

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení s elektronickou aukcí na prodej nemovitosti – domu Průběžná 760/54 s jeho příslušenstvím a pozemku parc. č. 3152/1, 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. 501 ze dne 15. 6. 2017
Usnesení RMČ č. 704 ze dne 7. 9. 2017
Usnesení RMČ č. 15 ze dne 18. 1. 2018

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 Průběžná 760/54 s jeho příslušenstvím a pozemku parc. č. 3152/1, v k. ú. Strašnice

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) informaci o průběhu výběrového řízení s elektronickou aukcí na prodej nemovitosti – domu Průběžná 760/54 s jeho příslušenstvím a pozemku parc. č. 3152/1, v k. ú. Strašnice, dle důvodové zprávy předloženého materiálu
- b) vyhodnocení výběrového řízení s elektronickou aukcí na prodej nemovitosti – domu Průběžná 760/54 s jeho příslušenstvím a pozemku parc. č. 3152/1, v k. ú. Strašnice
- c) prodej nemovitosti – domu Průběžná 760/54 s jeho příslušenstvím a pozemku parc. č. 3152/1, v k. ú. Strašnice, vítěznému účastníkovi výběrového řízení společnosti Spolehlivá s.r.o., IČ 282 03 569, sídlem Praha 10 – Strašnice, Třebohostická 564/9, PSČ 100 00, za nejvyšší nabídnutou cenu v rámci elektronické aukce ve výši 18.650.000 Kč

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. zajistit vypracování návrhu kupní smlouvy o prodeji nemovitosti – domu Průběžná 760/54 s jeho příslušenstvím a pozemku parc. č. 3152/1, v k. ú. Strašnice, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2018

- 1.2. uzavřít kupní smlouvu o prodeji nemovitosti – domu Průběžná 760/54 s jeho příslušenstvím a pozemku parc. č. 3152/1, v k. ú. Strašnice, dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2018

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

Číslo tisku: P10-000063/2018

Důvodová zpráva

1. PŘEDMĚT PRODEJE

Dům č. p. 760 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 3152/1, v k. ú. Strašnice, zapsán na LV č. 2476, ulice Průběžná 760/54 (dále jen „Dům“).

Dům č. p. 760 je netypový bytový dům v místní řadové zástavbě užívaný dle dostupných informací od roku 1928. Dům se skládá ze dvou objektů – uličního a dvorního. Uliční objekt je bytový v řadové zástavbě. Dvorní objekt byl původně vybudován jako výrobní cukrovinek, nyní slouží pro firemní skladové prostory s administrativním zázemím. Bytová část s průjezdem má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží.

V bytové části, která má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, jsou čtyři byty, 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 sedlová. Krytina je z plechových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna obytných místností jsou dřevěná dvojitá se špaletou, do dvora pak částečně plastová, ve společných částech jsou dřevěná jednoduše zasklená. Podlahy společných částí jsou tvořeny převážně dlažbou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké, vyjma 1.PP, kde jsou již prakticky odstraněny. Fasádní omítky jsou břizolitové. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace. Celkový stavebnětechnický stav je velice špatný – objekt není dlouhodobě užíván.

Dvorní komerčně využívaný objekt je nepodsklepený a má dvě nadzemní podlaží. V přízemí je umístěna dílna, skladovací prostory, sociální zázemí a kotelná, v patře je pak administrativní část. Nosná konstrukce je tvořena vyzdívanými pilíři v kombinaci s nosnými stěnami. Stropní konstrukce je železobetonová trémová. Plochá střecha má krytinu ze svařovaných živičných pásů. Okna jsou ocelová s výklopnými částmi a dřevěná dvojitá. Část oken má venkovní ocelové mříže. Fasáda je u 2.NP břizolitová, u 1.NP je pouze nátěr vyspárovaného zdiva. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace. Objekt je ve zhoršeném stavebnětechnickém stavu vzhledem k rekonstrukcím, které byly v minulosti prováděny jen na havarijní závady.

V Domě jsou 4 bytové jednotky, všechny bytové jednotky jsou volné.

Ve dvorním objektu se nachází 1 nebytový prostor užívaný oprávněným nájemcem.

Odhadní cena Domu dle aktualizovaného znaleckého posudku ze dne 29. 5. 2017 činí 10.570.000 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 Průběžná 760/54 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. 501 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 Praha 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 13 zájemců** o koupi Domu. Tyto obálky byly dne 29. 8. 2017 předány komisi výběrového řízení, jmenované usnesením RMČ Praha 10 č. 501 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 12 uchazečů zařadit do II. kola výběrového řízení. Tito účastníci měli právo se zúčastnit II. kola – elektronické aukce.

Jeden z účastníků, tj. pan ***** 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 je stanovena dle znaleckého posudku a činí **10.570.000 Kč**. Požadované **nejnižší** podání v E-aukci **činilo 10.570.000 Kč** (minimální kupní cena).

Aukce byla zahájena, v souladu s usnesením RMČ Praha 10 č. 704 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 14:00 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 14:50:00 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 **72 příhozů** s nejlepší nabídkou ve výši **18.650.000 Kč**, čímž došlo k navýšení nejnižšího podání o **8.080.000 Kč**, tj. o **76,44 %**.

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. společnosti **Spolehlivá s.r.o.**, IČ 282 03 569, sídlem Praha 10 – Strašnice, Třebohostická 564/9, PSČ 100 00.

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 stala společnost **Spolehlivá s.r.o.**, IČ 282 03 569, sídlem Praha 10 – Strašnice, Třebohostická 564/9, PSČ 100 00, která v rámci elektronické aukce podala nejvyšší cenovou nabídku.

Předmětný materiál vzala RMČ Praha 10 na vědomí usnesením č. 15 ze dne 18. 1. 2018.

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

906

UMC Praha 10
Doručeno: 23.08.2017

P10-067536/2017



Městská část Praha 10

Vyvěšeno: 30. 06. 2017

Sejmuto: 29. 08. 2017

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 501 ze dne 15. 6. 2017

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

Výběrové řízení na prodej domu č. p. 760 v ulici Průběžná č. o. 54

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
dálkový přístup od 30-06-2017 do 29. 08. 2017

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Soutěžní podmínky výběrového řízení

na prodej domu

č. p. 760 v ulici Průběžná č. o. 54, Praha 10

(dále jen „Podmínky“)

1. VÝKLAD POJMŮ

Pojmy uvedené v tomto článku Podmínek mají význam zde uvedený:

Dům	dům č. p. 760 na pozemku parc. č. 3152/1, 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 Vyhlášovatelem 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 Vyhlášovatelem vybrána jako nejvýhodnější, uhradit Vyhlášovateli jako kupní cenu Nemovitosti.
Kupující	Uchazeč, jehož nabídka na koupi Nemovitosti bude Vyhlášovatelem vybrána na základě Výběrového řízení jako nejvýhodnější
Minimální cena Nemovitosti	cena stanovená dle odborného znaleckého posudku zajištěného Vyhlášovatelem, 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 Vyhlášovatelem pro prodej Nemovitosti na základě Výběrového řízení
Poskytovatel	subjekt, pověřený Vyhlášovatelem k organizaci výběrového řízení včetně zajištění elektronické aukce
Pozemek funkčně související s Domem	<p>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 Vyhlášovatele význam; za pozemek funkčně související s Domem se považuje též takový spoluvlastnický podíl na pozemku, který naplňuje výše uvedená kritéria:</p> <p>vyhlášovatel stanoví, že Pozemkem funkčně souvisejícím s Domem je pozemek parc. č. 3152/1, zapsaný na LV 2476, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, pro katastrální území Strašnice.</p> <p>Na pozemku parc. č. 3152/1 se nachází dvorní objekt (provozovna), který je užíván oprávněným nájemcem.</p>
Prodávající	Vyhlášovatel
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 Vyhlášovatelem 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: 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.: 760 (Dům)
pozemek parc. č.: 3152/1 (Zastavěná plocha, nádvoří)

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. 760 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 3152/1, v k. ú. Strašnice, zapsán na LV č. 2476, ulice Průběžná 760/54.

Dům č.p. 760 je netypový bytový dům v místní řadové zástavbě užívaný dle dostupných informací od roku 1928. Dům se skládá ze dvou objektů – uličního a dvorního. Uliční objekt je bytový v řadové zástavbě. Dvorní objekt byl původně vybudován jako výrobní cukrovinek, nyní slouží pro firemní skladové prostory s administrativním zázemím. Bytová část s průjezdem má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží.

