a to z realizovanými obchodními případy, což u specifických nemovitostí nelze prokázat. Kromě toho, což je nejdůležitější skutečnost, zákon o oceňování majetku je použitelný pouze pro vymezené účely ocenění (převážně administrativní a v případech, kdy nelze hodnotu vyčíslit jinými běžně používanými postupy).

Pro ocenění v tomto znaleckém posudku je tedy stanovena kategorie tržní hodnoty podle IVS.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem **tržní hodnota** je definována dle Standardu 1 IVS 2005, kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- a) „...odhadnutá částka...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,



Grant Thornton

An instinct for growth™

- b) „...by měl být majetek směněn...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- c) „...k datu ocenění...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- d) „...mezi ochotným kupujícím...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- e) „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- f) „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- g) „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- h) „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- i) „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Zpracovatel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených zadavatelem. Zpracovatel tudíž neodpovídá zejména za:
 - a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným nemovitým věcem;
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.
2. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených zadavatelem jsou věrohodné a správné, a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti.
3. Zpracovatel zpracovává tržní ocenění podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění.
4. Tržní hodnota v ocenění stanovena respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné ke dni ocenění.
5. Stanovené hodnoty v provedeném ocenění jsou určeny pouze pro zadavatele ocenění a jsou platné pouze pro uvedený účel. Zpracovatel nenese odpovědnost za použití těchto údajů jinou osobou.
6. Zpracovatel v současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z podnikání, které je předmětem tohoto ocenění, a jeho odměna za zpracování ocenění nezávisí na dosažených závěrech a hodnotách.
7. Zpracovatel zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděl.



Grant Thornton

An instinct for growth™

1.2 Základní zásady aplikované při zpracování posudku

Při zpracování tohoto posudku jsme aplikovali základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

- a) Dle našeho názoru ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (zásada komplexnosti);
- b) Ocenění považujeme za úplné, neboť dle našeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (zásada úplnosti);
- c) Ocenění je vnitřně konzistentní. Dle našeho názoru byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (zásada vnitřní konzistence);
- d) Prohlašujeme, že v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme účast na zainteresovaných subjektech, nejsme v zaměstnaneckém nebo jakémkoliv jiném závislém poměru k zúčastněným osobám, nemáme žádné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci posudku, a prohlašujeme, že nemáme žádný osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu ocenění (zásada nezávislosti a nestrannosti);
- e) Dle našeho mínění je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může zadavatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (zásada opakovatelnosti ocenění);
- f) V tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které jsme měli k dispozici (zásada důvodnosti a odůvodněnosti);
- g) Zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, byly považovány za věrohodné (zásada spolehlivosti).

1.3 Platnost a použitelnost znaleckého posudku

Výsledné hodnoty určené tímto znaleckým posudkem jsou platné k uvedenému datu ocenění za předpokladu zachování jejich stavu. Případné změny, ke kterým došlo na předmětných nemovitých věcech do data vydání tohoto znaleckého posudku, nejsou v tomto ocenění zohledněny, a jejich zohlednění by vyžadovalo odpovídající korekce.

Tento dokument je určen výhradně pro potřeby zadavatele. Žádná jeho část nesmí být zveřejněna, citována nebo reprodukována bez předchozího písemného souhlasu zadavatele a zpracovatele znaleckého posudku. Tím není dotčeno právo použít posudek v souladu s účelem, pro nějž byl vypracován.



Grant Thornton

An instinct for growth™

2 Nález

2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Na základě podkladů předaných zástupcem vlastníka jsou vlastnické a evidenční údaje k nemovitým věcem vypsány v následující tabulce:

Vlastnické a evidenční údaje:

List vlastnictví	č. 2476
Katastrální území	Strašnice
Obec	Praha
Vlastník	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, svěřená správa nemovitých věcí ve vlastnictví obce: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10
Pozemky	- pozemek parc. č. 3101 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 210 m ² součástí pozemku je stavba s č.p.1236 bytový dům; - pozemek parc. č. 3102/5 zahrada o výměře 173 m ² ; - pozemek parc. č. 3102/1 zahrada o výměře 267 m ² .
Stavby	- stavba s č.p. 1236 bytový dům který je součástí pozemku zastavěná plocha a nádvoří s parc.č. 3101
Omezení vlastnického práva	Nebyla shledána



Grant Thornton

An instinct for growth™

2.2 Popis lokality

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v residenční zástavbě převážně netypových bytových domů a rodinných domů na křižovatce ulic Strašínská a Na Výhledech. Jedná se o smíšenou zástavbu, která vznikala ve třicátých letech minulého století (samotná stavba s č.p. 1236 byla uvedena do užívání v roce 1934). V kontextu s hlavním městem Prahou se jedná o část obce mimo centrum. Veškeré služby jsou bezproblémově dosažitelné, městská hromadná doprava je v docházkové vzdálenosti. Parkování poměrně problematické při místních komunikacích.

2.3 Územní plán ve vztahu k lokalitě

Ve vztahu k územnímu plánu obce zde není do budoucna předpoklad negativních vlivů v okolí. Nemovité věci jsou v zastavěném stabilizovaném území obce s využitím dle územního plánu:

OB - čistě obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

- Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).
- Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče. - Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

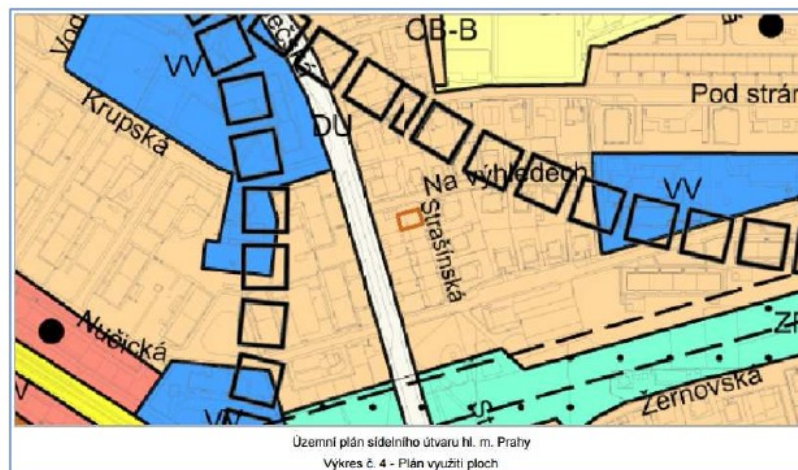
Doplňkové funkční využití:

- Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

- Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.
- Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).
- Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Územní plán v lokalitě:



2.4 Základní popis

Bytový dům č.p. 1236 je netypový bytový dům v místní řadové zástavbě užívaný dle dostupných informací od roku 1934. Jedná se o krajevou stavbu. Dům má jedno podzemní podlaží, dvě klasická nadzemní podlaží a třetí nadzemní podlaží v podkrovní části stavby. V domě je pět bytů, které k datu ocenění nejsou využívány.

