

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 3.

Důvod předložení:

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

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

Usnesení RMČ č. 645 ze dne 30. 8. 2017

Usnesení RMČ č. 828 ze dne 26. 10. 2017

Obsah:

I. Návrh usnesení RMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1: Podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 3.

č. 2: Tabulka výběrového řízení

č. 3: Zápis komise výběrového řízení ze dne 11. 10. 2017

č. 4: Kopie znaleckých posudků NJ

Předkládá:

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

Zpracovala:

Blanka Březinová, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 3.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 3., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 3., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 3., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. nebytové jednotky dle PV	Výměra v m ²	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČ u právnické osoby)
1	Ruská	1039	84	1039/1	25	241 720	1 861 000	*****	*****
2	Turkmenská	1418	6	1418/32	62,80	781 500	3 010 000	Omikron development s.r.o.	04585976
3	Turkmenská	1418	6	1418/33	26,82	363 770	1 527 777	Sládkovičovo s.r.o.	05508754
4	Útulná	504	21	504/58	17,30	107 150	357 777	1shop s.r.o.	05508665

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 31. 3. 2018

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty
Číslo tisku: P10-106622/2017

Důvodová zpráva

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

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

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

II. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 3. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce jsou 4 **volné nebytové jednotky, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1** tohoto materiálu.

III. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 3. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

IV. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 3. bylo schváleno usnesením RMČ č. 645 ze dne 30. 8. 2017 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 11. 9. 2017 do 9. 10. 2017** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 3. tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných nebytových jednotek zajišťoval Poskytovatel a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 25 % účastníků z portálu aukcí, 69 % účastníků z S Reality.cz a 6 % Reality.cz, Realingo.cz a Majetkova.cz.

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

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

B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

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

Prohlídek na předmětné 4 volné nebytové jednotky se zúčastnilo celkem 172 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných nebytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

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

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 11. 9. 2017 do 9. 10. 2017 do 16.00 hodin a činila tak 29 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 84 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních nebytových jednotek je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

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

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále „**Komise**“). **Komise obálky s přihláškami otevřela na svém jednání dne 11. 10. 2017,** zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek a z další účasti ve výběrovém řízení **vyřadila celkem 3 přihlášky,** viz příloha č. 3b) tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 81 přihlášek. Tito účastníci poté měli právo účastnit se II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení vč. účastníků vyřazených a důvodů jejich vyřazení, je součástí přílohy č. 3 tohoto materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

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

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

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

Elektronické aukce na konkrétní volné nebytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 16. 10. 2017 v 10.00 hodin (tj. nejpozději do 7 dnů po rozhodnutí Komise o tom, kdo se může elektronické aukce zúčastnit) a jejich konce byly stanoveny na 18. 10.

2017. Konce E-aukce byly stanoveny tak, aby se uchazečům, kteří se účastnili více E-aukcí najednou, jejich konce nepřekrývaly. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posunovaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

V rámci VR – 3. byly **E-aukce úspěšné ve všech 4 případech a celkem bylo učiněno 368 příhozů.**

V případě volných nebytových jednotek, u nichž by vítěz aukce nakonec smlouvu neuzavřel nebo neuhradil kupní cenu, bude předmětná volná nebytová jednotka nabídnuta v rámci dalšího výběrového řízení (první polovina roku 2018).

Odhadní cena všech 4 v rámci Výběrového řízení prodávaných nebytových jednotek činila celkem 1 494 140 Kč. V rámci výběrového řízení se úspěšně elektronickou aukcí prodaly **všechny 4 volné nebytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 6 756 554 Kč.** Oproti odhadním cenám 4 volných nebytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 5 262 414 Kč, tj. **o 352,20 %.**

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

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč
1	Ruská	1039	84	1039/1	1 000,00
2	Turkmenská	1418	6	1418/32	2 999,00
3	Turkmenská	1418	6	1418/33	1 260,00
4	Útulná	504	21	504/58	626,00

Předmětný materiál vzala na vědomí RMČ usnesením č. 828 ze dne 26. 10. 2017.

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

UMC Praha 10
 Doručeno: 11.09.2017
P10-092936/2017
 listy: 1 pr: 1 sv. pr:

 mp10es68501c0b

Městská část Praha 10
 Zveřejněno i způsobem umožňujícím
 dálkový přístup od 11. 09. 2017 do 10. 10. 2017 vyklašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 645 ze dne 30. 8. 2017

v termínu od 11. 9. 2017 do 9. 10. 2017

**Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek
 formou elektronické aukce - 3.**

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

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

Vyvěšeno: 11. 09. 2017

Sejmuto: 10. 10. 2017

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

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

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

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

V Praze dne 11. 9. 2017

Ing. Filip Koucký
 vedoucí odboru majetkoprávního



Podmínky 3. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČ: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preambule

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

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří tyto 4 Nebytové jednotky:

Seznam Nebytových jednotek – 3. VŘ							
pořadí	ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	poslední využití	výměra v m ²	podlažní umístění
1	Ruská	1039	84	1039/1	Vyřazená bytová jednotka	25	1.PP
2	Turkmenská	1418	6	1418/32	Centrum pro zákazníky	63,80	1.NP
3	Turkmenská	1418	6	1418/33	Kancelář	26,82	1.NP
4	Útulná	504	21	504/58	Sklad	17,30	1.PP

2. nebytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Nebytových jednotkách neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení

- vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
- b. mu není známo, že by měly Nebytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Nebytové jednotky určeny;
 - c. není v nakládání s Nebytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - d. Nebytové jednotky jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

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

III. Stručný popis Nebytových jednotek

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

IV. Účastníci výběrového řízení

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

V. Prohlídky Nebytových jednotek

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

VI. Povinný obsah přihlášky učiněné Účastníkem

1. V rámci tohoto výběrového řízení je možno ucházet se o koupi jedné či více Nebytových jednotek bez omezení, přičemž **do výběrového řízení je nutné podat přihlášku samostatně na každou jednotlivou Nebytovou jednotku**. Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Nebytové jednotky musí splňovat všechny náležitosti požadované těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. **V opačném případě bude přihláška vyřazena.**
2. Povinnou součástí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky.
3. Účastníci - právnické osoby doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců v originále nebo ověřené kopii. Právnická osoba, která není zapsána do obchodního rejstříku, doloží platný

výpis z jiného zákonem určeného rejstříku, v němž je zapsána, případně písemnou smlouvu nebo zakládací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.

4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Nebytové jednotky;
 - d. o beztržnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze.
5. Přihláška musí obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
6. Přihláška musí dále obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
8. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
9. Přihlášku, která nesplňuje Podmínky, je Vyhlašovatel oprávněn odmítnout.
10. V případě **podání jedné společné přihlášky** vícero Účastníky, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci“), musí být tato přihláška podepsána všemi Spoluúčastníky s jejich úředně ověřenými podpisy. Čestná prohlášení (body VI. 4. popř. též VI. 5. Podmínek) dokládá v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na téže čestném prohlášení. Potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dokládá alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek **končí dne 9. 10. 2017 v 16.00 hodin.**
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10 tak, aby byly doručeny Vyhlašovatel ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 9. 10. 2017 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlašovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlašovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlašovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem,

případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

**„NEOTVÍRAT – 3. Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek“
adresa nebytové jednotky včetně č. p. a č. o. domu
číslo nebytové jednotky dle Prohlášení vlastníka**

VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Nebytové jednotky, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Nebytové jednotky.** Výše kaucí u jednotlivých Nebytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Nebytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Nebytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 9. 10. 2017.**
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – rodné číslo, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČ. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni Účastníci s právem účasti v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
5. Účastníkům, kteří se nestali vítězi E-aukce na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne skončení příslušné E-aukce, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
6. V případě, že vítěz příslušné E-aukce zaplatí dle Podmínek a kupní smlouvy celou Kupní cenu Nebytové jednotky, bude příslušná část složené kauce použita na úhradu odměny Poskyvatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část kauce bude vítězi příslušné E-aukce vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlášovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Nebytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých nebytových jednotek provede otevíření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. Účastníci, jejichž přihlášky nebyly komisí vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do II. kola výběrového řízení, tj. E-aukcí k jednotlivým Nebytovým jednotkám. Rozhodnutí komise o zařazení účastníků do II. kola výběrového řízení nebo případné vyřazení účastníků z výběrového řízení je konečné.
2. II. kolem výběrového řízení jsou jednotlivé E-aukce ke konkrétním Nebytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Nebytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 9.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy

trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede příhoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti majetkova.portalaukci.cz, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.

3. Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Nebytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Nebytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Při podpisu kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny a po jejím uhrazení na účet Vyhlášovatele bude kupní smlouva předložena k podpisu Vyhlášovatele. Následně bude kupní smlouva předložena k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

X. Povinnosti vítěze

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

XI. Daň z nabytí nemovitých věcí

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

XI. Závěrečná ustanovení

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

V Praze dne

Příloha č. 1 Soutěžních podmínek

Seznam volných nebytových jednotek – 3. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Ruská	1039	84	1039/1	Vyřazená bytová jednotka	25	1.PP	241 720	24 172	17.9., 24.9., 27.9.2017 10.15 – 10.45
2	Turkmenská	1418	6	1418/32	Centrum pro zákazníky	63,80	1.NP	781 500	78150	17.9., 24.9., 27.9.2017 10.55 – 11.35
3	Turkmenská	1418	6	1418/33	Kancelář	26,82	1.NP	363 770	36 377	17.9., 24.9., 27.9.2017 10.55 – 11.35
4	Útulná	504	21	504/58	Sklad	17,30	1.PP	107 150	10 715	17.9., 24.9., 27.9.2017 9.30 – 10.05

UJC Praha 10
 Doručeno: 11.09.2017
P10-092936/2017
 listy: 1 pr.: 1 sv. pr.:

 mp10es8501eOb

Příloha č. 2

E-aukce volné nebytové jednotky – 3.														
Poř.č	Ulice	č.p.	č. o.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	Výměra v m2	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 16.10.2017 v 10.00 hodin)
1	Ruská	1039	84	1039/1	Vyřazená bytová jednotka	25	1.PP	85	50	241 720	1 861 000	*****	158	18.10.2017 v 11:04:00 hodin
2	Turkmenská	1418	6	1418/32	Centrum pro zákazníky	63,80	1.NP	32	9	781 500	3 010 000	Omikron development, s.r.o.	98	18.10.2017 v 11:38:00 hodin
3	Turkmenská	1418	6	1418/33	Kancelář	26,82	1.NP	36	16	363 770	1 527 777	Sládkovičovo s.r.o.	68	18.10.2017 v 12:48:00 hodin
4	Útulná	504	21	504/58	Sklad	17,30	1.PP	19	8	107 150	357 777	1shop s.r.o.	44	18.10.2017 v 13:12:00 hodin



ZÁPIS č. 3

Komise výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 3.

konané dne 11. 10. 2017

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

Přítomni: Ing. Jana Čunátová, Josef Černý, Tereza Matoušová

Omluveni: --

Nepřítomni: --

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

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Program jednání:

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

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 11. 10. 2017 v 9:15 hod., vedla ho předsedkyně Ing. Jana Čunátová, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončila v 10:20 hod. Komise se sešla v počtu 3 členů a byla usnášeníschopná.

1. Zahájení komise

2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrových řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 3.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 3. jsou 4 volné nebytové jednotky, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 prohlídky každé volné nebytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 172 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 11. 9. 2017 do 9. 10. 2017 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 84 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

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

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 84 ve lhůtě podaných přihlášek jich 81 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a **3 přihlášky podmínkám výběrového řízení nevyhovělo**. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zápisu.

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

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám **celkem 81 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zápisu.

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 11. 10. 2017 v 10:20 hodin

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Schválila: Ing. Jana Čunátová, předsedkyně Komise

Ing. Čunátová



Příloha č. 1

Pořadí NJ	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených přihlášek
1	Ruská	1039	84	1039/1	Vyřazená bytová jednotka	25	1.PP	241 720	24 172	85	50
2	Turkmenská	1418	6	1418/32	Centrum pro zákazníky	63,8	1.NP	781 500	78 150	32	9
3	Turkmenská	1418	6	1418/33	Kancelář	26,82	1.NP	363 770	36 377	36	16
4	Útulná	504	21	504/58	Sklad	17,30	1.PP	107 150	10 715	19	8
	Neoznačeno										1
Celkem									172	172	84

Ulice	č. p.	č. or.	č. obytné jednotky	poř. č. uchazečů s ukončením ní NJ	jméno a příjmení / název	bydliště/sídlo	rodné číslo / IČ	z. ú. pro vrácení kauce	formální náležitosti přihlášky	složena kauce	potvrzení o ústní prohlídce	zahrnuje do II. kola VŘ čl. aukce ano/ne	poznámka / důvod případného vyřazení
Ruská	1039	84	1039/01	1					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	2					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	3					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	4					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	5					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	6					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	7	Velvia s.r.o.	Štolmířská 982, Český Brod	06066330		ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	8					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	9					ano	ano	ano	ano	Na přihlášce je chybně uvedeno číslo VŘ
Ruská	1039	84	1039/01	10					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	11					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	12					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	13					ano	ano	ano	ano	Na obálce není uvedeno č. NJ
Ruská	1039	84	1039/01	14					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	15					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	16	Omikron development s.r.o.	Heinemannova 6, Praha 6	04585976		ano	ano	ano	ano	Na pohlední o prohlídce chybí číslo orientační domu
Ruská	1039	84	1039/01	17					ano	ano	ano	ano	
Ruská	1039	84	1039/01	18					ano	ano	ano	ano	Na přihlášce a na obálce je uvedeno neuplné číslo NJ
Ruská	1039	84	1039/01	19					ano	ano	ano	ano	Na přihlášce není uvedeno číslo VŘ

Ruská	1039	84	1039/01	40	Galgrová Alena	Jižní II 10, Praha 4	645508/0962	ano	ano	ano	ano		
Ruská	1039	84	1039/01	41	Azie travel s.r.o.	Ve Smečkách 10, Praha 10	05508304	ano	ano	ano	ano		
Ruská	1039	84	1039/01	42				ano	ano	ano	ano		
Ruská	1039	84	1039/01	43				ano	ano	ano	ano		
Ruská	1039	84	1039/01	44				ano	ano	ano	ano		
Ruská	1039	84	1039/01	45				ano	ano	ano	ano		Na přílešce je chybně uvedeno číslo VR
Ruská	1039	84	1039/01	46				ano	ano	ano	ano		
Ruská	1039	84	1039/01	47				ano	ano	ano	ano		
Ruská	1039	84	1039/01	48	Loft Trading, s.r.o.	Havlínova 1270/14, Praha 8	03949752	ano	ano	ano	ano		
Ruská	1039	84	1039/01	49	Koza de Reza, s.r.o.	Vavřenova 10, Praha 4	02912830	ano	ano	ano	ano		
Ruská	1039	84	1039/01	50				ano	ano	ano	ano		
Turkmenská	1418	6	1418/32	1	Velvia s.r.o.	Štolmířská 982, Český Brod	06066330	ano	ano	ano	ano		
Turkmenská	1418	6	1418/32	2				ano	ano	ano	ano		
Turkmenská	1418	6	1418/32	3	Omikron development s.r.o.	Heinemannova 6, Praha 6	04585976	ano	ano	ano	ano		Na políčkách o prázdnice NJ není uvedeno č.p. a č.o. domu
Turkmenská	1418	6	1418/32	4	Czech Business Properties	Těšnov 5, Praha 1	24700614	ano	ano	ano	ano		
Turkmenská	1418	6	1418/32	5				ano	ano	ano	ano		Na přílešce je chybně uvedeno číslo VR
Turkmenská	1418	6	1418/32	6	Škola Danubius s.r.o.	Ve Smečkách 586/10, Praha 1	05508690	ano	ano	ano	ano		
Turkmenská	1418	6	1418/32	7				ano	ano	ano	ano		
Turkmenská	1418	6	1418/32	8	Loft Trading, s.r.o.	Havlínova 1270/14, Praha 8	03949752	ano	ano	ano	ano		
Turkmenská	1418	6	1418/32	9	Koza de Reza, s.r.o.	Vavřenova 1171/10, Praha 4	02912830	ano	ano	ano	ano		