V bytové části, která má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, jsou čtyři byty, 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 sedlová. Krytina je z plechových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna obytných místností jsou dřevěná dvojitá se špaletou, do dvora pak částečně plastová, ve společných částech jsou dřevěná jednoduše zasklená. Podlahy společných částí jsou tvořeny převážně dlažbou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké, vyjma 1. PP, kde jsou již prakticky odstraněny. Fasádní omítky jsou břizolitové. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace. Celkový stavebnětechnický stav je velice špatný – objekt není dlouhodobě užíván.

Dvorní komerčně využívaný objekt je nepodsklepený a má dvě nadzemní podlaží. V přízemí je umístěna dílna, skladovací prostory, sociální zázemí a kotelna, v patře je pak administrativní část. Nosná konstrukce je tvořena vyzdívanými pilíři v kombinaci s nosnými stěnami. Stropní konstrukce je železobetonová trámová. Plochá střecha má krytinu ze svařovaných živičných pásů. Okna jsou ocelová s výklopnými částmi a dřevěná dvojitá. Část oken má venkovní ocelové mříže. Fasáda je u 2. NP břizolitová, u 1. NP je pouze nátěr vyspárovaného zdiva. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace. Objekt je ve zhoršeném stavebnětechnickém stavu vzhledem k rekonstrukcím, které byly v minulosti prováděny jen na havarijní závady.

V Domě jsou 4 bytové jednotky, všechny bytové jednotky jsou volné.

Ve dvorním objektu se nachází 1 nebytový prostor užívaný oprávněným nájemcem.

Minimální cena Domu dle aktualizovaného znaleckého posudku ze dne 29. 5. 2017 činí 10 570 000 Kč.

Vyhlašovatel upozorňuje Závějce, že na pozemku parc. č. 3152/1 se nachází dvorní objekt (provozovna), který je užíván oprávněným nájemcem a je též předmětem prodeje.

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 Zájemci (Uchazeči) o koupi Nemovitosti.

Zájemcem o koupi Nemovitosti se stává osoba, která se přihlásí u Vyhlašovatele do seznamu Zájemců o koupi Nemovitosti. Uchazečem se stává Zájemce, 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 Zájemců o koupi Nemovitosti je možno u Vyhlašovatele uvedeného v článku 2. těchto Podmínek.

Zájemcům 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

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

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

Prohlídka Nemovitosti se uskuteční na místě samém, tj. na adrese Průběžná 760/54, Praha 10,

- dne 12. 7. 2017 v 9:00 – 10:30 hodin a
- dne 2. 8. 2017 v 9:00 – 10:30 hodin.

6. OBSAH NABÍDKY

6.1. IDENTIFIKACE ZÁJEMCE

Zájemce 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 Vyhlašovatelem 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 Vyhlašovatelovi v rámci své nabídky originál nebo ověřenou kopii dokumentů, kterými prokazuje splnění kvalifikačních předpokladů stanovených Vyhlašovatelem.

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 Vyhlašovatel 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 stvrzenka 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

Zájemce je povinen předložit v rámci své nabídky Vyhlašovateli čestné prohlášení, ze kterého bude zřejmé, že se Zájemce 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 Průběžná 760/54“

- na obálce nabídky musí být uvedeny identifikační údaje Závemce umožňující její vrácení závemci.

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 Závemci.

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 1 057 000 Kč.**

Vyhlašovatel stanoví, že jistota může být Uchazečem poskytnuta formou složení 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 nesložil 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 Vyhlašovateli a Poskytovateli.

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 vyhlášovateli 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 Vyhlášovatelem 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 NEJVÝHODNĚJŠÍ 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

P10-067536/2017

listy: 1 pr: 1 sv: pr:



mp10es684fc46d

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

Městská část Praha 10

UMC Praha 10
Doručeno: 21.08.2017

P10-085580/2017 1154

listy: 1 pr: 1 sv. pr:



Doplňující informace

**k výběrovému řízení na prodej domu č. p. 760 v ulici Průběžná
č. o. 54, vyhlášenému dne 3. 7. 2017**

čl. 5. Prohlídka nemovitosti, Podmínek výběrového řízení

Třetí prohlídka Nemovitosti se uskuteční na místě samém, tj. na adrese Průběžná 760/54, Praha 10, **dne 24. 8. 2017 od 9:00 do 10:30 hodin.**

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

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

V Praze dne 18. 8. 2017

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Vyvěšeno: 21. 08. 2017

Sejmuto: 28. 08. 2017

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



ZÁPIS č. 2/2017

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 **Průběžná 760/54**
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 29. 8. 2017 v 10.20 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 Průběžná 760/54, s pozemkem parc. č. 3152/1, 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

13 přihlášek.

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

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

13 přihlášek jich 12 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** 12

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

tohoto Zápisu.

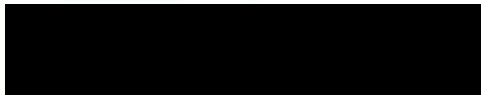
PŘÍTOMNO: 3

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:



*přihláška byla podána na formuláři
pro prodej služeb bytových jednotek*

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

Jednání komise bylo ukončeno v 10:40 hod.

Zapsala: Ivana Hubníková, OMP

Schválil: Ing. Viktor Lojtek, předseda komise.

[Handwritten signatures]

**Příloha č. 1 Zápisu ze dne 29. 8. 2017
Protokol o otevření obálek s nabídkami na prodej nemovitostí Průběžná 760/54, s pozemkem parc. č. 3152/1, k. ú. Strašnice**

Název nebo jméno	Uchazeč		Splnění podmínek výběrového řízení		Stanovisko komise výběrového řízení	
	sídlo nebo bydliště	IČ nebo RČ	Formální náležitosti přihlášky ANO/NE	Složena kauce ANO/NE	Doporučuje zařadit do II. kola výběrového řízení ANO/NE	Důvod případného vyřazení
			ANO	ANO	ANO	
			NE	ANO	NE	Přihláška nespĺnila požadavky stanovené podmínkami VR, přihláška byla podána na formuláři pro prodej volných bytových jednotek
			ANO	ANO	ANO	
Aztec Invest s.r.o.	Lahovská 114, Praha 5	045 03 261	ANO	ANO	ANO	
Alpeton s.r.o.	Sochařská 343/16, Praha 7	037 57 765	ANO	ANO	ANO	
Czech Business Properties s.r.o.	Těšnov 1163/5, Praha 1	247 00 614	ANO	ANO	ANO	
AAA Realitní fond, a.s.	Masarykovo nábř. 28, Praha 1	274 13 934	ANO	ANO	ANO	
Spolehlivá s.r.o.	Třebohostická 9, Praha 10	282 03 569	ANO	ANO	ANO	



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2958-61/2017

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí
zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec
Praha, při adrese Průběžná č.p. 760, Praha 10



Grant Thornton

An instinct for growth™

Znalecký posudek č. 2958-61/2017

Předmět ocenění	Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí – zapsaných na LV č. 2476 v k.ú. Strašnice, obec Praha, při adrese Průběžná č.p. 760, Praha 10: - pozemek parc. č. 3152/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 970 m ² součástí pozemku je stavba s č.p.760 jiná stavba;
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	52 stran, 50 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.....	11
2.5	Popis jednotlivých součástí domu s č.p. 760.....	14
3	Metodologie, volba metod a postupů ocenění.....	18
3.1	Nákladová metoda.....	18
3.2	Výnosová metoda.....	18
3.3	Porovnávací metoda.....	19
3.4	Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění.....	20
4	Posudek.....	21
4.1	Ocenění nemovitých věcí.....	21
4.2	Rekapitulace a závěr.....	46
5	Znalecká doložka	48
6	Přílohy	49

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 Průběžná č.p. 760, Praha 10:

- pozemek parc. č. 3152/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 970 m² součástí pozemku je stavba s č.p.760 jiná stavba;

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 nahližením 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.)



Grant Thornton

An instinct for growth™

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 zaplácena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- 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,



Grant Thornton

An instinct for growth™

- 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 nenes 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.



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.

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. 3152/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 970 m ² součástí pozemku je stavba s č.p. 760 jiná stavba;
Stavby	- stavba s č.p. 760 jiná stavba která je součástí pozemku zastavěná plocha a nádvoří s parc.č. 3152/1
Omezení vlastnického práva	Nebyla shledána



Grant Thornton

An instinct for growth™

2.2 Popis lokality

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v residenční zástavbě převážně netytových bytových domů v kombinaci s komercí při veřejné komunikaci Průběžná. Jedná se o smíšenou zástavbu, která vznikala ve třicátých letech minulého století (samotná stavba s č.p. 760 byla uvedena do užívání v roce 1928). 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 problematické při místních komunikacích.