Základy stavby jsou betonové, nosné svislé konstrukce jsou vyzdívané – cihelné. Nosné vodorovné konstrukce nad 1. PP a v prostoru schodiště jsou železobetonové, ostatní trámové polospalné. Střešní konstrukce je šikmá na koncové straně s valbou. Křtina je tašková. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna obytných místností jsou dřevěná dvojitá se špaletou. Podlahy společných částí jsou tvořeny převážně dlažbou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké, vyjma 1. PP, kde jsou již prakticky odstraněny. Fasádní omítky jsou hladké vápenocementové. Ve stavbě je rozveden požární vodovod. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace.

Výčet pronajímatelných prostorů v domě:

1.PP	Prostory pronajmutelné jako sklad (mimo společné části a sklepní kóje) (č. 301 + 302 dle ev. listu)	27,00 m ²
1.NP	Byt (č. 2 dle ev. listu)	45,89 m ²
	Byt (č. 3 dle ev. listu)	61,97 m ²
2.NP	Byt (č. 4 dle ev. listu)	64,47 m ²
	Byt (č. 5 dle ev. listu)	45,73 m ²
3.NP	Byt (č. 8 dle ev. listu)	59,87 m ²
Celkem nebytové prostory s příslušenstvím		27,00 m²
Celkem bytové prostory s příslušenstvím		277,93 m²

Z hlediska technického a morálního opotřebení je dům mírně podprůměrný se zvýšeným opotřebením prvků krátkodobé a střednědobé životnosti (okna, podlahy, vytápění v bytech, vybavení bytů). Na prkenné podlaze místnosti v 1. PP jsou zjevné stopy plísňě – pravděpodobně dřevomorky.

Pozemky ve funkčním celku jsou mimo zastavěnou část využívány jako přední a zadní zahrada s přístupem, jsou rovinaté a společně tvoří přibližně obdélník, do něhož je v části z ulice Na výhledech zaklíněna jednopodlažní stavba tří řadových garáží jiného vlastníka.

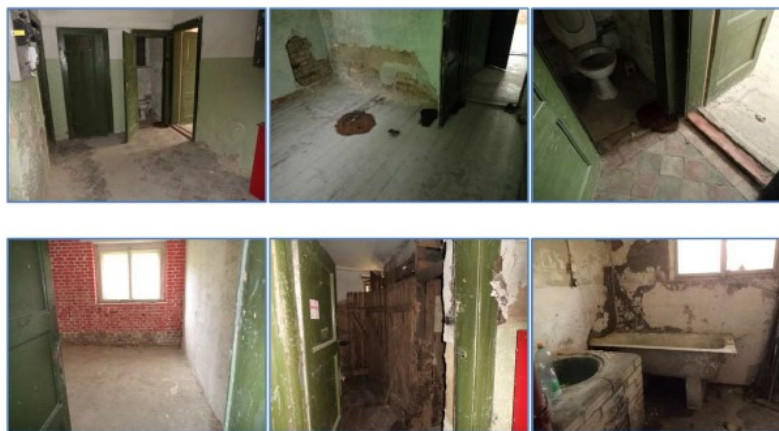
Foto domu s č.p. 1236:



2.5 Popis jednotlivých součástí domu s č.p. 1236

Prostory v 1.PP - Jedná se o sklepní prostory, z nichž je jedna místnost využívána pro sklepní kóje. Podlahy jsou ve sklepě tvořeny původní dlažbou, betonovým potěrem a v jedné místnosti prkennou podlahou. Je zde zjevný výskyt plísní (viz foto). Veškeré úpravy povrchů, okna a dveře jsou na pokraji své životnosti, a to jak z morálního tak z technického hlediska.

Foto prostor v 1. PP:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Byt (č. 2 dle ev. listu) v 1.NP - Jedná se o samostatně užívatelný byt do něhož se vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň s komorou. Podlahu zde tvoří keramická dlažba, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Doprava se dřevěnou zárubní bez dveřního křídla vstupuje do obytné místnosti bytu. Zde je na podlaze nalepen koberec, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím plynového lokálního topidla. Rovně se z předsíně vstupuje do prostoru koupelny s WC. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny jsou opatřeny keramickým obkladem. Prostor je vybaven splachovací záchodovou mísou kombi, obezděnou vanou a umývadlem. Ohřev TUV je prostřednictvím plynového ohřívače. Doleva se z předsíně náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do kuchyně bytu. Podlaha je zde tvořena krytinou z PVC, omítky jsou dvouvrstvé hladké s obkladem u varné části. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím plynového lokálního topidla.

Foto bytu č. 2 v 1. NP:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Byt (č. 3 dle ev. listu) v 1.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsín s komorou. Podlahu zde tvoří linoleum, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Doprava se hladkými dveřmi v ocelové zárubni vstupuje do obytné místnosti bytu. Zde je na podlaze linoleum, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím plynového lokálního topidla. Rovně se z předsíně vstupuje do prostoru koupelny s WC. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny jsou opatřeny keramickým obkladem. Prostor je vybaven splachovací záchodovou mísou kombi, obezděnou vanou a umývadlem. Ohřev TUV je prostřednictvím elektrického boileru. Doleva se z předsíně hladkými dveřmi v ocelové zárubni vstupuje do kuchyně a druhé obytné místnosti bytu. Podlahy je zde tvořeny linoleem, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím dvou plynových lokálních topidel.