Útulná	504	21	504/58	6	Loft Trading, s.r.o.	Havlíkova 1270/14, Praha 8	03949752		ano	ano	ano	ano	
Útulná	504	21	504/58	7	1shop s.r.o.	Ve Smečkách 586/10, Praha 1	05508665		ano	ano	ano	ano	
Útulná	504	21	504/58	8	Společenská vlastníků Útulná	Útulná 505/13, Praha 10	28959663		ano	ano	ano	ano	
									ne	ne	ne	ne	Na obělec není uvedeno č. IJ a adresa domu



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1932 - 22 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 1039/1 v Ruské ulici č. 84, katastrální území
Vršovice, hlavní město Praha



Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 3.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 10.5.2017

Obsah posudku

Obsah posudku.....	2
1. Nález.....	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti.....	3
1.3. Prohlídka.....	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	3
2. Posudek.....	4
2.1. Popis metod.....	4
2.2. Popis nemovitosti.....	5
2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou.....	6
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	7
2.5. Cena podle vyhlášky.....	8
3. Závěr.....	13
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny.....	13
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	13
4. Znalecká doložka.....	14
5. Seznam příloh.....	14

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky č. 1039/1, Ruská č. 84 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 3.3.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1039/01 - ateliér
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 1039/84 10000 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 3.3.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření

1.6. Dokumentace a skutečnost

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

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty jednotky č. 1039/1 v Ruské ulici č. 84 v katastrálním území Vršovice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je provedena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodejů, tak pronájmů.

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

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou **věčné renty** má na propočty zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6,5%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky podle vyhlášky jsou uvažovány celkové náklady, které jsou stanoveny ve výši 40% ročního nájemného.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován v blokové zástavbě, rohová sekce, na jižní straně Ruské na křižovatce s ulicí Na Mičáncích. Z hlediska automobilové dopravy je ulice Ruská silně frekventovaná včetně autobusů MHD. Vlastní lokalita je komerčně nevýrazná, umístění ateliéru s přístupem přes domovní chodbu je bez vlivu na cenu jednotky.

Popis domu

Budova má jedno podzemní, pět nadzemních podlaží a podkroví, střecha je kombinovaná valbová. V podzemním podlaží jsou společné prostory, sklepní kóje nájemníků a dva nebytové prostory. V nadzemních podlažích jsou byty. Příslušenstvím domu jsou jen venkovní úpravy.

Celkový stav objektu odpovídá stáří a nedostatečně prováděné údržbě.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 1039/1 způsob využití – atelier, umístěný v 1. PP. Celková výměra jednotky je 25,00 m².

Jednotka má 5 místností:

pokoj	16,00 m ²
předsíň	5,45 m ²
WC	0,70 m ²
spíž	0,75 m ²
koupelna	2,10 m ²

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 250/17440.

Jednotka je zcela zdevastovaná, bez zásadní rekonstrukce ji nelze užívat. Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení jednotky je patrné též z tabulek, které jsou uvedeny v kapitole „Cena podle vyhlášky“.

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Číslo popisné:	Číslo parcelní:	Výměra m ²	Číslo orientační:
1039	1256	427	84

Pozemek je prakticky celý zastavěný budovou. Je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené nejprve na srovnatelné lokality v Praze 10 a v tomto segmentu prodeje, které jsou v nabídkách jen sporadicky, na celé území Prahy. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kancelářemi.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto jednotek. Nalezeny byly 4 nabídky částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímou srovnatelné jednotky (stejněho stáří, stavebně technického stavu, velikosti a podílu na pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 24.482 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 26.816 Kč a minimální pak 21.757 Kč. V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkčního využití nebytových jednotek výrazně rostou ceny ateliérů.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny. Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity ateliéry jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 95 % ceny nabídkové. Do celkové redukce ve výši 65% ceny nabídkové se dále významně promítá podstatně horší stavební stav, než bylo u zkoumaného vzorku nabídek.

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

Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 1039/1, k.ú. Vršovice, Ruská 84	
Závěry z průzkumu trhu	
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	24 482,00

Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	15 913,30	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	25,00	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	397 833	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Nalezeno bylo 6 nabídek. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu kancelářských prostorů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 97,12 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 128 Kč a minimální pak cca 60 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity ateliery jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 95 % ceny nabídkové. Do celkové redukce ve výši 65% ceny nabídkové se dále významně promítá podstatně horší stavební stav, než bylo u zkoumaného vzorku nabídek.

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

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1039/1, k.ú. Vršovice, Ruská 84</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	97,12	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	63,13	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	757,54	Kč
Užitková plocha celkem	25,00	m ²
Roční nájemné celkem	18 938	Kč

Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	7 575	Kč
Čistý výnos	11 363	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	174 816	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Příslušenství stavby a pozemky

Pozemek

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1256	427,00	8 470,00	3 616 690,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			427,00		3 616 690,-
Pozemek - zjištěná cena				=	3 616 690,- Kč

Ocenění nebytové jednotky

Nebytová jednotka č. 1039/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,061$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Stabilizované území Vršovice bez rozvojových možností.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,135$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,081$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - ateliér:	25 * 1,00 = 25,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	25,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah:	cementový potěr	P	100
15. Vytápění:	plynové nefunkční	P	100
16. Elektroinstalace:	světelná	P	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky, baterie chybí	P	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100

23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadla	P	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	mříže, částečně	P	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace:	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,93
Koeficient vybavení K_4 :					0,8093

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8093
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	14 422,86
Plná cena: 25,00 m ² * 14 422,86 Kč/m ²	=	360 571,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 91 / 115 = 79,1 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 79,1 \% / 100)$

Nákladová cena C_{J_N}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,209
=	75 359,44 Kč
*	1,135
=	85 532,96 Kč

Nebytová jednotka č. 711/11 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **85 532,96 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 616 690,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 250 / 17 440

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 616 690,- Kč * 250 / 17 440

+ 51 844,75

Nebytová jednotka č. 1039/1 - zjištěná cena

= 137 377,71Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

137 380,- Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1039/1, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	137 380
Porovnávací cena	397 833
Výnosová cena	174 816

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. *Cena podle vyhlášky (cena administrativní)* je použita jako cena kontrolní.

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

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

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 3.3.2017 ve výši

241 720 Kč

V Černošicích, 10.5.2017
Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779, 252 28 Černošice



4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1932 - 22 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19322217.