2.3 Územní plán ve vztahu k lokalitě

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

OV - všeobecně obytné

Území sloužící pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.

Doplňkové funkční využití:

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

Výjimečně přípustné funkční využití:

Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity.



Grant Thornton

An instinct for growth™

SV - všeobecně smíšené

Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Funkční využití:

Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Výjimečně přípustné funkční využití:

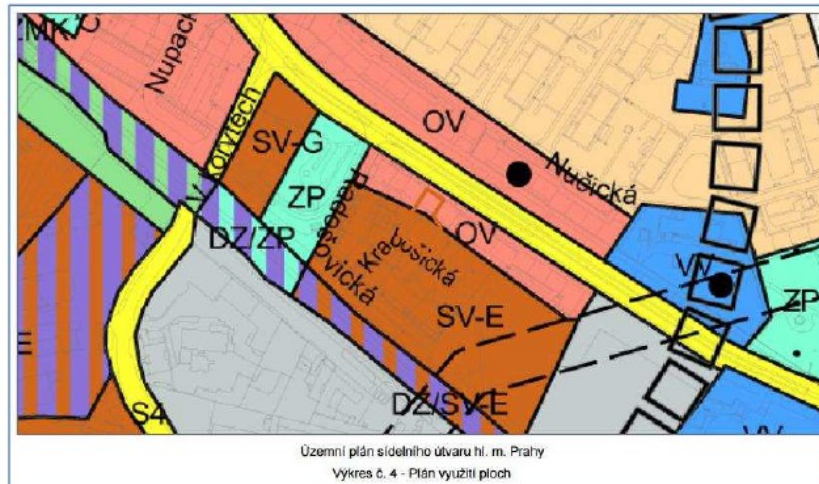
Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Územní plán v lokalitě:



2.4 Základní popis

Jiná stavba č.p. 760 je netypový bytový dům v místní řadové zástavbě užívaný dle dostupných informací od roku 1928. Dům se skládá ze dvou objektů - uličního a dvorního. Uliční objekt je bytový v řadové zástavbě. Dvorní objekt byl původně vybudován jako výrobná cukrovinek, nyní slouží pro firemní skladové prostory s administrativním zázemím. Bytová část s průjezdem má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží.

V bytové části, která má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží jsou čtyři byty, 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 sedlová. Krytina je z plechových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna obytných místností jsou dřevěná dvojitá se špaletou, do dvora pak částečně plastová, ve společných částech jsou dřevěná jednoduše zasklená. Podlahy společných částí jsou tvořeny převážně dlažbou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké, vyjma 1. PP, kde jsou již prakticky odstraněny. Fasádní omítky jsou bízolitové. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace. Celkový stavebnětechnický stav je velice špatný - objekt není dlouhodobě užíván.

Dvorní komerčně využívaný objekt je nepodsklepený má dvě nadzemní podlaží. V přízemí je umístěna dílna, skladovací prostory, sociální zázemí a kotelna, v patře je pak administrativní



Grant Thornton

An instinct for growth™

část. Nosná konstrukce je tvořena vyzdíványými pilíři v kombinaci s nosnými stěnami. Stropní konstrukce je železobetonová trámová. Plochá střecha má krytinu ze svařovaných živičných pásů. Okna jsou ocelová s výklopnými částmi a dřevěná dvojitá. Část oken má venkovní ocelové mříže. Fasáda je u 2.NP břizolitová, u 1.NP je pouze nátěr vyspárovaného zdiva. Stavba je napojena na přípojku elektro, plynu, pitné vody a veřejné kanalizace. Objekt je ve zhoršeném stavebnětechnickém stavu vzhledem k rekonstrukcím, které byly v minulosti prováděny jen na havarijní závady.

Výčet pronajímatelných prostorů v uliční (bytové) části:

1.NP	Byt (č. 1 dle ev. listu)	90,57 m ²
	Byt (č. 2 dle ev. listu)	36,00 m ²
2.NP	Byt (č. 3 dle ev. listu)	103,11 m ²
	Byt (č. 4 dle ev. listu)	59,11 m ²
Celkem bytové prostory s příslušenstvím		288,79 m²

Výčet pronajímatelných prostorů ve dvorní (nebytové) části:

1.NP	Nebytový prosto (č. 501 dle ev. listu)	570,04 m ²
2.NP		
Celkem nebytové prostory s příslušenstvím		570,04 m²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Z hlediska technického a morálního opotřebení je dům s bytovou částí podprůměrný s vysokým opotřebením prvků krátkodobé a střednědobé životnosti (okna, podlahy, vytápění v bytech, vybavení bytů) ale i poškozený od bezdomovců. Reálně je využití půdního prostoru pro rozšíření užitných ploch.

Dvorní objekt vzhledem k minimálním renovacím jeví rovněž známky zvýšeného opotřebení.

Pozemky ve funkčním celku jsou mimo zastavěné části využívány jako zpevněná plocha dvora a předzahrádka u uliční fasády.

Foto domu s č.p. 760:





Grant Thornton

An instinct for growth™

2.5 Popis jednotlivých součástí domu s č.p. 760

Bytový objekt - prostory v 1.PP - Jedná se o sklepní prostory, které jsou určeny pro využití společně s byty v domě. Podlahy jsou ve sklepě tvořeny betonovým potěrem. 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:



Bytový objekt - (č. 1 dle ev. listu) v 1.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje hladkými dveřmi v ocelové zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň. Podlahu zde tvoří linoleum, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Doprava se hladkými dveřmi v ocelové zárubni vstupuje do koupelny s WC. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny jsou opatřeny keramickým obkladem. Prostor je vybaven obezděnou vanou, a záchodovou mísou kombi. Ohřev vody není zajištěn. Okna jsou plastová s díttermickou skleněnou výplní. Rovně se z předsíně vstupuje dřevěnou zárubní bez dveřního křídla do obytné místnosti. Podlaha je tvořena betonovou mazaninou, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okno je zde plastové s díttermickou skleněnou výplní, vytápění není zajištěno. Doleva se z předsíně vstupuje do kuchyně s jídelnou. Podlaha je zde tvořena linoleem a dřevěnými parketami, omítky jsou dvouvrstvé hladké s pásem obkladu v místě kuchyňské linky. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění není zajištěno.

Foto bytu č. 1 v 1. NP:





Grant Thornton

An instinct for growth™

Bytový objekt - (č. 2 dle ev. listu) v 1.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje hladkými dveřmi v ocelové zárubni ze společných částí domu. Prostor je tvořen jednou místností s podlahovou krytinou tvořenou linoleem, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění není zajištěno. S prostorem je možné využívat sociální zázemí s WC ve společných částech 1.NP.

Foto bytu č. 2 v 1. NP:



Bytový objekt - (č. 3 dle ev. listu) ve 2.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje hladkými dveřmi v ocelové zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň. Podlahu zde tvoří původní dlažba, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Rovněž se hladkými dveřmi v ocelové zárubni vstupuje do kuchyně bytu. Zde je na podlaze plovoucí laminátová krytina, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá u zimní zahrady přiléhající ke kuchyni, vytápění není zajištěno. Z kuchyně se vstupuje do koupelny a WC. Podlaha je zde tvořena keramickou dlažbou, stěny vyjma WC jsou opatřeny keramickým obkladem. Prostor je vybaven splachovací záchodovou mísou kombi, obezděnou vanou a umývadlem. Ohřev TUV zajišťuje el. bojler. Z kuchyně se dále průchodem bez dveřního křídla vstupuje do obytné místnosti. Zde je podlaha tvořena parketami, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění není zajištěno, pouze zde zůstal odpojený ocelový radiátor. Dále se prochází do další místnosti. Podlaha je zde tvořena parketami, stěny mají dvouvrstvé omítky s tapetou. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění není zajištěno, pouze zde zůstal odpojený ocelový radiátor.

