

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 4.

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. 829 ze dne 26. 10. 2017

Usnesení RMČ č. 36 ze dne 1. 2. 2018

Obsah:

I. Návrh usnesení ZMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1: Podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 4.

č. 2: Tabulka výběrového řízení

č. 3: Zápis komise výběrového řízení ze dne 10. 1. 2018

č. 4: Kopie znaleckých posudků NJ

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. místostarosta

Zpracovala:

Blanka Březinová, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 4.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 4., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 4., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných nebytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 4., 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	Moskevská	95	45	95/15 95/18	26,3 13,8	951 450	2 765 000	*****	*****
2	Moskevská	1464	61	1464/339	229	3 683 820	6 345 000	Omikron development s.r.o.	04585976
3	Taškentská	1413	8	1413/33	37,9	962 450	1 505 000	Omikron development s.r.o.	04585976
4	Vršovická	1462	66	1462/327	65,5	1 913 780	3 190 000	*****	*****

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 6. 2018

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. místostarosta
Číslo tisku: P10-008514/2018

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 4. 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 4. 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 – 4. bylo schváleno usnesením RMČ č. 829 ze dne 26. 10. 2017 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 20. 11. 2017 do 8. 1. 2018** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce - 4. 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 36% účastníků z portálu aukcí, 64 % účastníků z Sreality.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 82 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 20. 11. 2017 do 8. 1. 2018 do 16.00 hodin a činila tak 50 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 24 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 10. 1. 2018,** zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek a z další účasti ve výběrovém řízení **vyřadila celkem 2 přihlášky,** viz příloha č. 3b) tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 22 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 15. 1. 2018 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. 1. 2018.

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 VŘ – 4. byly **E-aukce úspěšné ve všech 4 případech a celkem bylo učiněno 259 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 (druhá polovina roku 2018).

Odhadní cena všech 4 v rámci Výběrového řízení prodávaných nebytových jednotek činila celkem 7 511 500 Kč. V rámci výběrového řízení se úspěšně elektronickou aukcí prodaly **všechny 4 volné nebytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 13 805 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 4 volných nebytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 6 293 500 Kč, tj. **o 83,78 %.**

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	Moskevská	95	45	95/15, 95/18	1753
2	Moskevská	1464	61	1464/339	6870
3	Taškentská	1413	8	1413/33	2199
4	Vršovická	1462	66	1462/327	1965

Předmětný materiál vzala na vědomí RMČ usnesením č. 36 ze dne 1. 2. 2018.

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

Městská část Praha 10

UMC Praha 10
Doručeno: 13. 11. 2017

P10-116784/2017

Vyvěšeno: 20 - 11 - 2017

Sejmuto: - 8 - 01 - 2018 vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 829 ze dne 26. 10. 2017

v termínu od 20. 11. 2017 do 8. 1. 2018

**Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek
formou elektronické aukce - 4.**

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

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

Kontakt:

aukce@majetkova.cz
tel.: +420 775 725 450

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 20 - 11 - 2017 do - 8 - 01 - 2018

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 20. 11. 2017

Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního



Podmínky 4. 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 – 4. VŘ							
pořadí	ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	poslední využití	výměra v m ²	podlažní umístění
1	Moskevská	95	45	95/15 95/18	ateliér ateliér	26,30 13,80	6.NP 6.NP
2	Moskevská	1464	61	1464/339	kancelář	229	2.NP
3	Taškentská	1413	8	1413/33	prodejna	37,90	1.NP
4	Vršovická	1462	66	1462/327	kancelář	65,50	9.NP

2. nebytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlašovatel prohlašuje, že

- a. na Nebytových jednotkách nevážnou 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 vážnoucích a s nimi spojených jsou uvedeny pouze podle informací dostupných Vyhlašovatelí.

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 Vyhlašovatelí 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 zakladací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
4. Příhláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Nebytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze.
5. Příhláška 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. Příhláška musí dále obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Příhláška 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. Příhlášku, 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 témže 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 **8. 1. 2018 v 16.00 hodin**.
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10 tak, aby byly doručeny Vyhlašovatelovi ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 8. 1. 2018 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 napsísem:

„NEOTVÍRAT – 4. 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 8. 1. 2018**.
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 nesložil 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 Vyhlašovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Nebytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých nebytových jednotek provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. 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 Vyhlášovatel 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 Vyhlášovatel a Poskyvateli 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 Vyhlášovatel a Poskyvateli 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 výběrové 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.