5. Seznam příloh

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

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1039/1, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1039/1	
číslo jednotky dle OÚ	XXX	
podíl na společných částech domu a pozemku	250/17440	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Ruská	
č.p. / č.o.	1039/84	
podklady		
nájemní smlouva s	XXX	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	ateliér - vyřazená bytová jednotka	
dispozice (počet místností bez chodeb)	5	
výměry m ²	25	
základní popis prostor	bývalý byt, vstup z domovní chodby, podlahy PVC na prknech (částečně vytrhané) a teraso, okno původní dřevěné špaletové a dvě malá okénka, vstupní dveře plné, ostatní náplňové a prosklené, vytápění plynové WAV nefunkční, výtokové baterie vytrhané, WC splachovací, bez obkladů, koupelna s vanou, umyvadlem a obklady, Kuchyňská linka či sporák chybí. Současný stav velmi špatný, NJ částečně devastovaná, bez generální rekonstrukce nefunkční.	
provedené úpravy	XXX	
roční nájemné Kč	m²	celkem
nepronajato	XXX	xxx
obvyklé	758	18 938
komentář	obvyklé nájemné v aktuálním stavu	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	241 720	
podle cenových předpisů	137 380	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1039/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Číslo využití:	ateliér
Číslo kódu:	č. p. 1039
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9222
Podíl na společných částech:	250/17440

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Úslob ochrany nemovitosti

Úslob ochrany nemovitosti
Úslob ochrany nemovitosti

Omezení vlastnického práva

U evidována žádná omezení.

Zápisy

U evidovány žádné jiné zápisy.

Řzení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální úřad Praha 8

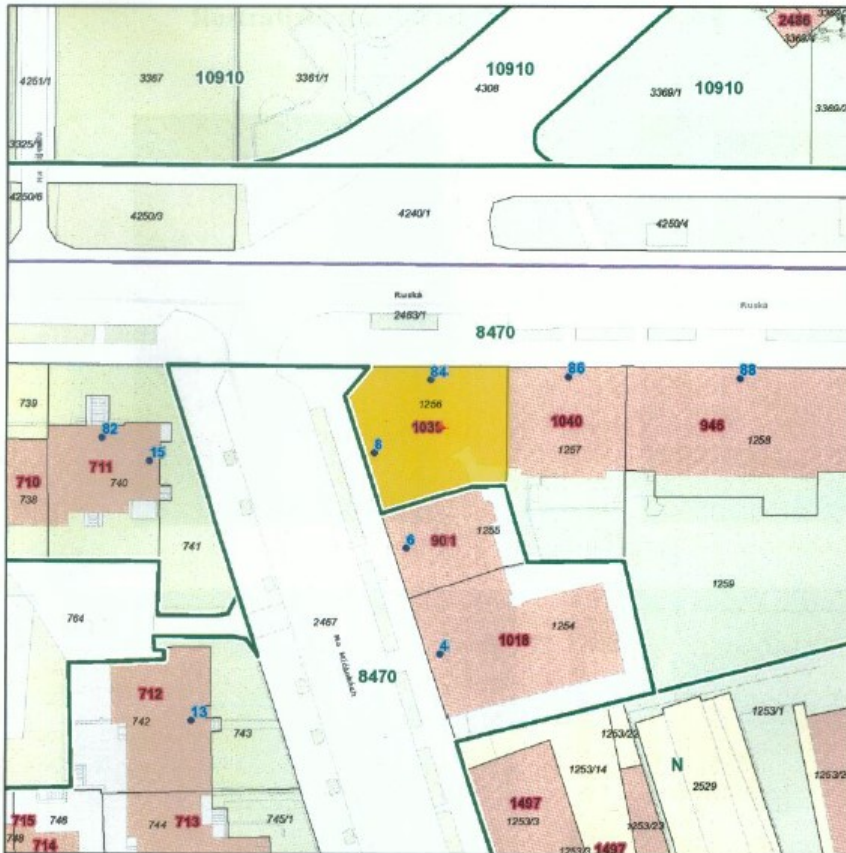
Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.05.2017 09:00:00.

© 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
U určená katastrálními úřady a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1256
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	8470 Kč/m ²
Skupina:	4130

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16
Vytlačeno dne: 10.5.2017

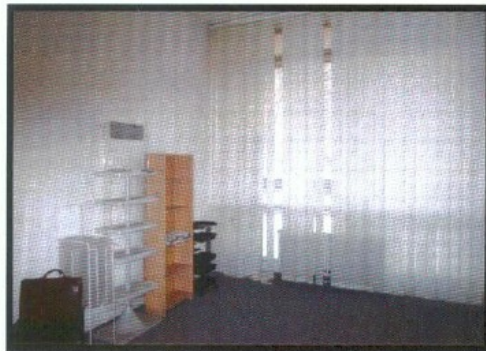
Ilustrativní fotodokumentace - Ruská č. 84 - NJ č.1039/1





ZNALECKÝ POSUDEK č. 1918 - 08 - 2017 A

o ceně nebytové jednotky č. 1418/32 v Turkmenské ulici č. 6, k.ú. Vršovice,
hlavní město Praha



Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.2.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 24.2.2017

Obsah posudku

Obsah posudku	2
1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	3
2. Posudek	4
2.1. Popis metod.....	4
2.2. Popis nemovitosti.....	5
2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou	6
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	6
2.5. Cena podle vyhlášky	7
3. Závěr	11
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny	11
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	11
4. Znalecká doložka	12
5. Seznam příloh	12

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky č. 1418/32, k.ú. Vršovice, v ulici Turkmenská č. 6 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 22.2.2017.

Znalecký posudek je dle požadavku objednatele proveden jako aktualizace vlastního znaleckého posudku č. 1404 - 48 - 2010 E ze dne 30.6.2010

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1418/32 - kancelář
Adresa předmětu ocenění:	Turkmenská 1418/6 10000 Praha
Kraj a okres:	Hl. m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 18.06.2010 a následně 22.2.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření

1.6. Dokumentace a skutečnost

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

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty jednotky č. 1418/32 v Turkmenské ulici č. 6 v katastrálním území Vršovice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovitě ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je provedena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů.

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

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6,5%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky podle vyhlášky jsou uvažovány celkové náklady, které jsou stanoveny ve výši 40% ročního nájemného.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován v ulici Turkmenská. Tvoří jej 4 samostatné č.p a to 1417, 1418, 1419 a 1420, což jsou jednotlivé sekce deskového panelového domu. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, dům je umístěn v druhém pořadí od Vršovické ulice, dobrý je vizuální kontakt z terasy objektu Městského úřadu. Umístění vstupu do oceňované jednotky je přes domovní halu.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 1418/32, způsob využití – kancelář v 1. N.P. Celková výměra jednotky je 63,80 m² a obsahuje celkem 6 místností.

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

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemcích o velikosti 638/78847.

Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení jednotky je patrné též z tabulek, které jsou uvedeny v kapitole „Cena podle vyhlášky“.

Popis pozemku

Dle Informace z katastru nemovitostí náleží k nemovitosti pozemky v katastrálním území Vršovice, parc.č. 1873/40, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 333 m², parc.č. 1873/41, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 362 m², parc.č. 1873/42, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 367 m² a parc.č. 1873/43, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 340 m². Celková výměra činí 1.402 m².