Foto bytu č. 3 ve 2. NP:



Strana 15

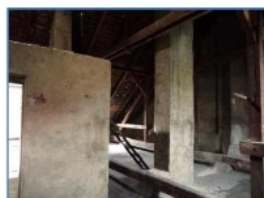
Bytový objekt - (č. 4 dle ev. listu) ve 2.NP - Jedná se o samostatně užitelný byt do něhož se vstupuje hladkými dveřmi v ocelové zárubni ze společných částí domu. Za vstupem do bytu je předsíň. Podlahu zde tvoří původní dlažba, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Rovně se náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do kuchyně bytu se spíží. Zde je podlaha tvořena linoleem, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okna jsou dřevěná dvojitá, vytápění je prostřednictvím zřejmě již nefunkčního plynového lokálního topidla. Z kuchyně se náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni vstupuje do koupelny. Zde je na podlaze původní dlažba, omítky jsou dvouvrstvé hladké bez obkladu. Prostor je vybaven vanou bez obezdění a umývadlem. Na koupelnu navazuje WC. Podlahu tvoří původní dlažba, stěny mají dvouvrstvé omítky bez obkladu. Prostor je vybaven záchodovou mísou kombi a je odvětrán dřevěným jednoduchým oknem. Z kuchyně se dále vstupuje náplňovými dveřmi v dřevěné zárubni do obytné místnosti. Podlahu zde tvoří parkety, omítky jsou dvouvrstvé hladké. Okno je dřevěné dvojité, vytápění není zajištěno.

Foto bytu č. 4 ve 2. NP:



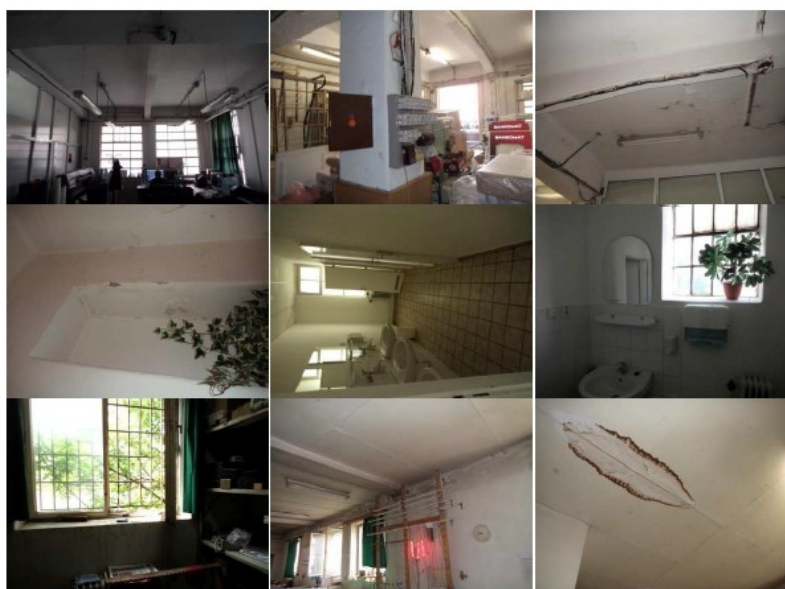
Půdní prostor - Jedná se o prostor přístupný ke kterému prochází schodiště stavby. Podlahu tvoří pálená hrubá dlažba ve škvárovém loži, dřevěný vázaný krov má prkenné pobití a plechovou krytinu.

Foto půdního prostoru:



Nebytový objekt - (č. 501 dle ev. listu) v 1.NP a 2.NP - Jedná se o samostatně užitelný objekt ve dvorním traktu. Podlahy přízemí užívané pro dílny, skladování, soc. zázemí a kotelnu jsou betonové s nátěry, stěny mají provedeny omítky. Ve 2.NP, které je využíváno pro administrativu jsou na podlahách zátěžové koberce, podhledy jsou sádrokartonové zavěšené s osvětlením. Omítky jsou provedeny. Členění prostoru je zejména sádrokartonovými příčkami.

Foto dvorního objektu:



Celkové zhodnocení kvality provedení prostor v bytové části objektu s č.p. 760 - Jednotlivé prostory ve stavbě jsou ve značně vysokém stádiu nejen technického, ale i morálního opotřebení. Toto je zřejmé zejména na poškozených úpravách povrchů, oknech, dveřích a dalších prvcích krátkodobé životnosti. Co se týče vnitřních instalací inženýrských sítí, nebylo možno v rámci místního šetření ověřit jejich plnou funkčnost, ale jsou zde zjevné devastující zásahy od bezdomovců. Za účelem bezproblémového užívání prostorů stavby je jednoznačně nutné provést zásadní 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. **Celkové zhodnocení kvality provedení prostor v bytové části objektu s č.p. 760 -** Objekt je až na některé součásti ve zvýšeném stádiu opotřebení což koresponduje se stářím stavby a minimálními renovacemi zásadnějšího charakteru. Zjevným nedostatkem je mimo jiné pronikání vlhkosti střešním pláštěm.



Grant Thornton

An instinct for growth™

3 Metodologie, volba metod a postupů ocenění

Pro stanovení našeho názoru na tržní hodnotu majetku jsme zvažili 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 nemovité 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 měřtko 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:

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

kde \check{V} 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, kvalitě 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 známy 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

4.1.1.1 Objekt s bytovou částí

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 propočtů 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:

- 1 | zvislá nosná konstrukce ztěžná z cihel, bárníc, bloků
- 2 | zvislá nosná konstrukce monolitická betonová železná
- 3 | zvislá nosná konstrukce monolitická betonová pletivá
- 4 | zvislá nosná konstrukce montovaná z dílů betonových železobetonových
- 5 | zvislá nosná konstrukce montovaná z dílů sádko-cementových pletivých
- 6 | zvislá nosná konstrukce montovaná z prostoročepných
- 7 | zvislá nosná konstrukce kosená
- 8 | zvislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | zvislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

Orientační cena na m³ obestavěného prostoru:

JISG	převr	konstrukční materiálová charakteristika								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
803	Budovy pro bydlení	5069	4735	7269	6126	5069				7269
8031	Domy byt. typové a osob. neuvik. konstr. osad.	4995	4410		5195	4929				
8032	Domy byt. typové a konstrukční uspořádání	4929				4929				
8033	Domy byt. typ. z celistv. unifik. keram. soustavy (panelové)	5549				5549				
8034	Domy byt. typ. z celistv. unifik. keram. osad. s/10% Kč2 panel.	5201	4469		5201	4924				
8035	Domy bytové netypové	5292	4559	5875	5292					
8036	Domy rodinné jednolodňové	3599	3379	3475	3599	3899			3899	
80381	Domy kolonádní	3440	3277	3455	3440	3197			3197	
8037	Domy rodinné dvoulodňové	3559	3379	3475	3559	3899			3899	
8039	Domy pro individuální řešení	4980	4257							4973
8039	Domy bytové se skládaním vyčleněním	5362	4463	5518	5746	4752				5752



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	161,25*2,95	475,69 m ³
1.NP	161,25*3,66	590,17 m ³
2.NP	203,25*3,46	703,25 m ³
Půda	203,25*0,8+203,25*5,10/2	680,89 m ³
Celkem nebytové prostory		2 450,00 m³

Ocenění stavby:

$$2\,450,00\text{ m}^3 * 5\,940,-\text{Kč/m}^3 = 14\,553\,000,-\text{Kč}$$

Odpočet opotřebení:

Stavba byla dána do užívání v roce 1928, předpokládána další životnost stavby bez stavebních zásahů činí pět roků.

$$\text{Celkové opotřebení} = 89 / 94 * 100 \% = 95 \%$$

$$14\,553\,000,-\text{Kč} - 95 \% = 727\,650,-\text{Kč}$$

Tržní hodnota bytového objektu stanovená nákladovým způsobem činí 727 650,-Kč

4.1.1.2 Objekt s nebytovou částí

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 propočtů 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



Grant Thornton

An instinct for growth™

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):

812 | Budovy pro výrobu a služby

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svítlá nosná konstrukce zděná z cihel, téramo, bloků
- 2 | svítlá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svítlá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svítlá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svítlá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svítlá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svítlá nosná konstrukce korývová
- 8 | svítlá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svítlá nosná konstrukce z jiných materiálů

JKSO	průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
812	Budovy pro výrobu a služby	6126	5397	8529	5622	5996	6208		6821	
812.1	Budovy výrobní pro průmysl, specialní	6226	3856			5297			7497	
812.2	Budovy výrobní pro energetiku	6941	8846	9877	5073	6168	6208		8207	
812.3	Budovy vnitřního hospodářství, čistírny a úpravní vody	5816	6086		6220	4655			5323	
812.4	Budovy pro zemědělskou výrobu a chov zvířat	4574	4574							
812.5	Budovy pro dopravu a spoje	6033	4912			6034				
812.6	Budovy pro přepravování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení	6271	4354	5868	5623	6768			4838	
812.7	Budovy pro skladování a dopravu produktů	5207	4620			5220			7362	
812.8	Budovy pro skladování a dopravu zemědělských produktů	3615	3615							

Pro ocenění stavby je použita jednotková cena pro domy bytové netypové zděné tj. $5\,397,-\text{Kč}/\text{m}^3 + \text{DPH} = 6\,530,-\text{Kč}/\text{m}^3$.