Seznam volných nebytových jednotek – 4. výběrové řízení

Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č.	Poslední využití	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Moskevská	95	45	95/15 95/18	ateliér	26,30 13,80	6.NP 6.NP	951 450	95 145	25.11., 6.12., 16.12.2017 11.30 – 12.05 hod.
2	Moskevská	1464	61	1464/339	kancelář	229	2.NP	3 683 820	368 382	25.11., 6.12., 16.12.2017 10.05 – 10.35 hod.
3	Taškentská	1413	8	1413/33	prodejna	37,90	1.NP	962 450	96 245	25.11., 6.12., 16.12.2017 10.45 – 11.15 hod.
4	Vršovická	1462	66	1462/327	kancelář	65,50	9.NP	1 913 780	191 378	25.11., 6.12., 16.12.2017 9.30 – 10.00 hod.

UMC Praha 10
Doručeno: 13.11.2017
P10-116784/2017
listy: 1 pr: 1 sv. pr:

mp10es68506ca9

Příloha č. 2

E-aukce volné nebytové jednotky – 4.														
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 15.1.2018 v 10.00 hodin)
1	Moskevská	95	45	95/15 95/18	Ateliér	26,3 13,8	6.NP 6.NP	27	7	951 450	2 765 000	*****	42	18.1.2018 v 10:10:00 hodin
2	Moskevská	1464	61	1464/339	Kancelář	229	2.NP	20	6	3 683 820	6 345 000	Omikron development, s.r.o.	56	18.1.2018 v 11:10:00 hodin
3	Taškentská	1413	8	1413/33	Prodejna	37,9	1.NP	16	5	962 450	1 505 000	Omikron development, s.r.o.	34	18.1.2018 v 12:12:00 hodin
4	Vršovická	1462	66	1462/327	Kancelář	65,5	9.NP	19	6	1 913 780	3 190 000	*****	127	18.1.2018 v 13:32:00 hodin



ZÁPIS č. 4

Komise výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 4.

konané dne 10. 1. 2018

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

Přítomni: Ing. Jana Čunátová, Marie Smékalová, 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 – 4.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 10. 1. 2018 v 9:30 hod., vedla ho předsedkyně Ing. Jana Čunátová, která přivítala všechny přítomné členy komise, seznámila je s navrhovaným programem a skončila v 9:52 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 – 4.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce – 4. 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 82 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 20. 11. 2017 do 8. 1. 2018 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 24 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

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 24 ve lhůtě podaných přihlášek** jich **22 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a **2 přihlášky podmínkám výběrového řízení nevyhovělo**. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu.

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

3. Různé

4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám **celkem 22 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným nebytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 3

PRO: 3

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 10. 1. 2018 v 9:52 hodin

Zapsala: Blanka Březinová, OMP

Schválila: Ing. Jana Čunátová, předsedkyně Komise







Příloha č. 1

Pořadí NJ	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených příhlášek
1	Moskevská	95	45	95/15 95/18	ateliér	40,1	6.NP	954 450	95 145	27	7
2	Moskevská	1464	61	1464/339	kancelář	229	2.NP	3 683 820	368 382	20	6
3	Taškentská	1413	8	1413/33	prodejna	37,9	1.NP	962 450	96 245	16	5
4	Vršovická	1462	66	1462/327	kancelář	65,5	9.NP	1 913 780	191 378	19	6
Celkem										82	24