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

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

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši 24.482 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 26.816 Kč a minimální pak 21.757 Kč. V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou klesající ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a kancelářů, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny ateliérů.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny. Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

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

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 1418/32 k.ú. Vršovice, Turkmenská 6</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	24 482,19	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	17 137,53	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	63,80	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	1 093 375	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek,

který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Nalezeno bylo 15 nabídek. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu kancelářských prostorů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 131,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 188 Kč a minimální pak 107 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

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

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

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1418/32 k.ú. Vršovice, Turkmenská 6</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	130,96	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	91,67	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1100,05	Kč
Užitková plocha celkem	63,80	m ²
Roční nájemné celkem	70 183	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	28 073	Kč
Čistý výnos	42 110	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	647 845	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se

provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Příslušenství stavby a pozemky

Pozemek

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	soubor pozemků		1 402,00	3 420,00	4 794 840,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 402,00		4 794 840,-

Pozemek - zjištěná cena = 4 794 840,- Kč

Ocenění nebytové jednotky

Nebytová jednotka č. 1418/32

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1121

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu
podlahové plochy

Nebytový prostor - kanceláře:

63,8 * 1,00 = 63,80 m²

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

63,80 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy a patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové zateplené	N	100
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100
5. Krytiny střeš:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře a prosklené	S	100
12. Vrata:		X	100

13. Okna:	dřevohliníková	N	100
14. Povrchy podlah:	koberec, PVC	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace:	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	chybí	C	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	mříže	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	N	18,20	100	1,54	28,03
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,99
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9299

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9299
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1660
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	16 800,88
Plná cena: 63,80 m ² * 16 800,88 Kč/m ²	=	1 071 896,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 130 = 40,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena C_{J_N}	=	643 137,68 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena CJ	=	675 294,56 Kč

Nebytová jednotka č. 1418/32 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 675 294,56 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 794 840,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 638 / 78 847		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 794 840,- Kč * 638 / 78 847	+	38 798,03

Nebytová jednotka č. 1418/32 - zjištěná cena = 714 092,59 Kč

Nebytová jednotka č. 1418/32 - zjištěná cena (po zaokrouhlení) 714 090 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1418/32, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	714 090
Porovnávací cena	1 093 375
Výnosová cena	647 845

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. *Cena podle vyhlášky (cena administrativní)* je použita jako cena kontrolní.

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

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

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 22.2.2017 ve výši

781 500 Kč

V Černošicích, 24.2.2017

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



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

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1918 - 8 - 2017 - A znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 1918817.

5. Seznam příloh

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

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1418/32, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky	
číslo jednotky dle KN	1418/32
číslo jednotky dle OÚ	502
podíl na společných částech domu a pozemku	638/78847
katastrální území	Vršovice
adresa	
ulice	Turkmenská
č.p. / č.o.	1418/6
podklady	
nájemní smlouva s	volná
nájemní smlouva ze dne/do	XXX
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX
informace z KN	ano
základní popis	
lokalizace	1. NP
charakter objektu	bytový
dopravní dostupnost	dobrá
účel nájmu (funkce prostoru)	kanceláře
dispozice (počet místností bez chodeb)	6
výměry m2	63,8
základní popis prostor	kancelář, vstup z chodby dveře hladké, dvoukřídle, v kovové zárubni s vnější mříží, vnitřní dveře hladké, ze 2/3 prosklené v ocelové zárubni, okna dřevo/hliník, vytápění ústřední, žebrové radiátory, podlaha koberec, příčky z dřevovláknitých desek, omítky vápenné, bez hygienického vybavení, osvětlení zářivkové zavěšené
provedené úpravy	ne
roční nájemné Kč	
obvyklé	1 100
komentář	70 183
ocenění Kč za jednotku	
obvyklá cena	781 500
podle cenových předpisů	714 090
náklady rekonstrukce	
datum rekonstrukce	XXX
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX
pořizovací cena podle smlouvy Kč	0
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	0
přílohy	
informace z KN	ano
cenová mapa stavebních pozemků	ano
fotodokumentace	ano

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1418/32
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1417, 1418, 1419, 1420
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9322
Podíl na společných částech:	638/78847

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

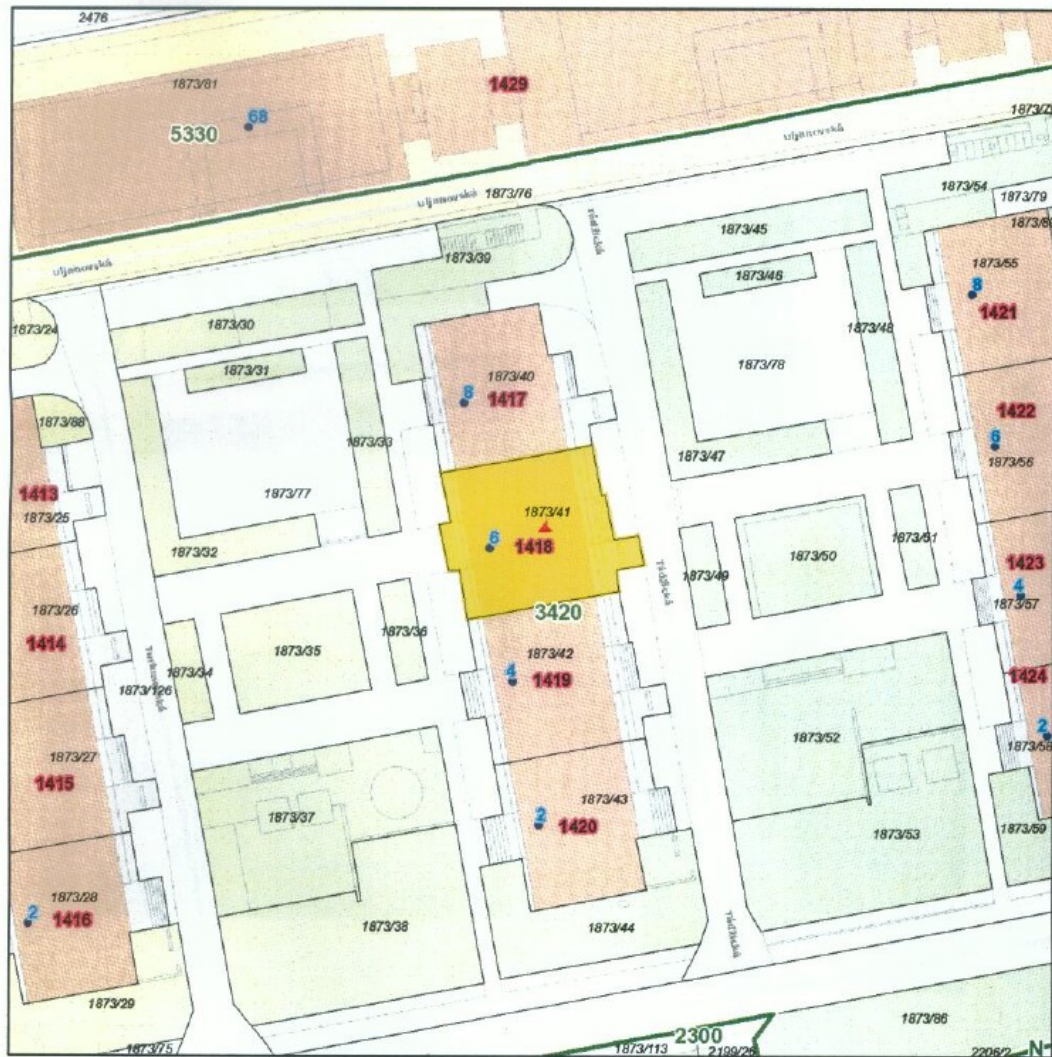
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.02.2017 14:00:01.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální. Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

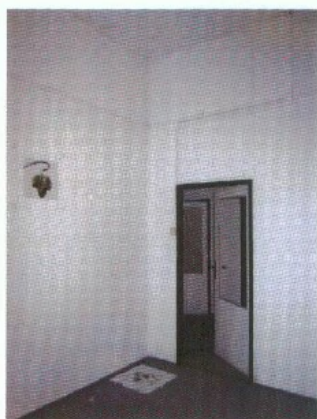


Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/41
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m²
Skupina:	4166

brázené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
stíže. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
00: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
06: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
12: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
17: od 1.1.17

Vytlačeno dne: 23.2.2017

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 1418/32 Turkmenská 6





ZNALCKÝ POSUDEK **č. 1918 - 08 - 2017 B**

**o ceně nebytové jednotky č. 1418/33 v Turkmenské ulici č. 6, k.ú. Vršovice,
hlavní město Praha**



Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.2.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 24.2.2017

Obsah posudku

Obsah posudku.....	2
1. Nález.....	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti.....	3
1.3. Prohlídka.....	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	3
2. Posudek.....	4
2.1. Popis metod.....	4
2.2. Popis nemovitosti.....	5
2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou.....	5
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	6
2.5. Cena podle vyhlášky.....	7
3. Závěr.....	11
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny.....	11
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	11
4. Znalecká doložka.....	12
5. Seznam příloh.....	12

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky č. 1418/33, k.ú. Vršovice, v ulici Turkmenská č. 6 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 22.2.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1418/33
Adresa předmětu ocenění:	Turkmenská 1418/6 10000 Praha
Kraj a okres:	Hl. m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 18.06.2010 a následně 22.2.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření

1.6. Dokumentace a skutečnost

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

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty jednotky č. 1418/33 v Turkmenské ulici č. 6 v katastrálním území Vršovice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je provedena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodejmů, tak pronájmů.