Obestavěný prostor stavby:

1.NP	339,3*3,35	1 136,66 m ³
2.NP	339,3*4,00	1 357,20 m ³
Celkem nebytové prostory		2 493,86 m³

Ocenění stavby:

$$2\,493,86\text{ m}^3 * 6\,530,-\text{Kč}/\text{m}^3 = 16\,284\,906,-\text{Kč}$$

Odpočet opotřebení:

Stavba byla dána do užívání v roce 1928, předpokládána další životnost stavby bez stavebních zásahů činí deset roků.

$$\text{Celkové opotřebení} = 89 / 99 * 100 \% = 90 \%$$



Grant Thornton

An instinct for growth™

16 284 906,-Kč - 90 % = 1 628 491,-Kč

Tržní hodnota bytového objektu stanovená nákladovým způsobem činí 1 628 491,-Kč

Ocenění pozemků:

Cenovou mapou stavebních pozemků pro rok 2017 jsou dotčené nemovité věci řešeny částkou 3 420,-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.

970 m² * 9 000,-Kč/m² = 8 730 000,-Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí:

727 650,-Kč + 1 628 491,-Kč + 8 730 000,-Kč = 11 086 141,-Kč

Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem činí po zaokrouhlení 11 090 000,-Kč



4.1.2 Výnosové ocenění

4.1.2.1 Objekt s bytovou částí

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 288,79 m² užitných ploch spojených s funkcí bydlení. Jedná se o nájemné očištěné od stálých plateb spojených u běžně pronajímaných bytů ve vlastnictví, 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 201,-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, Josefov, 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, Vršovice	124,50 — 134,70 Kč	8 032,50 — 8 755,50 Kč
Libeň, Nebušice, Ruzyně, Velešlavín, Vokovice	102,40 — 127,80 Kč	6 656,00 — 8 307,00 Kč

Zdroj: SFRB

Dosažitelný výnos:

$$288,79 \text{ m}^2 * 140,60 \text{ Kč/m}^2/\text{měs} = 40 603,87 \text{ Kč/měs} = 487 246,49 \text{ Kč/rok}$$

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:

$$487 246,49 \text{ Kč/rok} - 10 \% = 438 521,84 \text{ Kč/rok}$$



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 netypové je aplikována sazba 4,50 %. Pro docílení a udržení plného pronájmu a zohlednění výpadků je míra kapitalizace navýšena o 0,5 %. Použitá míra kapitalizace tedy činí 5,0 %.

Ocenění:

$438\,521,84 \text{ Kč/rok} / 5,0 \% * 100 = 8\,770\,436,80 \text{ Kč}$

Odpočet nákladů na uvedení do pronajimatelného 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 4.1.1.1 posudku tj. 14 553 000,-Kč.

Cenové podíly:

KONSTRUKCE	PODÍL	ČÁST
Úpravy vnitřních povrchů	6,9 %	6,90 %
Úpravy vnějších povrchů	3,1 %	3,10 %
Okna (cca 70 %)	5,4 %	3,78 %
Klempířské konstrukce (cca 50 %)	0,7 %	0,35 %
Dveře	3,2 %	3,20 %
Povrchy podlah	3,1 %	3,10 %
Vybavení kuchyní	1,8 %	1,80 %
Vnitřní hygienická zařízení	3,8 %	3,80 %
Vnitřní obklady	2,1 %	2,10 %
Ohřev TUV	2,1 %	2,10 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

KONSTRUKCE	PODÍL	ČÁST
Vytápění	4,7 %	4,70 %
Elektroinstalace	5,2 %	5,20 %
Vnitřní vodovod	3,3 %	3,30 %
Vnitřní kanalizace	3,2 %	3,20 %
Celkem odpočet cenových podílů		44,53 %
Částka odpočtu		6 480 450,90 Kč

Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu:

$8\,770\,436,80\text{ Kč} - 6\,480\,450,90\text{ Kč} = 2\,289\,985,90\text{ Kč}$

Tržní hodnota bytového objektu stanovená výnosovým způsobem činí 2 289 985,90 Kč

4.1.2.2 Objekt s nebytovou částí

Pro dosažitelné výnosy z pronájmu je použito aktuálně čerpané nájemné od uživatele objektu NEONY sign a.s. Toto nájemné činí vč. DPH 57 479,-Kč/měs. Jedná se o částku, která mimo jiné zohledňuje technický stav a opotřebení objektu.

Dosažitelný výnos:

$57\,479,00\text{ Kč/měs} = 689\,748,00\text{ Kč/rok}$

Provozní odpočty:

Pro danou nemovitou věc není předpoklad vysokých provozních nákladů. Zpracovatel tyto náklady u běžného provozu a zanájemnění odhaduje na 10 % z dosažitelného příjmu.

Čistý výnos:

$689\,748,00\text{ Kč/rok} - 10\% = 620\,773,20\text{ Kč/rok}$



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 daný typ nemovité věci kombinace výroby (7,5 %), skladování (6,0 %) a administrativy (6,5 %) by byla aplikována sazba 6,50 %. Vzhledem k nízké další ekonomické životnosti stavby a s tím souvisejícího udržení nájmu je toto riziko zohledněno navýšením o 1,0 %. Použitá míra kapitalizace tedy činí 7,5 %

Ocenění:

$620\,773,20 \text{ Kč/rok} / 7,5 \% * 100 = 8\,276\,976,00 \text{ Kč}$

Tržní hodnota nebytového objektu stanovená výnosovým způsobem činí 8 868 188,57 Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí:

$2\,289\,985,90 \text{ Kč} + 8\,276\,976,00 \text{ Kč} = 10\,566\,961,90 \text{ Kč}$

Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem činí po zaokrouhlení 10 570 000,-Kč



Grant Thornton

An instinct for growth™

4.1.3 Ocenění porovnáním

4.1.3.1 Objekt s bytovou částí

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 srážka 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.

Průběžné 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	méně vhodná – 05,00 %
Koef. 3	lepší – 50,00 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 55,00 %
Upravená jednotková cena	17 568,-Kč/m ²

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	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 50,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 55,00 %
Upravená jednotková cena	18 523,-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	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 50,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

Celková úprava	- 55,00 %
Upravená jednotková cena	23 464,-Kč/m ²

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	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 55,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 60,00 %
Upravená jednotková cena	19 282,-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	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 55,00 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 60,00 %
Upravená jednotková cena	14 184,-Kč/m ²

Položka č. 6

Lokalita	Praha 10, ul. Na výsluní / Ve stínu č.p.887
Zdroj	vklad do KN č.j. V-83676/2016-101, zplatnění 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	méně vhodná - 05,00 %
Koef. 3	lepší - 50,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	- 55,00 %
Upravená jednotková cena	12 618,-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 + 20,00 %



Grant Thornton

An instinct for growth™

Koef. 3	lepší – 45,00 %
Koef. 4	horší + 20,00 %
Celková úprava	– 15,00 %
Upravená jednotková cena	14 648,-Kč/m ²

Převzatý text inzerce k položce č. 7

Prodej nájemního domu se sklady, dílnou a garážemi v Praze - Uhřetěvesi K Nedukám 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



Strana 33

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	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 45,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 55,00 %
Upravená jednotková cena	16 358,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

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 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.



Grant Thornton

An instinct for growth™



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	=	17 568,-Kč/m ²
Položka č. 2	=	18 523,-Kč/m ²
Položka č. 3	=	23 464,-Kč/m²
Položka č. 4	=	19 282,-Kč/m ²
Položka č. 5	=	14 184,-Kč/m ²
Položka č. 6	=	42 618,-Kč/m²
Položka č. 7	=	14 648,-Kč/m ²
Položka č. 8	=	16 358,-Kč/m ²
$\sum (1+2+4+5+7+8) / 6 =$		16 760,-Kč/m ²



Grant Thornton

An instinct for growth™

Aplikace jednotkové ceny na předmět ocenění:

Jednotková cena	=	16 760,-Kč/m ²
Započtená plocha předmětu ocenění	=	288,79 m ²
Tržní hodnota z porovnání		4 840 120,-Kč

Tržní hodnota bytového objektu stanovená porovnávacím způsobem činí 4 840 120,-Kč

4.1.3.2 Objekt s nebytovou částí

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 rozdílů 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 rozdíl v místní oblibě na trhu s nemovitými věcmi v jednotlivých částech hlavního města.