Ulice	č. p.	č. or.	č. matrikové jednotky	poř. č. uchazeč e u konkrétní NJ	jméno a příjmení / název	bydliště/sídlo	robné číslo / IČ	č. ú. pro vrácení kauce	formální náležitosti přihlášky	sloužena kauce	potvrzení o ústní na prohlídce	zařazuje do II. kola VŘ el. aukce ano/ne	poznámka / důvod případného vyloučení
Moskevská	95	45	95/15 95/18	1					ano	ano	ano	ano	
Moskevská	95	45	95/15 95/18	2	Substra Real s.r.o.	Hadovitá 962/10, Praha 4	05543860		ano	ano	ano	ano	
Moskevská	95	45	95/15 95/18	3					ano	ano	ano	ano	
Moskevská	95	45	95/15 95/18	4	Omikron development s.r.o.	Heinemannova 2695/6, Praha 6	04585976		ano	ano	ano	ano	
Moskevská	95	45	95/15 95/18	5	Azie travel s.r.o.	Ve Smečkách 586/10, Praha 1	05508304		ano	ano	ano	ano	
Moskevská	95	45	95/15 95/18	6	Loft Trading, s.r.o.	Havlinova 1270/14, Praha 8	03949753		ano	ano	ano	ano	
Moskevská	95	45	95/15 95/18	7	Czech Business Properties	Těšnov 5, Praha 1	24700614		ano	ano	ano	ano	
Moskevská	1464	61	1464/339	1					ano	ano	ano	ano	Na přihlášce uvedeno č. VŘ římskou číslici
Moskevská	1464	61	1464/339	2	Omikron development s.r.o.	Heinemannova 2695/6, Praha 6	04585976		ano	ano	ano	ano	
Moskevská	1464	61	1464/339	3	Hightech Development s.r.o.	Janovského 11, Praha 7	24778761		ano	ano	ano	ano	
Moskevská	1464	61	1464/339	4					ano	ano	ano	ano	
Moskevská	1464	61	1464/339	5	Czech Business Properties	Těšnov 5, Praha 1	24700614		ano	ano	ano	ano	
Moskevská	1464	61	1464/339	6	Loft Trading, s.r.o.	Havlinova 1270/14, Praha 8	03949753		ne	ne	ne	ne	chybně uvedeno č. p. č. o. č. NJ na obálce, nebyla otevřena
Taškentská	1413	8	1413/33	1					ano	ne	ano	ne	platba po termínu
Taškentská	1413	8	1413/33	2	Omikron development s.r.o.	Heinemannova 2695/6, Praha 6	04585976		ano	ano	ano	ano	
Taškentská	1413	8	1413/33	3	Loft Trading, s.r.o.	Havlinova 1270/14, Praha 8	03949753		ano	ano	ano	ano	
Taškentská	1413	8	1413/33	4	Czech Business Properties	Těšnov 5, Praha 1	24700614		ano	ano	ano	ano	
Taškentská	1413	8	1413/33	5	Substra Real s.r.o.	Hadovitá 962/10, Praha 4	05543860		ano	ano	ano	ano	na obálce chybně uvedené č.o.
Vršovičká	1462	666	1462/327	1					ano	ano	ano	ano	na přihlášce a na obálce je uvedeno neuplné číslo NJ

Višovičká	1462	666	1462/327	2	Exaps s.r.o.	Kostnická 117, Chomutov	27269256		ano	ano	ano	ano	
Višovičká	1462	666	1462/327	3					ano	ano	ano	ano	
Višovičká	1462	666	1462/327	4	Omikron development s.r.o.	Heinemannova 2695/6, Praha 6	04585976		ano	ano	ano	ano	
Višovičká	1462	666	1462/327	5	Nightwish s.r.o.	Ve Slatnách 3243/1, Praha 10	03107698		ano	ano	ano	ano	
Višovičká	1462	666	1462/327	6	Czech Business Properties	Těšnov 5, Praha 1	24700614		ano	ano	ano	ano	



ZNALECKÝ POSUDEK č. 1955 - 45 - 2017

o ceně spojené nebytové jednotky č. 95/15 a 18, Moskevská č. 45, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nebytové jednotky v souvislosti s její privatizací.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 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 15 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 7.8.2017

Obsah posudku

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	7
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	8
2.5. Cena podle vyhlášky	9
3. Závěr	14
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny	14
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	14
4. Znalecká doložka	15
5. Seznam příloh	15

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), stavebně propojené nebytové jednotky (NJ) č. 95/15 a 95/18 v ulici Moskevská č. 45, k.ú. Vršovice, 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:	spojené nebytové jednotky č. 95/15 a 18 - ateliér
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 95/45 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 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

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

1.6. Dokumentace a skutečnost

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

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty dvou spojených nebytových jednotek č. 95/15 a 95/18, katastrální území Vršovice, Moskevská č. 45 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 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 a 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.