Foto bytu č. 3 v 1. NP:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Byt (č. 4 dle ev. listu) ve 2.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsín s komorou. Podlahu zde tvoří linoleum, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Doprava se náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do obytné místnosti bytu. Zde je na podlaze plovoucí laminátová krytina, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím plynového lokálního topidla. Rovně se z předsíně vstupuje do prostoru koupelny s WC. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny jsou opatřeny keramickým obkladem. Prostor je vybaven splachovací záchodovou mísou kombi, obezděnou rohovou vanou a umývadlem. Ohřev TUV není instalován. Doleva se z předsíně náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do kuchyně a druhé obytné místnosti bytu. Podlahy je zde prkenné, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím dvou plynových lokálních topidel.

Foto bytu č. 4 ve 2. NP:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Byt (č. 5 dle ev. listu) ve 2.NP - Jedná se o samostatně užívatelný byt do něhož se vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsín s komorou. Podlahu zde tvoří keramická dlažba, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Doprava se dřevěnými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do obytné místnosti bytu. Zde je plovoucí laminátová podlaha, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím plynového lokálního topidla. Rovně se z předsíně vstupuje do prostoru WC. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny jsou opatřeny keramickým obkladem. Prostor je vybaven záchodovou mísou se zabudovaným splachovačem. Vedle WC se vstupuje do prostoru koupelny. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny mají proveden keramický obklad. Místnost je vybavena obezděnou vanou a umývadlem. Ohřev TUV je prostřednictvím plynového ohřívače. Doleva se z předsíně náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do kuchyně bytu. Podlaha je zde plovoucí laminátová, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím plynového lokálního topidla.

Foto bytu č. 5 ve 2. NP:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Byt (č. 8 dle ev. listu) ve 3.NP - Jedná se o samostatně užitelný podkrovní byt do něhož se vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsín ke které přiléhá spíž. Podlahu zde tvoří PVC, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Rovně se dřevěnými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do obytné místnosti bytu. Zde je na podlaze nalepen koberec, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím ocelového radiátoru et. topení. Dále se z předsíně náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do druhého pokoje bytu s částečně šikmým podhledem stropu. Na podlaze je nalepen koberec, okno je dřevěné dvojité, vytápění je prostřednictvím ocelového radiátoru et. Topení. Dalším prostorem je WC. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny mají dvouvrstvé hladké omítky, je zde dřevěné zdvojené větrací okno. Prostor je vybaven záchodovou mísou se zabudovaným splachovačem. Vedle WC se vstupuje do prostoru koupelny. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny mají proveden keramický obklad. Místnost je vybavena obezděnou vanou a umyvadlem. Ohřev TUV je prostřednictvím el. boileru. Koupelna je odvětrávána dřevěným dvojitým oknem a je zde ocelový radiátor et. Topení. Doleva se z předsíně náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do kuchyně bytu s částečně šikmým podhledem stropu. Podlaha je zde tvořena linoleem, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím ocelového radiátoru et. Topení prostřednictvím plynového kotle zde umístěného..

Foto bytu č. 8 ve 3. NP:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Zbytkový půdní prostor ve 3.NP - Jedná se o prostor přístupný dřevěnými dveřmi v dřevěné zárubni z podesty v podlaží. Podlaha je zde tvořena betonovou mazaninou, dřevěný vázaný krov má lat'ování a taškovou krytinu.

Foto zbytkového půdního prostoru ve 3. NP:



Celkové zhodnocení kvality provedení prostor v domě č.p.1236 - Jednotlivé prostory ve stavbě jsou ve zvýšeném stádiu technického opotřebení. Toto je zřejmé zejména na poškozených úpravách povrchů, oknech, dveřích a dalších prvcích krátkodobé životnosti. Mimo to jsou v 1. PP zmíněné zjevné známky plísní a to včetně pravděpodobné dřevomorky na dřevěných konstrukcích. Co se týče vnitřních instalací inženýrských sítí, nebylo možno v rámci místního šetření ověřit jejich plnou funkčnost. Za účelem bezproblémového užívání prostorů stavby je jednoznačně nutné provést renovaci jednotlivých prostor. Stavba je již několik roků bez nájemců, a je vystěhována. Toto nepřispívá jejímu stavebnětechnickému stavu a další absence užívání bude její stav nadále zhoršovat nad rámec běžného opotřebení.



Grant Thornton

An instinct for growth™

3 Metodologie, volba metod a postupů ocenění

Pro stanovení našeho názoru na tržní hodnotu majetku jsme zvážili tři obecně uznávané metody ocenění: nákladovou metodu, metodu tržního porovnání a výnosovou metodu. Jednotlivé metody jsou blíže popsány v následujících odstavcích.

3.1 Nákladová metoda

V případě nákladové metody je hodnota majetku stanovena na základě nákladů na pořízení stejného nebo obdobného majetku jakožto nového nebo nákladů na jeho nahrazení. Tyto náklady jsou pak sníženy o znehodnocení, které vyjadřuje fyzické opotřebení, funkční a ekonomické (vnější) nedostatky, pokud existují a jsou měřitelné.

Nákladová metoda je způsobem zjištění věcné hodnoty neboli reprodukční cena nemovitě věci snižena o fyzické opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci v době ocenění. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemků.

Fyzické opotřebení je definováno jako snížení hodnoty vyplývající z provozního opotřebení a působení vnějšího prostředí.

Indikace hodnoty nákladovou metodou zpravidla poskytuje nejspolehlivější měřítko hodnoty staveb, účelových budov, speciálních konstrukcí, inženýrských sítí a speciálního strojního zařízení a vybavení, které jsou užívány ve výrobním procesu.