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

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

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé koruny.

Položka č. 1

Lokalita	Praha 10, Uhřetěves, Bečovská
Zdroj	inzerce sreality.cz
Typ nemovité věci	budova pro skladování, výrobu a administrativu
Užitná plocha	1 354 m ²
Cena	31 000 000,-Kč
Jednotková cena	22 895,-Kč/m ²

Strana 37

Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	horší + 05,00 %
Koef. 3	lepší – 35,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 40,00 %
Upravená jednotková cena	13 737,-Kč/m ²

Převzatý text inzerce k položce č. 1

Prodej skladového prostoru 1 354 m²

Bečovská, Praha 10 - Uhřetěves

31 000 000 Kč (22 895 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji logistický sklad v lokalitě Prahy 10 - Uhřetěves. Budova je k dokončení dle potřeb budoucího provozu a poskytuje kancelářské, skladové a výrobní prostory. Budova se nachází v lokalitě Praha 10 – Uhřetěvesi s velice dobrou dostupností do centra Prahy. Přímé napojení na Pražský okruh a ostatní transit. Plocha pozemku je 1422 m²; zastavěná plocha je 816 m²; hrubá podlažní plocha objektu je 1354 m². Celkem je k dispozici 547 m² skladových nebo výrobních prostor se světlou výškou 10 m. Dále je k dispozici administrativní zázemí ve 3 podlažích. Celá budova je vhodná jako reprezentativní sídlo společnosti. Navrhovaný objekt je o rozměrech 43,7 x 20,6 m. Výška objektu je 10,4 m a na administrativní části 12,6 m. Část haly je z železobetonového prefabrikovaného skeletu se zastřešením betonovými vazníky, na které je položen trapézový plech s izolací. Střecha nad halou je sedlového tvaru a je zakryta atikou. Administrativní část je z železobetonového monolitu s plochou střechou, 10 parkovacích míst pro osobní vozidla a 1 pro osoby s omezenou schopností pohybu a třech parkovacích míst pro nákladní vozidla u objektu k dispozici. Dokumentace i fotodokumentace celé stavby jsou na požádání k dispozici. Prohlídka je možná kdykoliv.

Celková cena:	31 000 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Petrový
Cena za m ² :	22 895 Kč	Užitná plocha:	1354 m ²
ID zakázky:	1083	Parkování:	✓
Aktualizace:	Včera	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Skeletová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Ve výstavbě	Výtah:	✓



Grant Thornton

An instinct for growth™




Položka č. 2

Lokalita	Praha 10, Strašnice, Průběžná
Zdroj	inzerce sreality.cz
Typ nemovité věci	budova pro skladování, výrobu a administrativu
Užitná plocha	1 200 m ²
Cena	40 000 000,-Kč
Jednotková cena	33 333,-Kč/m ²
Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 35,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 45,00 %
Upravená jednotková cena	18 333,-Kč/m ²

Převzatý text inzerce k položce č. 2

Prodej výrobní haly, prostoru 1 200 m²

Průběžná, Praha 10 - Strašnice  Panorama

40 000 000 Kč (33 333 Kč za m²)

Prodej provozního areálu po celkové rekonstrukci obsazen solventním nájemcem (akciová společnost), který je již v pronájmu 10 let a má nájemní smlouvu do konce června 2018 s pravděpodobně bude mít zájem prodloužit o dalších 5 let. Areál je vhodný k výrobním či obchodním účelům s výbornou dopravní dostupností u sjezdu z Jižní spojky, 400 m od metra Skalka. Součástí areálu je obytný dům se dvěma bytovými jednotkami-celkem 220 m² (možné využít jako kanceláře). Dům i výrobní prostory jsou vytápěny plynovými kotli (samostatné plynoměry). V areálu je zaveden kompletní bezpečnostní a kamerový systém, jsou do něj zavedeny tři telefonní linky a je napojen na všechny inženýrské sítě.

Celková cena:	40 000 000 Kč za nemovitost, včetně províza (k jednání)
Cena za m ² :	33 333 Kč
ID zakázky:	03342
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží
Užitná plocha:	1200 m ²

Plocha podlahová:	220 m ²
Parkování:	
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrina:	400V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky






Položka č. 3

Lokalita	Praha 10, Královice, K Nedvězí
Zdroj	inzerce sreality.cz
Typ nemovité věci	budova pro skladování, výrobu a administrativu
Užitná plocha	1 344 m ²
Cena	24 960 000,-Kč
Jednotková cena	18 571,-Kč/m ²
Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	horší + 15,00 %
Koef. 3	lepší – 20,00 %
Koef. 4	obdobné ± 00,00 %
Celková úprava	– 15,00 %
Upravená jednotková cena	15 785,-Kč/m ²

Převzatý text inzerce k položce č. 3

Prodej výrobní haly, prostoru 1 344 m²

K Nedvězí, Praha 10 - Královice  [Panorama](#)

24 960 000 Kč (18 571 Kč za m²)

Prodej areálu o CP 3.881 m², vhodný k výrobě, skladování s vlastními kancelářskými prostory a prostorným parkovištěm. Plocha kanceláří 358 m², v souboru budov je množství dílen, garáží a dalších provozních prostor. V případě zájmu více informací v RK.

Celková cena:	24 960 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	1344 m ²
Cena za m ² :	18 571 Kč	Plocha podlahová:	1344 m ²
Poznámka k ceně:	včetně provize RK a právních služeb.	Parkování:	15
ID zakázky:	455288	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	14.03.2017	Topení:	Jiné
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Umístění objektu:	Rušná část obce	Elektrina:	230V, 400V
Typ domu:	Přízemní	Doprava:	MHD
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1	Energetická náročnost budovy:	Trída G - Mimořádně neekosposodmá 8. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	1344 m ²	Výtah:	✘





Grant Thornton

An instinct for growth™

Položka č. 4

Lokalita	Praha 10, Strašnice, U Hranic
Zdroj	inzerce sreality.cz
Typ nemovité věci	budova pro administrativu
Užitná plocha	609 m ²
Cena	24 500 000,-Kč
Jednotková cena	40 230,-Kč/m ²
Koef. 1	inzerce – 10,00 %
Koef. 2	obdobné ± 00,00 %
Koef. 3	lepší – 30,00 %
Koef. 4	lepší komerční využitelnost – 20,00 %
Celková úprava	– 60,00 %
Upravená jednotková cena	16 092,-Kč/m ²



Převzatý text inzerce k položce č. 4

Prodej kanceláře 609 m²

U Hranic, Praha 10 - Strašnice Panorama

24 500 000 Kč (40 230 Kč za m²)

Jedná se o nebytový prostor určený pro kanceláře. Prostor je jako celek s možností rozdělení na jednotlivé menší celky sádrokartonovými zdmi (jak tomu v současnosti je). V prostoru je veškeré zázemí, kuchyňky, koupelny a toalety. Prostor je vybaven nábytkem, který se prodává společně s nebytovou jednotkou. Prostory jsou reprezentativní. Dům se nachází v blízkosti MHD a s dobrou dopravní dostupností do centra, ale i na výpadovky z Prahy. Dům je v klidné části lokality. Je možné dokoupit garážové stání v domě.

Celková cena:	24 500 000 Kč za nerovnost
Cena za m ² :	40 230 Kč
Poznámka k ceně:	cena včetně provize a právních služeb
ID zakázky:	253-N00208
Aktualizace:	11.05.2017
Stavba:	Skeletová

Stav objektu:	Novostavba
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 8
Užitná plocha:	609 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporné 8 78/2013 Sb. podle výhlášky
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy





Grant Thornton

An instinct for growth™

Porovnání:

Položka č. 1	=	13 737,-Kč/m ²
Položka č. 2	=	18 333,-Kč/m ²
Položka č. 3	=	15 785,-Kč/m ²
Položka č. 4	=	16 092,-Kč/m ²
$\Sigma (1+2+3+4) / 4 =$		15 987,-Kč/m ²

Aplikace jednotkové ceny na předmět ocenění:

Jednotková cena	=	15 987,-Kč/m ²
Započtená plocha předmětu ocenění	=	570,04 m ²
Tržní hodnota z porovnání		9 113 229,-Kč

Tržní hodnota nebytového objektu stanovená porovnávacím způsobem činí 9 113 229,-Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí:

4 840 120,-Kč + 9 113 229,-Kč = 13 953 349 Kč

Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem činí po zaokrouhlení 13 950 000,-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 Průběžná č.p. 760, Praha 10 vedených jako pozemek parc. č. 3152/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 970 m² součástí pozemku je stavba s č.p.760 jiná stavba) při použití jednotlivých metodických postupů činí

Ocenění nákladovým způsobem	=	11 090 000,-Kč
Ocenění výnosovým způsobem	=	10 570 000,-Kč
Ocenění porovnáním	=	13 950 000,-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:

10 570 000,-Kč

(slovy: Desetmilionůpětsedmdesáttisíckorunčeských)

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 2958-61/2017 do znaleckého deníku.