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

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

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

Výnosová metoda je zde uvedena jen jako kontrolní s ohledem na uvedenou dikci § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Nájemní vztah je ovšem preferován zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od věci nemovité ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou přibližně 2 až 3 x nižší než nájemné.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Oceňovaný dům je situován ve stabilizovaném obytném území ve Vršovicích. Je součástí uzavřeného bloku domů, který je tvořen typově a výškově shodnými budovami. Blok je ohraničen ulicemi Holandská, Slovinská, Moskevská a Žitomířská. Vnitroblok je zcela zastavěn dvorními objekty s minimem zeleně.

Z hlediska automobilové dopravy je Moskevská po úpravách méně frekventovaná, značnou frekvenci však vykazuje tramvajová doprava. Obsluha prostředky MHD je ve výborné dostupnosti.

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

Popis domu

Budova má jedno podzemní, pět nadzemních podlaží a podkroví, střecha je sedlová. Ve všech nadzemních podlažích jsou byty, v podzemním podlaží jsou společné prostory, sklepy nájemníků a jeden malý nebytový prostor. Podkroví je z větší části využité pro nebytové prostory – 5 ateliérů. Příslušenstvím domu jsou pouze venkovní úpravy. V domě není výtah.

Nosné svíslé konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel. Nosné vodorovné konstrukce jsou částečně klenby, dřevěné trámové a železobetonové. Střecha je sedlová s vázaným krovem a pálenou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je kamenné s litinovým zábradlím s dřevěným madlem. Okna jsou dřevěná špaletová, vnitřní vstupní dveře do bytů jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové. Fasády jsou vápenné štukové, v části do ulice jsou částečně štukatérsky zdobené se 2 balkony.

Vytápění jednotlivých bytů je lokální. Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu.

Podle zjištění byl dům postaven v roce 1900. Původní dům byl třípodlažní, 2 podlaží bez štukatérského zdobení jsou pozdější nástavbou. Technický stav objektu v zásadě odpovídá jeho stáří, a minimální údržbě. Objekt má novou střešní krytinu včetně pojistné hydroizolace. Opravená

a natřená je jen uliční fasáda a to včetně natřených oken. Do dvora fasáda původní. Suterén je vlhký a ve velmi špatném stavu. Interiéry domu jsou také velmi zanedbané.

Popis jednotky

Podle prohlášení vlastníka:

Nebytová jednotka č. 95/15, způsob užívání – ateliér, je umístěná v 6. N.P. Celková výměra jednotky je 16,30 m²

název místnosti	plocha
atelier	18,30 m ²
atelier	8,00 m ²
celkem	26,30 m²
WC na mimo jednotku společné s	
95/18	1,20 m ²

Nebytová jednotka č. 95/18, způsob užívání – ateliér, je umístěná v 6. N.P. Celková výměra jednotky je 13,80 m²

název místnosti	plocha
atelier	13,80 m ²
celkem	13,80 m²
WC mimo jednotku společné	
s 95/15	1,20 m ²

Společně pro obě jednotky:

Výměra podlahové plochy jednotek s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 40,10 m². K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény. Vybavení jednotky: bez vybavení.

K vlastnictví obou jednotek dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **401/12888**.

Obě nebytové jednotky č. 95/15 a 95/18 vykazují identické stavebně technické provedení, stáří a současný stav, oceněny jsou tedy společně podle součtu jejich výměr.

Popis pozemku

Dotčené pozemky:

Číslo popisné	Číslo parcelní	Výměra m ²	Číslo orientační
95	589	578	45

Pozemek je prakticky celý zastavěný budovou a dvorním objektem, jen s malým dvorečkem. 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 na srovnatelné lokality v Praze 10. 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. Nalezeno bylo 6 nabídek částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímou 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 cca 27.914 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 32.347 Kč a minimální pak 23.846 Kč. V poslední době je trh nemovitostmi v místě již jen mírně rozkolísaný. Z hlediska funkce jsou stagnující ceny obchodních jednotek, zejména plošně větších a v méně atraktivních lokalitách. Dále např. skladů a kanceláří, které nelze rekonstruovat na bydlení. Oproti tomu výrazně rostou ceny ateliérů.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu na reálním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. 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 85 % ceny nabídkové. Přihlédnuto bylo zejména k současnému stavebně technickému stavu vlastní nebytové jednotky.

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. 95/15 a 95/18 k.ú. Vršovice, Moskevská 45</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	27 914,00	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	23 726,90	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	40,10	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	951 449	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 16 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 kanceláří, průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy celého souboru nabídek byla ve výši cca 156 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 200 Kč a minimální pak cca 118 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. 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 90 % ceny nabídkové. Přihlédnuto bylo zejména k současnému stavebně technickému stavu nebytové jednotky.