3.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitých věcí prostřednictvím budoucího prospěchu, který by jim mohly přinášet. Při měření prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Výnosová metoda zjišťuje u nemovitých věcí jejich odhadované roční nájemné snížené o roční náklady na provoz, případně z modelování těchto nákladů a výnosů porovnáním s realizovatelnými náklady a výnosy obdobných nemovitých věcí. Do nákladů se započítává průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění apod. Vyjádření hodnoty nemovité věci pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitou věc a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

U stabilizovaných, tj. tzv. trvale dosažitelných výnosů je výnosová hodnota nemovité věci *VHN* rovna kapitalizované míře čistých výnosů z pronájmu:

$$VHN = \frac{\check{C}V}{i} * 100$$

kde *ČV* je čistý výnos z ročního nájemného a *i* je zvolená míra kapitalizace.

3.3 Porovnávací metoda

Porovnávací hodnotou rozumíme obecně hodnotu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, nebo již zrealizovanými prodeji na základě řady hledisek, jako např. lokality, velikosti zastavěné plochy, podlahové plochy, zahrady, druhu a účelu nemovité věci, velikosti pozemku, koncepci a technických parametrů, kvalité provedení, opravitelnosti, lokality, apod.

Porovnávací metoda pro ocenění nemovitých věcí je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitková plocha, velikost pozemku, atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Pokud nejsou informace o již zrealizovaných prodejkách dostupné, použijí se tržně nabízené nemovitosti, informace získané z jiných veřejně přístupných zdrojů, odborné odhady realitních a právních kanceláří apod. Takto získané informace o cenách nemovitých věcí se upraví koeficienty cenového porovnání vzhledem k oceňované nemovité věci.



Grant Thornton

An instinct for growth™

3.4 Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění

Při každém ocenění je zvažováno použití všech tří metod ocenění s ohledem na daný typ majetku a účel ocenění. Vhodné může být použití jedné nebo více metod ocenění nebo jejich kombinace. Metodicky je doporučováno pro tržní ocenění a v případech, kde to druh nemovité věci umožňuje použít více než jednu metodiku. V daném případě je možno více metodických postupů pro ocenění aplikovat a zpracovatel tedy těchto možností využil, v následující struktuře:

- a) Nákladové ocenění je provedeno za použití cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2017 s odpočtem opotřebení pro stavbu a cenové mapy pro pozemky s ověřením aktuálnosti hladiny cen.
- b) Výnosové ocenění je provedeno postupem pro věčnou rentu s následným odpočtem předpokládaných nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu.
- c) Porovnávací metoda je provedena s využitím realizovaných kupních cen a nabídkových cen v lokalitě obce s úpravami ve vztahu k předmětu ocenění.

4 Posudek

4.1 Ocenění nemovitých věcí

4.1.1 Nákladové ocenění

Pro ocenění stavby jsou použity jednotkové ceny dle Českých stavebních standardů RTS. V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtu stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb. Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je $\pm 15\%$. Ceny podle cenových ukazatelů jsou cenami bez DPH.

Cenové údaje vedené pro bytové domy (zdroj české stavební standardy):

803 Budovy pro bydlení		Konstrukční materiálová charakteristika								
Oprávněná cena na m ² obestavěného prostoru		Konstrukční materiálová charakteristika								
APSO	průběh	1	2	3	4	5	6	7	8	9
803	Budovy pro bydlení	5969	4735	7269	6135	5569				7269
803.1	Domy byt. typové a obc.ř. neunifikované nové	4885	4410	5195		4929				
803.2	Domy byt. typové a konstruktivní zastaralé	4938				4293				
803.3	Domy byt. typ. s celost. ústř. kotel. soustavami (zastaralé)	5540				5540				
803.4	Domy byt. typ. s celost. ústř. kotel. soust. (nové a zastaralé)	5900	4400		5201	4924				
803.5	Domy byt. typové	5293	4909	5979	6266					
803.6	Domy byt. typové	5550	5379	5470		5909				5990
803.61	Domy byt. typové	5440	5277		5495	5127				5595
803.7	Domy byt. typové	5595	5379		5470	5909				5995
803.8	Chyby pro individuální řešení	4900	4507							5073
803.9	Domy byt. s neobstávkou vybavením	5362	4463	5516	5746		4703			5703



Grant Thornton

An instinct for growth™

Pro ocenění stavby je použita jednotková cena pro domy bytové netypové zděné tj. 4 909,-Kč/m³ + DPH = 5 940,-Kč/m³.

Obestavěný prostor stavby:

1.PP	144,00*2,80	403,20 m ³
1.NP	144,00*3,20	460,80 m ³
2.NP	144,00*3,20	460,80 m ³
3.NP	144,00*0,40+5,50*12,00*4,70/2+6,50*12,00*4,70/4+3,00*2,00*2,50/2+(1,30*1,00*1,50/2*2)	313,80 m ³
Celkem nebytové prostory		1 638,60 m³

Ocenění stavby:

$$1\,638,60\text{ m}^3 * 5\,940,-\text{Kč}/\text{m}^3 = 9\,733\,284,-\text{Kč}$$

Odpočet opotřebení:

Stavba byla dána do užívání v roce 1934, předpokládána další životnost stavby činí třicet roků.

$$\text{Celkové opotřebení} = 83 / 113 * 100 \% = 73 \%$$

$$9\,733\,284,-\text{Kč} - 73 \% = 2\,627\,987,-\text{Kč}$$

Ocenění pozemků:

Cenovou mapou stavebních pozemků pro rok 2017 jsou dotčené nemovité věci řešeny částkou 6 660,-Kč/m². Šetřením na realitních serverech a konzultací s RK zpracovatel došel k závěru, že se nejedná o tržní hodnotu. Tržní hodnota by se dle těchto šetření měla pohybovat okolo částky 9 000,-Kč/m², která je tedy pro potřeby této části posudku použita.

$$650\text{ m}^2 * 9\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 5\,850\,000,-\text{Kč}$$

Tržní hodnota nemovitých věcí:

$$2\,627\,987,-\text{Kč} + 5\,850\,000,-\text{Kč} = 8\,477\,987,-\text{Kč}$$

Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem činí po zaokrouhlení 8 480 000,-Kč