V Praze dne 29. května 2017



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



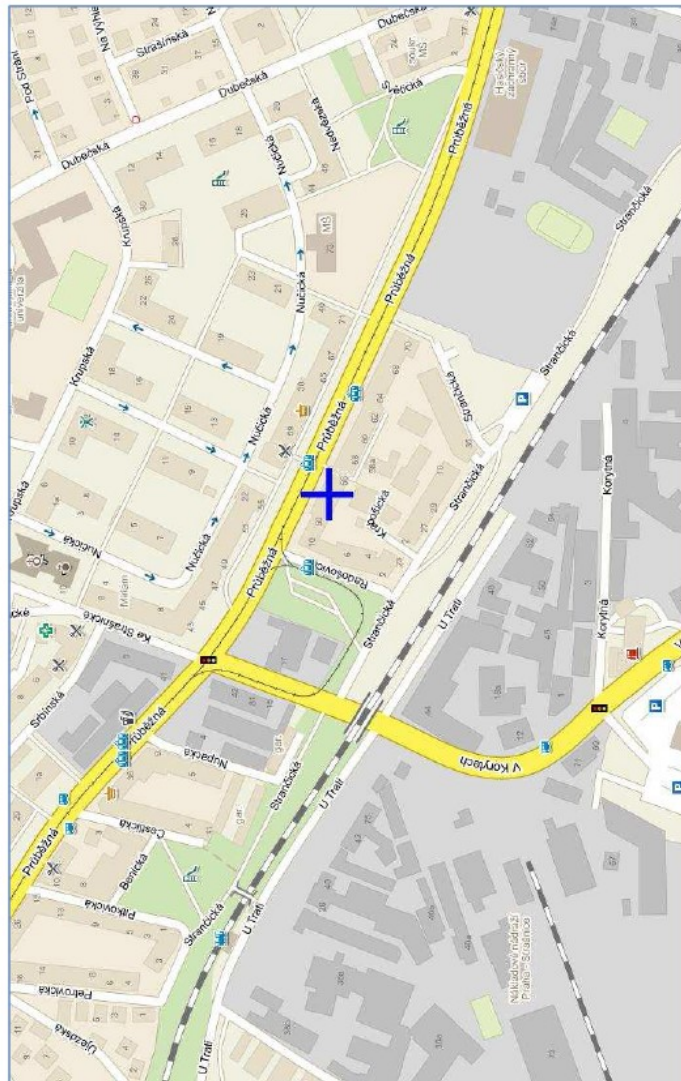
Grant Thornton

An instinct for growth™

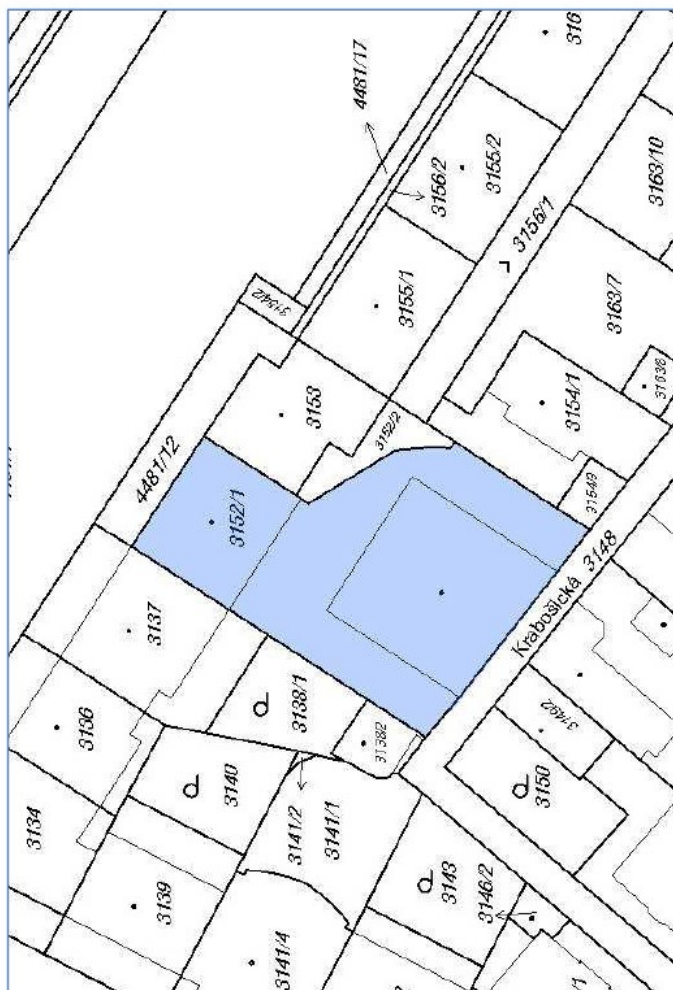
6 Přílohy

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

Mapový podklad části obce:



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 - neověřený

Předmět elektronické aukce 2808201701 Aukce ul. Průběžná 760/54
 Název kola Zkušební kolo Začátek pátek 01.09.2017 09:00 hodin Pevný konec neděle 03.09.2017 20:00 hodin
 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 72 Konec aukce v případě nepříhození 14.09.2017 14:00 (čtvrtek)
 Skutečný konec 14.09.2017 14:50:00
 Místo konání elektronická aukční síň

Aukční jistota 1 057 000,- Kč
 Nejvyšší podání 10 570 000,- Kč
 Minimální příhoz 50 000,- Kč
 Maximální příhoz 1 000 000,- Kč

Vítěz aukce
ID 1477020
18 650 000,- Kč

Vítězná nabídka

Vyhlašovatel Městská část Praha 10, IČ 00063941, Praha 10, Vršovičská 68, PSČ 10100
 Poskytovatel PRAHA 10 - Majetková, a.s., IČ 27205703, Praha 10, Vršovičská 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 1477020	Spolehlivá s.r.o.	18 650 000,- Kč	9
2	ID 1478932		18 600 000,- Kč	18
3	ID 889558		18 000 000,- Kč	19
4	ID 427332		15 900 000,- Kč	12
5	ID 412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	14 350 000,- Kč	9
6	ID 1473196	Alpeton s.r.o.	12 900 000,- Kč	2
7	ID 189766	AAA Realitní fond a.s.	11 100 000,- Kč	1
8	ID 595588	Czech Business Properties s.r.o.	10 875 000,- Kč	1
9	ID 1477976	Aztec Invest s.r.o.	10 725 000,- Kč	1
10	ID 49712		0,- Kč	0
11	ID 1427308		0,- Kč	0
12	ID 878086		0,- Kč	0