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

Při stanovení ceny věci nemovité výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6,5%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky podle vyhlášky jsou uvažovány celkové náklady, které jsou stanoveny ve výši 40% ročního nájemného.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován v ulici Turkmenská. Tvoří jej 4 samostatné č.p a to 1417, 1418, 1419 a 1420, což jsou jednotlivé sekce deskového panelového domu. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, dům je umístěn v druhém pořadí od Vršovické ulice, dobrý je vizuální kontakt z terasy objektu Městského úřadu. Umístění vstupu do oceňované jednotky je přes domovní halu.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 1418/33, způsob využití – kancelář v 1. N.P. Celková výměra jednotky je 26,80 m² a obsahuje celkem 2 místnosti.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemcích o velikosti 268/78847.

Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení jednotky je patrné též z tabulek, které jsou uvedeny v kapitole „Cena podle vyhlášky“.

Popis pozemku

Dle prohlášení vlastníka náleží k nemovitosti pozemky v katastrálním území Vršovice, parc.č. 1873/40, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 333 m², parc.č. 1873/41, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 362 m², parc.č. 1873/42, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 367 m² a parc.č. 1873/43, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 340 m². Celková výměra činí 1.402 m².

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017.

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

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

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užité plochy obdobných nebytových jednotek byla ve výši cca 27.094 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 30.392 Kč a minimální pak 23.846 Kč. V poslední době je trh nemovitostí v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou klesající ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny ateliérů.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny. Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

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

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 1418/33 k.ú. Vršovice, Turkmenská 6</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	27 094,08	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	18 965,86	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	26,80	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	508 285	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Nalezeno bylo 15 nabídek. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu kancelářských prostorů, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 145,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 178 Kč

a minimální pak 120 Kč. Sdělení k trhu je identické, jako u metody porovnávací

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových jednotek, kde byly údaje čerpány zejména z internetu, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané prodejní ceny.

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

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

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1418/33 k.ú. Vršovice, Turkmenská 6</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	145,25	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	101,68	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1220,10	Kč
Užitková plocha celkem	26,80	m ²
Roční nájemné celkem	32 699	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	13 079	Kč
Čistý výnos	19 619	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	301 834	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Příslušenství stavby a pozemky

Pozemek

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	soubor pozemků		1 402,00	3 420,00	4 794 840,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 402,00		4 794 840,-

Pozemek - zjištěná cena = **4 794 840,- Kč**

Ocenění nebytové jednotky

Nebytová jednotka č. 1418/33

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytový prostor - kanceláře:	26,8 * 1,00 = 26,80 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	26,80 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy a patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové zateplené	N	100
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře a prosklené	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevohliníková	N	100
14. Povrchy podlah:	původní dlažba	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100

18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	chybí	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	N	18,20	100	1,54	28,03
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,99
Koeficient vybavení K_4 :					1,0099

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0099
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1660
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 246,27

Plná cena: $26,80 \text{ m}^2 * 18\,246,27 \text{ Kč/m}^2$ = **489 000,04 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 52 / 130 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Nákladová cena C_{JN}

= 293 400,02 Kč

Koeficient pp

* 1,050

Cena CJ

= 308 070,02 Kč

Nebytová jednotka č. 1418/33 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 308 070,02 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 794 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: $268 / 78\,847$

Hodnota spoluvlastnického podílu: $4\,794\,840,- \text{ Kč} * 268 / 78\,847$

+ 16 297,60

Nebytová jednotka č. 1418/33 - zjištěná cena

= 324 367,62 Kč

Nebytová jednotka č. 1418/33 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)

= **324 370 Kč**

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1418/33, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	324 370
Porovnávací cena	508 285
Výnosová cena	301 834

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. **Cena podle vyhlášky (cena administrativní)** je použita jako cena kontrolní.

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

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

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 22.2.2017 ve výši

363 770 Kč

V Černošicích, 24.2.2017

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



4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1918 - 8 - 2017 - B znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 1918817.

5. Seznam příloh

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

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1418/33, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky	
číslo jednotky dle KN	1418/33
číslo jednotky dle OÚ	503
podíl na společných částech domu a pozemku	268/78847
katastrální území	Vršovice
adresa	
ulice	Turkmenská
č.p. / č.o.	1418/6
podklady	
nájemní smlouva s	volná
nájemní smlouva ze dne/do	XXX
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX
informace z KN	ano
základní popis	
lokalizace	1. NP
charakter objektu	bytový
dopravní dostupnost	dobrá
účel nájmu (funkce prostoru)	kancelář
dispozice (počet místností bez chodeb)	2
výměry m ²	26,8
základní popis prostor	kancelář (původně kočárkárna), vstup z chodby dveře hladké, jednokřídlé, v kovové zárubni s vnější mříží, vnitřní dveře hladké částečně prosklené, ze 2/3 prosklené v ocelové zárubni, okna dřevo/hliník, vytápění ústřední, žebrové radiátory, podlaha dlažba, omítky vápenné, hygienické vybavení WC s umyvadlem.
provedené úpravy	ne
roční nájemné Kč	
obvyklé	1 220
komentář	XXX
	32 699
ocenění Kč za jednotku	
obvyklá cena	363 770
podle cenových předpisů	324 368
náklady rekonstrukce	
datum rekonstrukce	XXX
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX
pořizovací cena podle smlouvy Kč	0
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	0
přílohy	
informace z KN	ano
cenová mapa stavebních pozemků	ano
fotodokumentace	ano

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1418/33
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1417, 1418, 1419, 1420
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9322
Podíl na společných částech:	268/78847

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

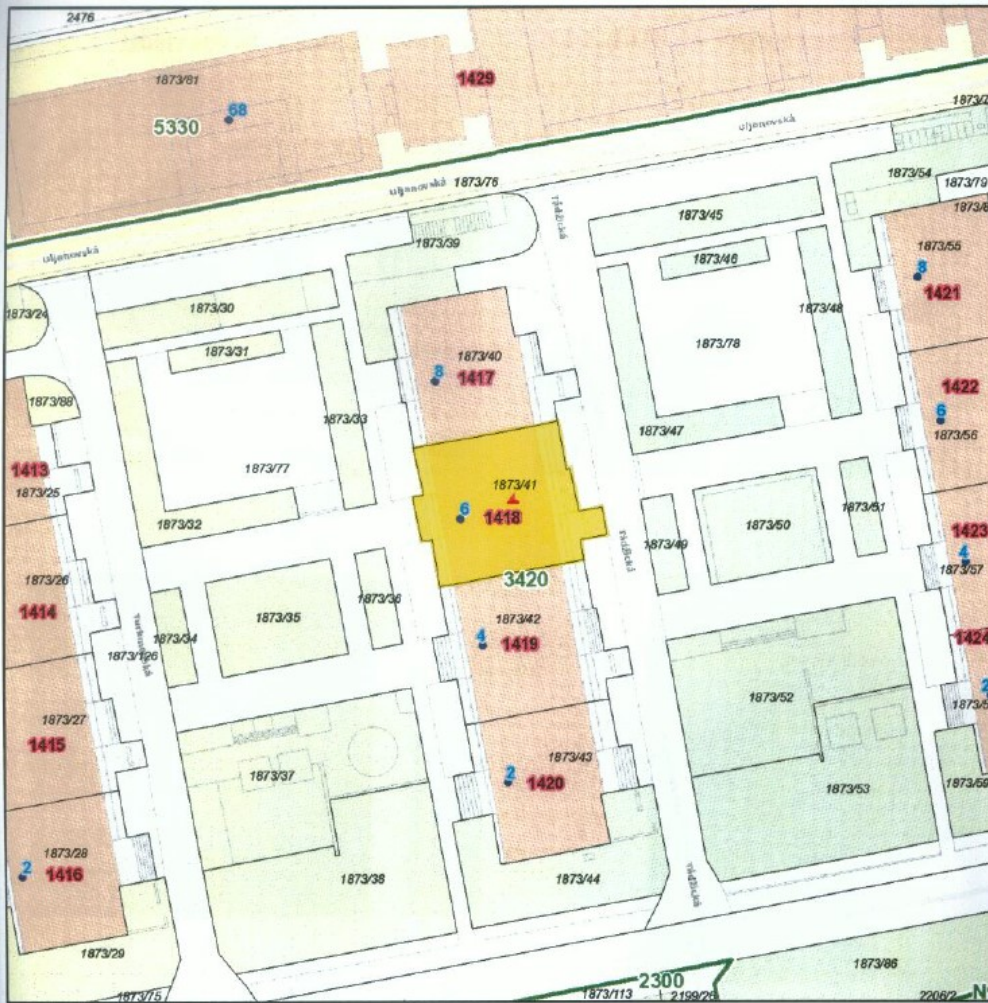
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.02.2017 14:00:01.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