Grant Thornton

An instinct for growth™

4.1.2 Výnosové ocenění

Pro dosažitelné výnosy z pronájmu je využita statistika Státního fondu rozvoje bydlení, kde lze lokalitu s předmětem ocenění přiřadit do hladiny nájemného 129,50 Kč/m² až 140,60 Kč/m². Jedná se o čisté nájemné bez plateb za služby a hrazené odběry. Nebytové prostory v 1.PP stavby jsou uvažovány vzhledem ke svému umístění jako společné části, jejichž užívání je zohledněno zápočtem sklepní kóje u každého z bytů ve stavbě. Celkem je v domě 277,93 m² užitných ploch spojených s funkcí bydlení. Toto průměrné nájemné je vyčíslováno k standardním bytovým domům, zpracovatelem posudku je toto navýšeno o 10 % z důvodu využívání vlastní oplocené zahrady tzn. 140,60 Kč/m² + 10 % = 154,66 Kč/m². Jedná se o nájemné očištěné od stálých plateb spojených u běžně pronajímaných bytů ve vlastnictví osob, které jsou běžně na trhu pronajímány. Tyto náklady se běžně pohybují (mimo platby za energie) okolo částky 60,-Kč/m²/měs (celkem tedy nabídkové nájemné bez energií 215,-Kč/m²/měs). Takto stanovené nájemné bylo konzultováno s RK a bylo označeno ve vztahu k předmětu ocenění jako reálné.

Cenové údaje vedené SFRB:

	Nájemné za 1 m ²	Nájemné za standardní byt (65 m ²)
Hradčany, Josefův, Malá Strana, Nové Město, Staré Město	171,70 — 239,60 Kč	13 736,00 — 19 168,00 Kč
Braník, Hodkovičky, Krč, Lhotka, Michle	129,50 — 140,60 Kč	8 417,50 — 9 139,00 Kč
Hloubětín, Libeň, Prosek, Vysočany	124,50 — 134,70 Kč	8 092,50 — 8 755,50 Kč
Lihoc, Nebušice, Ruzyně, Veleslavín, Vokovice	102,40 — 127,80 Kč	6 656,00 — 8 307,00 Kč

Zdroj: SFRB

Dosažitelný výnos:

$$277,93 \text{ m}^2 * 154,66 \text{ Kč/m}^2/\text{měs} = 42 984,65 \text{ Kč/měs} = 515 815,85 \text{ Kč/rok}$$

Provozní odpočty:

Pro danou nemovitou věc není předpoklad vysokých provozních nákladů (vyjma uvedení do pronajímatelného stavu, což je provedeno v konečném odpočtu). Zpracovatel tyto náklady u běžného provozu a zanájemnění odhaduje na 10 % z dosažitelného příjmu.

Čistý výnos:

$$515 815,85 \text{ Kč/rok} - 10 \% = 464 234,26 \text{ Kč/rok}$$



Grant Thornton

An instinct for growth™

Míra kapitalizace:

Pro dané využití nemovitých věcí je využita míra kapitalizace aplikovaná MF ČR dle statistických sledování poměrů prodejních cen a nájmu dle druhu stavby. Pro bytové domy netytové je aplikována sazba 4,50 %.

Ocenění:

$485\,365,82 \text{ Kč/rok} / 4,5 \% * 100 = 10\,316\,316,89 \text{ Kč}$

Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu:

Pro odpočet nákladů jsou využity cenové podíly konstrukcí pro daný typ stavby. Jako vstupní hodnota stavby pro odpočty je využita nákladová hodnota z části 4.1.1 posudku tj. 9 733 284,-Kč.

Cenové podíly:

KONSTRUKCE	PODÍL	ČÁST
Úpravy vnitřních povrchů (cca 40 %)	6,9 %	2,76 %
Okna (cca 50 %)	5,4 %	2,70 %
Klempířské konstrukce (cca 50 %)	0,7 %	0,35 %
Dveře (cca 30 %)	3,2 %	0,96 %
Povrchy podlah (cca 70 %)	3,1 %	2,17 %
Vybavení kuchyní	1,8 %	1,80 %
Vnitřní obklady (cca 50 %)	2,1 %	1,05 %
Ohřev TUV (cca 20 %)	2,1 %	0,42 %
Celkem odpočet cenových podílů		12,21 %
Částka odpočtu		1 188 433,98 Kč



Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu:

10 316 316,89 Kč - 1 188 433,98 Kč = 9 127 882,91 Kč

Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem činí po zaokrouhlení 9 130 000,-Kč



Grant Thornton

An instinct for growth™

4.1.3 Ocenění porovnáním

V ocenění porovnáním jsou prováděny přepočty z předpokládaných užitných ploch v nemovitých věcech na jednotkovou cenu za 1 m² pro následnou aplikaci na předmět ocenění. Pro jednotlivé porovnávací případy jsou použity korekční úpravy pro zohlednění rozdílností s předmětem ocenění. Jedná se o tyto úpravy:

Koef. 1 - Zohlednění zdroje. V daných případech zohlednění skutečnosti, že se jedná o nabídkové ceny, je plošně aplikována sračka 10 %.

Koef. 2 - Zohlednění lokality. Zohledňuje rozdílnost v místní oblibě na trhu s nemovitými věcmi v jednotlivých částech hlavního města.

Koef. 3 - Zohlednění stavebnětechnického stavu. Zohledňuje názor rozdílnosti, získaný z fotodokumentace porovnávaných nemovitých věcí.

Koef. 4 - Názor zpracovatele. Tímto jsou zohledněny další specifické rozdílnosti.

Přibližné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé koruny.