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

Podrobný průběh kola

ID	Jméno	Datum	Podání	Na nabídku	Popis podání	Úspěch podání	IP
ID1478932		14.09.2017 14:50:02.551			Příhoz nebyl přijat, aukce již byla ukončena	ne	88.103.65.190
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:46:16.963			Automatické prodloužení kola	ano	86.49.176.11
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:46:16.962	50 000,- Kč	18 650 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	86.49.176.11
ID1478932		14.09.2017 14:45:57.248			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:45:57.246	250 000,- Kč	18 600 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:42:09.749			Automatické prodloužení kola	ano	86.49.176.11
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:42:09.748	50 000,- Kč	18 350 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	86.49.176.11
ID1478932		14.09.2017 14:41:54.871			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:41:54.87	250 000,- Kč	18 300 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:38:13.748			Automatické prodloužení kola	ano	86.49.176.11
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:38:13.748	50 000,- Kč	18 050 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	86.49.176.11
ID889558		14.09.2017 14:37:59.708	50 000,- Kč	18 000 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID1478932		14.09.2017 14:37:56.293			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:37:56.292	72 223,- Kč	17 950 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:34:00.873			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:34:00.871	77 777,- Kč	17 877 777,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	86.49.176.11
ID1478932		14.09.2017 14:33:54.269			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:33:54.268	250 000,- Kč	17 800 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID889558		14.09.2017 14:31:58.91	50 000,- Kč	17 550 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID1478932		14.09.2017 14:31:53.144			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:31:53.143	72 223,- Kč	17 500 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:28:07.229			Automatické prodloužení kola	ano	86.49.176.11
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:28:07.227	50 000,- Kč	17 427 777,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	86.49.176.11
ID889558		14.09.2017 14:27:48.793			Automatické prodloužení kola	ano	83.136.204.198
ID889558		14.09.2017 14:27:48.791	50 000,- Kč	17 377 777,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:24:04.98			Automatické prodloužení kola	ano	86.49.176.11
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:24:04.978	77 777,- Kč	17 327 777,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	86.49.176.11
ID1478932		14.09.2017 14:23:49.761			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:23:49.76	72 223,- Kč	17 250 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:20:00.439			Automatické prodloužení kola	ano	86.49.176.11
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:20:00.438	77 777,- Kč	17 177 777,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	86.49.176.11

Podrobný průběh kola

ID	Jméno	Datum	Podání	Na nabídku	Popis podání	Úspěch podání	IP
ID1478932		14.09.2017 14:19:52.297	250 000,- Kč	17 100 000,- Kč	Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:19:52.295			Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID889558		14.09.2017 14:17:20.354			Automatické prodloužení kola	ano	83.136.204.198
ID889558		14.09.2017 14:17:20.352	50 000,- Kč	16 850 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID1478932		14.09.2017 14:15:46.563			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:15:46.562	250 000,- Kč	16 800 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID889558		14.09.2017 14:13:12.764			Automatické prodloužení kola	ano	83.136.204.198
ID889558		14.09.2017 14:13:12.711	50 000,- Kč	16 550 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID1478932		14.09.2017 14:11:34.343			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:11:34.32	250 000,- Kč	16 500 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID889558		14.09.2017 14:08:04.314			Automatické prodloužení kola	ano	83.136.204.198
ID889558		14.09.2017 14:08:04.313	50 000,- Kč	16 250 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID1478932		14.09.2017 14:07:05.247			Automatické prodloužení kola	ano	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 14:07:05.246	250 000,- Kč	16 200 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID889558		14.09.2017 14:05:32.672	50 000,- Kč	15 950 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 14:04:14.78			Automatické prodloužení kola	ano	84.42.144.10
ID427332		14.09.2017 14:04:14.78	50 000,- Kč	15 900 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID889558		14.09.2017 14:03:53.769	50 000,- Kč	15 850 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 14:03:34.185	50 000,- Kč	15 800 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID889558		14.09.2017 14:02:33.6			Automatické prodloužení kola	ano	83.136.204.198
ID889558		14.09.2017 14:02:33.6	50 000,- Kč	15 750 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 14:01:57.749	50 000,- Kč	15 700 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID889558		14.09.2017 14:01:22.854	50 000,- Kč	15 650 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 14:01:05.997	50 000,- Kč	15 600 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID1478932		14.09.2017 14:00:38.427	72 223,- Kč	15 550 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:00:21.896			Automatické prodloužení kola	ano	86.49.176.11
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 14:00:21.895	77 777,- Kč	15 477 777,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	86.49.176.11
ID889558		14.09.2017 13:59:55.566	50 000,- Kč	15 400 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 13:59:28.513	72 223,- Kč	15 350 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID889558		14.09.2017 13:58:59.595	50 000,- Kč	15 277 777,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198



Podrobný průběh kola

ID	Jméno	Datum	Podání	Na nabídku	Popis podání	Úspěch podání	IP
ID1477020	Spolehlivá s.r.o.	14.09.2017 13:58:35.404	77 777,- Kč	15 227 777,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	86.49.176.11
ID889558		14.09.2017 13:58:29.099	50 000,- Kč	15 150 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID1478932		14.09.2017 13:58:09.582	200 000,- Kč	15 100 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID427332		14.09.2017 13:58:09.261	50 000,- Kč	14 900 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID889558		14.09.2017 13:58:05.561			Automatické prodloužení kola	ano	83.136.204.198
ID889558		14.09.2017 13:58:05.56	50 000,- Kč	14 850 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 13:57:55.475	50 000,- Kč	14 800 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID889558		14.09.2017 13:57:22.349	50 000,- Kč	14 750 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 13:56:58.743	50 000,- Kč	14 700 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID889558		14.09.2017 13:56:48.524	50 000,- Kč	14 650 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 13:56:14.055	50 000,- Kč	14 600 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID889558		14.09.2017 13:56:07.772	50 000,- Kč	14 550 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 13:54:40.153	50 000,- Kč	14 500 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID889558		14.09.2017 13:54:29.011	50 000,- Kč	14 450 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID427332		14.09.2017 13:47:28.534	50 000,- Kč	14 400 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	14.09.2017 13:47:05.216	50 000,- Kč	14 350 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	193.86.204.174
ID427332	Martin Štrejbar	14.09.2017 13:45:49.966	50 000,- Kč	14 300 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	84.42.144.10
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	14.09.2017 12:46:06.153	300 000,- Kč	14 250 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	193.86.204.174
ID1478932		14.09.2017 12:36:22.658			Poslední příhoz je můj	ne	88.103.65.190
ID1478932		14.09.2017 12:36:20.706	50 000,- Kč	13 950 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	14.09.2017 08:24:44.334	1 000 000,- Kč	13 900 000,- Kč	Maximální příhoz byl přijat	ano	193.86.204.174
ID1473196	Alpeton s.r.o.	14.09.2017 07:44:16.349	50 000,- Kč	12 900 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	81.201.48.25
ID1478932		14.09.2017 06:07:48.829	50 000,- Kč	12 850 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1473196	Alpeton s.r.o.	13.09.2017 21:41:21.146	50 000,- Kč	12 800 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	81.201.48.25
ID1478932		13.09.2017 20:21:50.692	50 000,- Kč	12 750 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	13.09.2017 15:09:25.659	1 000 000,- Kč	12 700 000,- Kč	Maximální příhoz byl přijat	ano	193.86.204.174
ID1478932		13.09.2017 14:31:02.814	50 000,- Kč	11 700 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	13.09.2017 12:38:09.342	500 000,- Kč	11 650 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	193.86.204.174
ID889558		13.09.2017 12:11:42.591	50 000,- Kč	11 150 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	83.136.204.198
ID189766	AAA Realltini fond a.s.	13.09.2017 12:05:41.918	175 000,- Kč	11 100 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	90.179.53.68

Podrobný průběh kola

ID	Jméno	Datum	Podání	Na nabídku	Popis podání	Úspěch podání	IP
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	13.09.2017 08:30:41.042	50 000,- Kč	10 925 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	193.86.204.174
ID595588	Czech Business Properties s.r.o.	13.09.2017 08:15:03.226	50 000,- Kč	10 875 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	193.179.157.252
ID1478932		13.09.2017 07:02:00.514	50 000,- Kč	10 825 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	11.09.2017 14:49:21.264			Poslední příhoz je můj	ne	193.86.204.174
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	11.09.2017 14:49:08.663	50 000,- Kč	10 775 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	193.86.204.174
ID1477976	Aztec Invest s.r.o.	11.09.2017 14:36:54.779	55 000,- Kč	10 725 000,- Kč	Příhoz byl přijat	ano	185.46.212.49
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	11.09.2017 11:32:27.309	50 000,- Kč	10 670 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	193.86.204.174
ID1478932		11.09.2017 10:48:50.397	50 000,- Kč	10 620 000,- Kč	Minimální příhoz byl přijat	ano	88.103.65.190
ID1478932		11.09.2017 10:36:57.853			Nejnižší podání již bylo přijato.	ne	88.103.65.190
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	11.09.2017 10:33:03.209			Poslední příhoz je můj	ne	193.86.204.174
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	11.09.2017 10:32:56.219			Nejnižší podání již bylo přijato.	ne	193.86.204.174
ID412992	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	11.09.2017 09:36:28.524	10 570 000,- Kč	10 570 000,- Kč	Nejnižší podání bylo přijato	ano	193.86.204.174

Datum 15. 09. 2017

za poskytovatele
PRAHA 10 – Majetková, a.s.