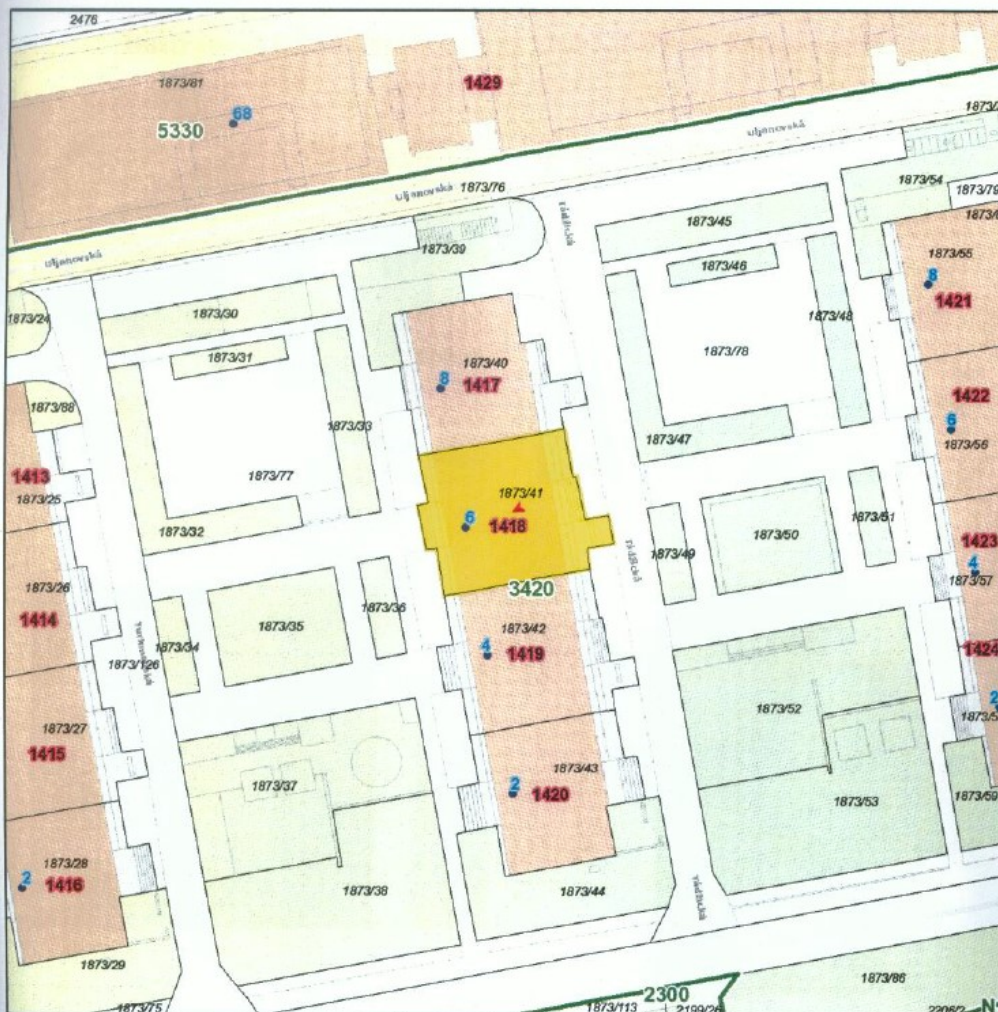
Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/41
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	4166

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
2017: od 1.1.17

Vytištěno dne: 23.2.2017

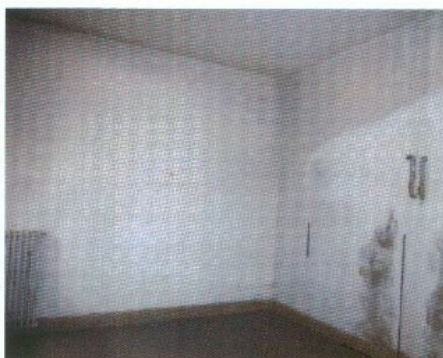


Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/41
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	4166

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: od 1.1.17

Vytištěno dne: 23.2.2017

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 1418/33 Turkmenská 6





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1934 - 24 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 504/58 v ulici Útulná č. 21, katastrální území
Malešice, hlavní město Praha



Objednatel posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro účel privatizace věci
nemovité.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 3.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 4.3.2017

Obsah posudku

1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	3
2. Posudek	4
2.1. Popis metod.....	4
2.2. Popis nemovitosti.....	5
2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou	6
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	6
2.5. Cena podle vyhlášky	8
3. Závěr	11
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny	11
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	11
4. Znalecká doložka	12
5. Seznam příloh	12

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky (NJ) č. 504/58, katastrální území Malešice, v ulici Útulná č. 21 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu ke dni prohlídky, to je k 3.3.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 504/58
Adresa předmětu ocenění:	Útulná 21 10000 Praha
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
Počet obyvatel:	1 259 079

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3.3.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření.

1.6. Dokumentace a skutečnost

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

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty nebytové jednotky 504/58 v ulici Útulná 17 v katastrálním území Malešice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodejů, tak pronájmů.

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

Při stanovení ceny nemovitosti výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 6%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky podle vyhlášky jsou uvažovány celkové náklady, které jsou stanoveny ve výši 40% ročního nájemného.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován v ulici Útulná. Tvoří jej 4 samostatné č.p. a to 504, 505, 506 a 507, což jsou jednotlivé sekce deskového panelového domu. Vlastní lokalita je komerčně podprůměrná, dům je umístěn v sídlišti Malešice. Umístění vstupu do oceňované jednotky je přes domovní schodiště.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 504/58, způsob využití – sklad (1 místnost) umístěný v 1. PP. Celková výměra jednotky je 17,3 m².

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemcích o velikosti 1730/309 830.

Upřesnění popisu stavebně technického provedení a vybavení jednotky je patrné též z tabulek, které jsou uvedeny v kapitole „Cena podle vyhlášky“.

Popis pozemku

Údaje o pozemcích převzaty z katastru nemovitostí, celková výměra činí 835 m².

obec:	Praha			
název katastrálního území:	Malešice	Malešice	Strašnice	Strašnice
parcelní číslo pozemků, na nichž budova stojí:	806/261	806/260	2244/72	2244/71
výměra stavební parcely:	209 m ²	206 m ²	211 m ²	209 m ²

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2017 cenou 3.000 Kč/m².