Položka č. 1

Lokalita	Praha 10, ul. Písecká / Slezská č.p.2125
Zdroj	vklad do KN č.j. V-97105/2015-101, zplatnění 18.1.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	1 665 m ²
Cena	65 000 000,-Kč
Jednotková cena	39 039,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 15,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 15,00 %
Upravená jednotková cena	33 183,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 2

Lokalita	Praha 10, ul. Soběslavská č.p.2248
Zdroj	vklad do KN č.j. V-41778/2016-101, zplatnění 7.7.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	826 m ²
Cena	34 000 000,-Kč
Jednotková cena	41 162,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 15,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 15,00 %
Upravená jednotková cena	34 988,-Kč/m ²

Položka č. 3

Lokalita	Praha 10, ul. Za strašnickou vozovnou č.p.980
Zdroj	vklad do KN č.j. V-5542/2016-101, zplatnění 18.2.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	420 m ²
Cena	21 900 000,-Kč
Jednotková cena	52 143,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 15,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 15,00 %
Upravená jednotková cena	44 322,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 4

Lokalita	Praha 10, ul. Radošovická č.p.762
Zdroj	vklad do KN č.j. V-12104/2016-101, zplatnění 21.3.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	446 m ²
Cena	21 500 000,-Kč
Jednotková cena	48 206,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 20,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 20,00 %
Upravená jednotková cena	46 565,-Kč/m ²

Položka č. 5

Lokalita	Praha 10, ul. Soběslavská č.p.2063
Zdroj	vklad do KN č.j. V-54830/2015-101, zplatnění 17.8.2015
Typ nemovité věci	jiná stavba (pro bydlení)
Užitná plocha	447 m ²
Cena	15 850 000,-Kč
Jednotková cena	35 459,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 20,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 20,00 %
Upravená jednotková cena	28 367,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 6

Lokalita	Praha 10, ul. Na výsluní / Ve stínu č.p.887
Zdroj	vklad do KN č.j. V-83676/2016-101, zplnění 15.12.2016
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	510 m ²
Cena	14 300 000,-Kč
Jednotková cena	28 039,-Kč/m ²
Koef. 1	realizace ± 00,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 15,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 15,00 %
Upravená jednotková cena	23 833,-Kč/m ²

Položka č. 7

Lokalita	Praha 10, Uhříněves, ul. K Netlukám
Zdroj	inzerce mmreality.cz
Typ nemovité věci	bytový dům
Užitná plocha	1 160 m ²
Cena	19 990 000,-Kč
Jednotková cena	17 233,-Kč/m ²
Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	horší + 25,00 %
Koef. 3	lepší – 10,00 %
Koef. 4	horší + 20,00 %
Celková úprava	+ 35,00 %
Upravená jednotková cena	23 265,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

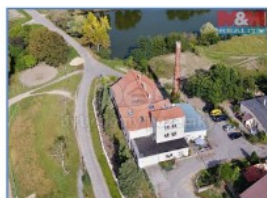
Převzatý text inzerce k položce č. 7

Prodej nájemního domu se sklady, dílnou a garážemi v Praze - Uhřetěvesi K Netlukám o zastavěné ploše 661 m² na pozemku 1509 m². Součástí nemovitosti je 6 bytů, výtah, zámečnická dílna, dvě garáže 84 m² s výškou stropu 3,4 m, skladové prostory 320 m² s vjezdem o výšce 3,4 m. Původní budova lihovaru z roku 1934 byla kompletně přestavěna do nynější podoby v roce 2009. Roční výnos celé víceúčelové budovy je 7 %.

Cena 19 990 000 Kč

PARAMETRY NEMOVITÉ VĚCI

Číslo nabídky	567865
Vlastnictví	Osobní
Stav nemovitosti	Velmi dobrý
Počet podlaží	4
Číslo podlaží	4. podlaží
Plocha užitná	1 160 m ²
Plocha parcely	1 509 m ²
Zdroj vody	Studna vrtaná, Veřejný vodovod
Zdroj teplé vody	Brutar, Kotel kombinovaný, Kotel plynový
Kanalizace	Vlastní ČOV
Vytápění	Plynový kotel, Ústřední topení
Dopravní spojení	Autobusy, ČD, MHD
Parkovací místa	10
Parkování	Garáž - 2 a více aut, Parkování na pozemku, Vlastní parkoviště





Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 8

Lokalita	Praha 10, Záběhlice, Jesenická
Zdroj	inzerce annonce.cz
Typ nemovité věci	budova pro bydlení
Užitná plocha	370 m ²
Cena	13 450 000,-Kč
Jednotková cena	36 351,-Kč/m ²
Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	horší + 5,00 %
Koef. 3	lepší – 10,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 15,00 %
Upravená jednotková cena	30 898,-Kč/m ²

Převzatý text inzerce k položce č. 8

Typ inzerátu:	Nabídka
Užitná plocha:	370 m ²
Stav:	velmi dobrý
Plocha pozemku:	605 m ²
Kanalizace:	Ano
Plyn:	Ano
Elektřina:	Ne
Výhradní nabídka:	Ne
Cena:	13 450 000 Kč
Energetická náročnost:	E - Nehospodámá
Město:	Záběhlice
Ulice:	Jesenická
Kraj:	Praha
Okres:	Praha 10

Nabízíme Vám dům o třech samostatných bytových jednotkách 4+1 (146 m²), 2+1 (46 m²), 1+1 (28 m²), vhodný k dlouhodobému i krátkodobému pronájmu. V přízemí domu se nacházejí oba menší samostatné byty, největší byt se nachází v druhém a třetím NP. V každém bytě je sociální zařízení a má vlastní uzamykatelný vchod ze společné chodby domu. Ve všech bytech proběhla v roce 2000 kompletní rekonstrukce a v současnosti jsou výhodně pronajímány. Suterén domu tvoří dílna, garáž a sklep. K domu náleží velká zahrada o výměře

Strana 32



Grant Thornton

An instinct for growth™

490 m² s bazénem a zahradním domkem. Parkovací plocha je před domem na vlastním pozemku s kapacitou čtyř parkovacích míst. Jedná se o velice žádanou lokalitu s výbornou dopravní dostupností - 500 m na Jižní spojku a 300 m k zastávce autobusu. Veškeré občanské vybavení v místě. Hamerský rybník a vyhledávaný sportovní a relaxační areál Hamr se nachází cca 1 km od domu. Energetická třída E. Financování této nemovitosti Vám můžeme zajistit za velice výhodných podmínek. ID nabídky: 002N042141.



Porovnání:

Z jednotlivých případů použitých pro porovnání je vypuštěna nejnižší a nejvyšší položka. V daném případě se jedná o položky č.4 a č.7. Porovnání je tedy provedeno ze šesti obchodních případů.