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 věci nemovité metodou věčné renty byl použit následující vzorec:

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

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

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

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

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

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 95/15 a 95/18 k.ú. Vršovice, Moskevská 45</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	156,19	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	140,57	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1686,85	Kč
Užitková plocha celkem	40,10	m ²
Roční nájemné celkem	67 643	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	27 057	Kč
Čistý výnos	40 586	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	624 395	Kč

2.5. Cena podle vyhlášky

Nebytová jednotka – spojené č. 95/15 a 95/18

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	589	578,00	10 000,00	5 780 000,-
Cenová mapa - celkem		578,00		5 780 000,-

Pozemek parc.č. - zjištěná cena = 5 780 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

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
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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 velikostí 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,113$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

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	V	0,00

s možností parkování na pozemku

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 - Další vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,213$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,155$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - ateliér:	$(26,3+13,8) * 1,00 = 40,10 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	$40,10 \text{ m}^2$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	trámové polospalné a klenbové	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:	dvouvrstvé vápenné omítky s historickou štukovou výzdobou	N	100
9. Vnitřní obklady keramičné:	chybí	C	100
10. Schody:	kamenné, žulové	S	100
11. Dveře:	náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná s dvojsklem, šikmá ve střešní rovině	S	100
14. Povrchy podlah:	prkna palubky	P	100
15. Vytápění:	plynové	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100

18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadlo	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	chybí	C	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:	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,86
Koeficient vybavení K_4 :					0,8386

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):	*	0,8386
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/m²]	=	14 945,02
Plná cena: 40,10 m² * 14 945,02 Kč/m²	=	599 295,30 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 105 roků	
Opotřebení: 55,000 %	- 329 612,42 Kč
Nákladová cena CJ _N	= 269 682,89 Kč
Koeficient pp	* 1,213
Cena CJ	= 327 125,35 Kč

Nebytová jednotka - spojené č. 95/15 a 18 - ateliér - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 327 125,35 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 5 780 000,- Kč	
Spoluvlastnický podíl: 401 / 12 888	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 5 780 000,- Kč * 401 / 12 888	+ 179 840,16
Nebytová jednotka - spojené č. 95/15 a 18 - ateliér - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 506 965,51 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 1

Nebytová jednotka - spojené č. 95/15 a 18 - ateliér - zjištěná cena = 506 965,51Kč

Nebytová jednotka - spojené č. 95/15 a 18 - ateliér - zjištěná cena (po zaokrouhlení) = 506 970 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – dvou spojených nebytových jednotek - č. 95/15 a 95/18, katastrální území Vršovice, Moskevská č. 45 v Praze 10 cenou obvyklou, 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	506 970
Porovnávací cena	951 449
Výnosová cena	624 395

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovitě byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami. **Cena podle vyhlášky (cena administrativní) je použita jako cena kontrolní**, v tomto případě však nereflektuje správně cenu věci nemovitě v místě a čase. Stejně tak cena **výnosová cena je použita jako cena kontrolní**, která vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu věci nemovitě.

Cena porovnávací vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou požizovány pro vlastní soukromou potřebu, nebo v případě kapitalizace podnikání.

Ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje, že „*obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“, vychází výrok o hodnotě z ceny porovnávací. Při jejím stanovení bylo přihlédnuto k lokalizaci a aktuálnímu stavu NJ.

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

951 450 Kč

V Černošicích, 7.8.2017

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "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. 1955 - 45 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19554517.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. – Rekapitulace výsledků ocenění	1 x A4
Příloha č. 2. – Informace z katastru nemovitostí	2 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 jednotek č. 95/15 a 18, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	95/15 a 18	
číslo jednotky dle OÚ	501 a 504	
podíl na společných částech domu a pozemku - pro obě NJ	401/12888	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Moskevská	
č.p. / č.o.	95/45	
podklady		
nájemní smlouva s	volné NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	6. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	ateliér	
dispozice (počet místností bez chodeb)	2	
výměry m ²	40,10	
základní popis prostor	Ateliér tvoří dvě původní NJ propojené vybouráním části přičky, vstup z domovní chodby, prostor je v podkroví se šikmým stropem, nezateplený, okna jsou šikmá ve střešní rovině, vstupní dveře dřevěné náplňové do obložkových zárubní původní. WC mimo NJ, společné pro celé podkroví, umyvadlo jen se studenou vodou, v místnostech vytápění plynové topidlo napojené do komína. Podlaha prkenná. El. energie jen světelná, původní. Celkový současný stav je špatný.	
provedené úpravy	Nezjištěny kromě propojení obou původních NJ.	
roční nájemné Kč	m²	celkem
stávající ze smlouvy	XXX	XXX
obvyklé	1 686,85	67 643
komentář	obvyklé nájemné v aktuálním stavu	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena (zaokrouhleno)	951 450	
podle cenových předpisů	506 970	
desetinásobek celkového ročního nájmu	XXX	
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	95/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	č. p. 95
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11676
Podíl na společných částech:	263/12888