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky či prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality v celé Praze. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Nalezeno bylo 6 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu a velikosti) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy skladů byla ve výši cca 14.238 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 18.000 Kč a minimální pak 10.417 Kč. V nabídkách se objevují skladové prostory v suterénu panelových domů jen výjimečně.

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

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové prostory v suterénech panelových domů jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 60 % ceny nabídkové. Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy nebytové jednotky ve výši, jak je uvedeno v následující tabulce.

<i>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ č. 504/58, k.ú. Malešice, Útulná 21</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	14 238,01	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	8 542,80	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	17,30	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	147 791	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

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

ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu skladů a to ne jen v suterénech domů. Průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy byla ve výši 72,04 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 100 Kč a minimální pak 53,29 Kč. Tak jako v případě prodeje se i z hlediska nabídky nájmu objevují skladové prostory v suterénu panelových domů jen výjimečně.

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

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové prostory v suterénech panelových domů jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 60 % ceny nabídkové.

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

Pro výpočet hodnoty nemovitosti metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

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

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

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

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

V tomto konkrétním případě byly vstupními parametry propočtu:

- náklady stanoveny ve výši 40% nájemného
- čistý výnos stanoven ve výši 60% nájemného
- míra kapitalizace 6 %

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 504/58, k.ú. Malešice, Útulná 21</i>		
Závěry z průzkumu trhů		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	72,04	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	43,23	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	518,71	Kč
Užitková plocha celkem	17,30	m ²
Roční nájemné celkem	8 974	Kč

Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	3 589	Kč
Čistý výnos	5 384	Kč
Kapitalizační míra	6	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	89 737	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	soubor pozemků		835,00	3 000,00	2 505 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			835,00		2 505 000,-

Pozemek - zjištěná cena = 2 505 000,- Kč

Nebytová jednotka č. 504/58

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Nebytový prostor - sklad:	17,3 *	1,00 = 17,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		17,30 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100

2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	100
3. Stropy:	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	chybí jen nátěr betonu	C	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	plastová	S	100
14. Povrchy podlah:	cementový potěr	P	100
15. Vytápění:	chybí	C	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace:	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	chybí	C	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	chybí	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	C	5,70	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění:	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00

21. Ohřev vody:	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,18
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6118

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6118
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1660
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	10 611,49
Plná cena: 17,30 m ² * 10 611,49 Kč/m ²	=	183 578,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 125 = 52,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 52,0 % / 100)	*	0,480
Nákladová cena CJ _N	=	88 117,81 Kč
Koeficient pp	*	1,000
Cena CJ	=	88 117,81 Kč
Nebytová jednotka č. 504/58 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	88 117,81 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 505 000,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 1 300 / 309 830		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 505 000,- Kč * 1 300 / 309 830	+	10 510,60
Nebytová jednotka č. 504/58 - zjištěná cena	=	98 628,41 Kč
Výsledná cena věci nemovité podle vyhlášky (po zaokrouhlení)		98 630 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – nebytové jednotky č. 504/58 v ulici Útulná č. 21, katastrální území Malešice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Rekapitulace cen	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	98 630
Porovnávací cena	147 791
Výnosová cena	89 737

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné nemovitosti byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. *Cena podle vyhlášky (cena administrativní)* je použita jako cena kontrolní.

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

Z intervalu zjištěných cen nemovitosti, zejména s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu charakteru a umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 70% a ceny porovnávací pak 30%.

Cena nemovitosti byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 3.3.2017 ve výši

107 150 Kč

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

V Černošicích, 4.3.2017



4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1934 - 24 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19342417.

5. Seznam příloh

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

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 504/58, k.ú. Malešice, Útulná 21

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	504/58	
číslo jednotky dle OÚ	101	
podíl na společných částech domu a pozemku	1730/309830	
katastrální území	Malešice	
adresa		
ulice	Útulná	
č.p. / č.o.	506/17	
podklady		
nájemní smlouva s	volná NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	není k dispozici	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není k dispozici	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. PP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	sklad	
dispozice (počet místností bez chodeb)	1	
výměry m ²	17,3	
základní popis prostor	sklad, vstup z chodby, vstupní dveře dřevěné plně, zárubeň ocelová, bez vytápění, podlaha betonová mazanina, omítky chybí - jen nátěr hrubých betonových stěn, okno nové plastové s vnější mříží, osvětlení žárovkové nástěnné původní, dům je bez výtahu	
provedené úpravy	XXX	
roční nájemné Kč	m²	celkem
stávající ze smlouvy	0	0
obvyklé	519	8 974
komentář	XXX	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	107 150	
podle cenových předpisů	98 630	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	0	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	0	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	504/58
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 504, 505, 506, 507
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	3110
Podíl na společných částech:	1730/309830

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

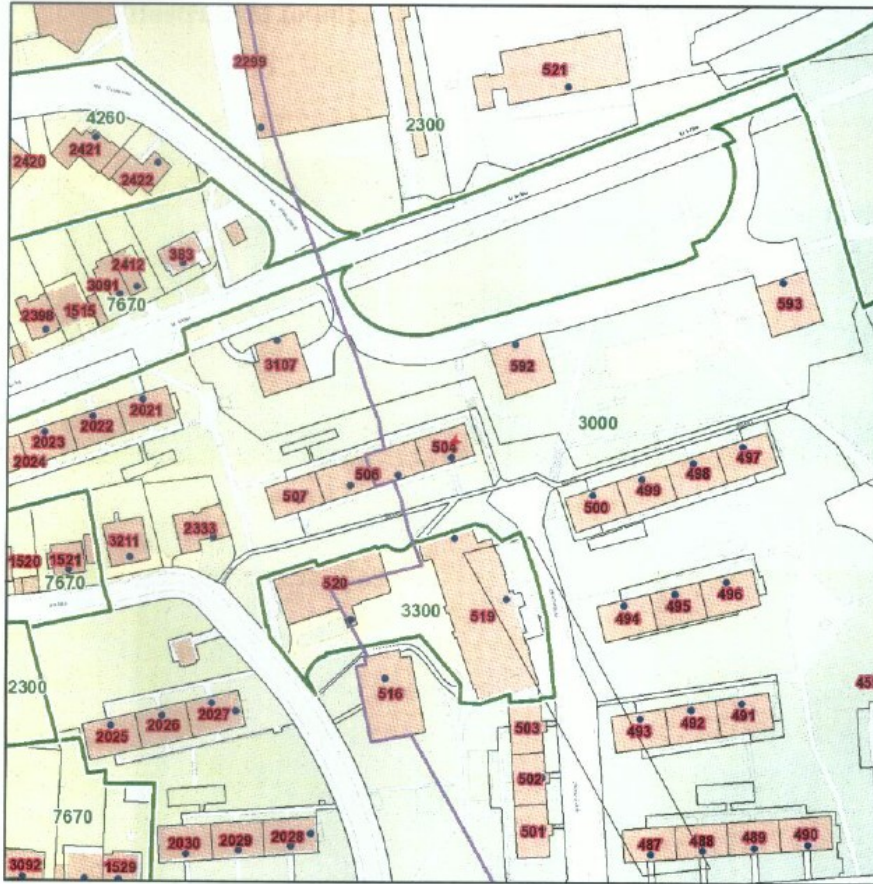
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.02.2017 16:00:03.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#). Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



Katastrální území	
Název:	Malešice
Parcela	
Číslo parcely:	806/261
Cena 2017	
Mapový list:	61
Cena:	3000 Kč/m ²
Skupina:	4195

trazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena
líže. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
10: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 |
16: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 |
12: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 |
17: od 1.1.17

Vytlačeno dne: 23.2.2017

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 504/58, Útulná 21, Malešice