Položka č. 1	=	33 183,-Kč/m ²
Položka č. 2	=	34 988,-Kč/m ²
Položka č. 3	=	44 322,-Kč/m ²
Položka č. 4	=	46 565,-Kč/m ²
Položka č. 5	=	28 367,-Kč/m ²
Položka č. 6	=	23 833,-Kč/m ²
Položka č. 7	=	23 265,-Kč/m ²
Položka č. 8	=	30 898,-Kč/m ²
$\sum (1+2+3+5+6+8) / 6 =$		32 598,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Aplikace jednotkové ceny na předmět ocenění:

Jednotková cena	=	32 598,-Kč/m ²
Započtená plocha předmětu ocenění	=	277,93 m ²
Tržní hodnota z porovnání		9 059 962,-Kč

Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem činí po zaokrouhlení 9 060 000,-Kč



Grant Thornton

An instinct for growth™

4.2 Rekapitulace a závěr

Výsledné hodnoty předmětu ocenění (tj. nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec Praha, při adrese Strašinská č.p. 1236, Praha 10 jako pozemek parc. č. 3101 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 210 m² součástí pozemku je stavba s č.p.1236 bytový dům, pozemek parc. č. 3102/5 zahrada o výměře 173 m² pozemek parc. č. 3102/1 zahrada o výměře 267 m²) při použití jednotlivých metodických postupů činí:

Ocenění nákladovým způsobem	=	8 480 000,-Kč
Ocenění výnosovým způsobem	=	9 130 000,-Kč
Ocenění porovnáním	=	9 060 000,-Kč

Jako výsledná tržní hodnota nemovitých věcí, které jsou předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem, je stanovena částka z části 4.1.2 znaleckého posudku (tj. z výnosového ocenění). Jedná se o metodiku, která je preferována u obdobných nemovitých věcí, neboť jsou předurčeny ke generování příjmů z nájemného. Výsledná tržní hodnota předmětu ocenění je tedy zpracovatelem stanovena v minimální výši:

9 130 000,-Kč

(slovy: Devětmiliónůstřicettisíckorunčeských)

Závěrem je nutno zdůraznit tyto skutečnosti:

- Stanovená tržní hodnota v sobě zahrnuje oceňovanou nemovité věci jako celek, včetně jejich součástí a příslušenství.
- Tržní hodnota má omezenou platnost v řádu několika kalendářních měsíců, z důvodu neustále se vyvíjejícího trhu s nemovitými věcmi, který přímo reaguje na vnější ekonomické vlivy ČR.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Prohlašujeme, že:

- jsme ve smyslu § 10 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, nestranní a nezávislí na osobách, pro něž nebo v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, a veškerou činnost při zpracování znaleckého posudku jsme vykonali zcela nestranně a nezávisle na těchto osobách;
- v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění, a ani nejsme se zadavatelem či osobami, pro něž či v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, majetkově, personálně či jinak propojeni;
- odměna za toto ocenění nezávisí na dosažených závěrech a vyjádřeních.

Nebylo provedeno žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost.

Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být plně pochopeny po přečtení všech jeho kapitol a příloh.

Vzhledem k tomu, že společnost Grant Thornton Valuations, a.s. není kvalifikovaným odborníkem na zjišťování výskytu nebezpečných látek ani na odhadování nákladů na jejich odstranění, případné vlivy faktorů znečištění životního prostředí na oceňovaný majetek nebo majetku na životní prostředí nebyly vzaty v úvahu. Zjištění nákladů na odstranění případných negativních vlivů by muselo být provedeno odborníky na tuto oblast.

V Praze dne 29. května 2017



Grant Thornton Valuations, a.s.
znalecký ústav
Ing. Michal Beneš
člen představenstva



Grant Thornton

An instinct for growth™

5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 7. 3. 1997 pod čj. 43/97-OOD zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování závodů a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a zařízení včetně dopravních prostředků, strojů a zařízení, technologických zařízení a celků, zemědělské techniky, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a jiných práv průmyslového vlastnictví, zásob, pohledávek, oceňování cenných papírů a kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, ceny a odhady informačních systémů, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely a alokace kupní ceny

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2959-62/2017 do znaleckého deníku.

V Praze dne 29. května 2017



Grant Thornton Valuations, a.s.
znalecký ústav
Ing. Michal Beneš
člen představenstva



Grant Thornton

An instinct for growth™

6 Přílohy

1. Mapový podklad části obce
2. Snímek z katastrální mapy pořízený dálkovým způsobem

Snímek z katastrální mapy:





www.grantthornton.cz / www.gti.org

©2017 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. / Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd. Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms.

SOUHRNNÝ PROTOKOL - neveřejný

Předmět elektronické aukce 2808201702 Aukce ul. Strašinská 1236/39
 Název kola Soutěžní kolo **Začátek** pondělí 11.09.2017 09:00 hodin **Pevný konec** čtvrtek 14.09.2017 20:00 hodin
 Interval navýšení času po příhozu 00:02 **Počet příhozů** 63 **Konec aukce v případě nepřihození** 14.09.2017 15:15 (čtvrtek)
 Skutečný konec 14.09.2017 15:49:00
 Místo konání elektronická aukční síň

Aukční jistota 913 000,- Kč
 Nejvyšší podání 9 130 000,- Kč
 Minimální příhoz 50 000,- Kč
 Maximální příhoz 1 000 000,- Kč

Vítěz aukce
ID 1474407
15 350 000,- Kč

Vítězná nabídka

Vyhlašovatel Městská část Praha 10, IČ 00063941, Praha 10, Vršovická 68, PSČ 10100
Poskytovatel PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČ 27205703, Praha 10, Vršovická 1429/68, PSČ 10138 B 9712 vedená u Městského soudu v Praze
Hodnoticí kritérium nejlepší nabídka

Pořadí	ID	Účastník	Nabídka účastníka	Počet podání
1	ID 1474407		15 350 000,- Kč	20
2	ID 1475838		15 300 000,- Kč	9
3	ID 876249		15 100 000,- Kč	1
4	ID 1146708		14 700 000,- Kč	13
5	ID 1472499		13 650 000,- Kč	1
6	ID 189369	AAA Realitní fond a.s.	13 550 000,- Kč	12
7	ID 1477746	CERAR Invest s.r.o.	12 700 000,- Kč	3
8	ID 1264527		12 450 000,- Kč	2
9	ID 412128	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	10 100 000,- Kč	2
10	ID 49608		0,- Kč	0
11	ID 1469637	Pivovarský holding, a.s.	0,- Kč	0
	ID			

Pořadí	ID	Účastník	Nabídka účastníka	Počet podání
--------	----	----------	-------------------	--------------



Podrobný průběh kola

ID	Jméno	Datum	Podání	Na nabídku	Popis podání	Úspěch podání	IP
ID1474407		14.09.2017 15:46:53.64	50 000,- Kč	15 350 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1475838		14.09.2017 15:46:46.962			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1475838		14.09.2017 15:46:46.961	50 000,- Kč	15 300 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1474407		14.09.2017 15:44:47.261	50 000,- Kč	15 250 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1475838		14.09.2017 15:44:07.545			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1475838		14.09.2017 15:44:07.544	50 000,- Kč	15 200 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1474407		14.09.2017 15:42:54.541	50 000,- Kč	15 150 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID876249		14.09.2017 15:42:54.096	100 000,- Kč	15 100 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1475838		14.09.2017 15:42:48.971			Automatické prodloužení kola	ano	147.231.192.6
ID1475838		14.09.2017 15:42:48.97	50 000,- Kč	15 000 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1474407		14.09.2017 15:40:59.043	50 000,- Kč	14 950 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1475838		14.09.2017 15:40:02.161			Automatické prodloužení kola	ano	178.17.2.135
ID1475838		14.09.2017 15:40:02.16	50 000,- Kč	14 900 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1474407		14.09.2017 15:38:58.28	50 000,- Kč	14 850 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1475838		14.09.2017 15:38:46.523			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1475838		14.09.2017 15:38:46.522	50 000,- Kč	14 800 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1474407		14.09.2017 15:36:58.834	50 000,- Kč	14 750 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:35:17.556			Automatické prodloužení kola	ano	88.102.31.206
ID1146708		14.09.2017 15:35:17.555	50 000,- Kč	14 700 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:34:55.09	50 000,- Kč	14 650 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:34:51.27	50 000,- Kč	14 600 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:33:23.099			Automatické prodloužení kola	ano	178.17.2.135
ID1474407		14.09.2017 15:33:23.098	50 000,- Kč	14 550 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:32:56.351	50 000,- Kč	14 500 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:31:07.475			Automatické prodloužení kola	ano	178.17.2.135
ID1474407		14.09.2017 15:31:07.474	50 000,- Kč	14 450 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:30:55.909	50 000,- Kč	14 400 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:30:17.014			Automatické prodloužení kola	ano	178.17.2.135
ID1474407		14.09.2017 15:30:17.013	50 000,- Kč	14 350 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:28:57.215	50 000,- Kč	14 300 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:27:06.153			Automatické prodloužení kola	ano	178.17.2.135

Podrobný průběh kola

ID	Jméno	Datum	Podání	Na nabídku	Popis podání	Úspěch podání	IP
ID1474407		14.09.2017 15:27:06.152	50 000,- Kč	14 250 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:26:58.226	50 000,- Kč	14 200 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:26:08.365			Automatické prodloužení kola	ano	178.17.2.135
ID1474407		14.09.2017 15:26:08.364	50 000,- Kč	14 150 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:24:57.797	50 000,- Kč	14 100 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:24:05.218			Automatické prodloužení kola	ano	178.17.2.135
ID1474407		14.09.2017 15:24:05.217	50 000,- Kč	14 050 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:22:59.332	50 000,- Kč	14 000 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:21:15.731	50 000,- Kč	13 950 000,- Kč	Automatické prodloužení kola	ano	178.17.2.135
ID1474407		14.09.2017 15:21:15.731	50 000,- Kč	13 900 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:20:57.898	50 000,- Kč	13 900 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:20:47.139	50 000,- Kč	13 850 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1146708		14.09.2017 15:19:09.127			Automatické prodloužení kola	ano	88.102.31.206
ID1146708		14.09.2017 15:19:09.126	100 000,- Kč	13 800 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID1474407		14.09.2017 15:18:36.829	50 000,- Kč	13 700 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID1472499		14.09.2017 15:17:22.556	50 000,- Kč	13 700 000,- Kč	Automatické prodloužení kola	ano	77.240.101.1
ID1472499		14.09.2017 15:17:22.555	50 000,- Kč	13 650 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	77.240.101.1
ID1474407		14.09.2017 15:16:49.233	50 000,- Kč	13 600 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID189369	AAA Realitní fond a.s.	14.09.2017 15:16:46.074	50 000,- Kč	13 550 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	90.179.53.68
ID1146708		14.09.2017 15:16:00.582	50 000,- Kč	13 500 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206
ID189369	AAA Realitní fond a.s.	14.09.2017 15:15:24.466			Automatické prodloužení kola	ano	90.179.53.68
ID189369	AAA Realitní fond a.s.	14.09.2017 15:15:24.465	50 000,- Kč	13 450 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	90.179.53.68
ID1474407		14.09.2017 15:14:50.405	50 000,- Kč	13 400 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID189369	AAA Realitní fond a.s.	14.09.2017 15:14:43.758	50 000,- Kč	13 350 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	90.179.53.68
ID1474407		14.09.2017 15:13:46.178			Automatické prodloužení kola	ano	178.17.2.135
ID1474407		14.09.2017 15:13:46.177	500 000,- Kč	13 300 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	178.17.2.135
ID189369	AAA Realitní fond a.s.	14.09.2017 15:12:33.289	100 000,- Kč	12 800 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	90.179.53.68
ID1477746	CERAR Invest s.r.o.	14.09.2017 15:12:01.097	50 000,- Kč	12 700 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	84.42.162.133
ID189369	AAA Realitní fond a.s.	14.09.2017 15:09:32.48	50 000,- Kč	12 650 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	90.179.53.68
ID1146708		14.09.2017 15:09:12.716	50 000,- Kč	12 600 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.102.31.206