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 30.06.2017 13:00:00.

© 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

Informace o jednotce

Číslo jednotky	95/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	č. p. 95
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11676
Podíl na společných částech:	138/12888

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 30.06.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlíštěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Ilustrativní fotodokumentace - Moskevská 95/45 - NJ č. 95/15 a 18, k.ú. Vršovice

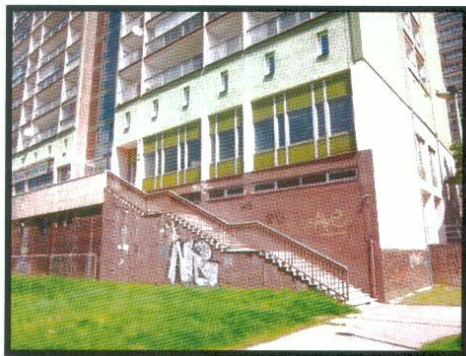




ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1917 - 07 - 2017 A

**o ceně nebytové jednotky č. 1464/339 v Moskevské ulici č. 61, 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 17.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

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

V Černošicích 23.5.2017

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.....	12
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny.....	12
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	12
4. Znalecká doložka.....	13
5. Seznam příloh.....	13

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky (NJ) č. 1464/339, v ulici Moskevská č. 61 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 17.5.2017.

Znalecký posudek je dle požadavku objednatel proveden jako aktualizace vlastního znaleckého posudku č. 1379 - 23 - 2010 H ze dne 31.5.2010.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1464/339
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 1464/61 10000 Praha
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 13.4.2010 a následně 17.5.2017 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. 1464/339 v Moskevské ulici č. 61 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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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 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 na křižovatce ulic Moskevská a Vršovická. Tvoří jej 4 samostatné č.p. a to 1461, 1462, 1463 a 1464. Domy jsou propojeny jednak podzemními garážemi a dále terasami v úrovni 2. NP.

Vlastní širší lokalita je komerčně dobrá, ovšem umístění vstupu do oceňované jednotky v 2. NP s příchodem z terasy je komerčně méně atraktivní. Poloha by byla výhodná pro méně náročné kanceláře.

Popis jednotky

2.NP - 1.PATRO - nebytová jednotka č.1464/339		
Způsob využití - PROVOZOVNA		
ozn.	název místnosti	plocha [m ²]
339.01	ZÁDVEŘÍ	4,7
339.02	CHODBA	45,0
339.03	PŘEDSÍŇ	3,3
339.04	WC	1,4
339.05	KANCELÁŘ	29,8
339.06	KANCELÁŘ	17,2
339.07	SKLAD	4,9
339.08	KANCELÁŘ	23,4
339.09	CHODBA	28,4
339.10	SKLAD	8,5
339.11	KANCELÁŘ	9,8
339.12	KANCELÁŘ	9,8
339.13	PŘEDSÍŇ	7,2
339.14	WC	1,1
339.15	KANCELÁŘ	23,4
339.16	KANCELÁŘ	11,1
CELKEM		229,0

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 22900/2835840.

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.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m²
1873/95	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 64	642
1873/96	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 66	643
1873/99	zastavěná plocha a nádvoří	budova Moskevská č. 61	1 028
1873/100	zastavěná plocha a nádvoří	garáže	2 269
1873/101	zastavěná plocha a nádvoří	budova Uzbecká č. 1	991
Celkem			5 573

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

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebylo problémem nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje obdobných prostorů. Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality na Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kancelářemi.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl, vzhledem ke zvolenému územnímu rozsahu průzkumu, 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. Přímou 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 cca 25.664 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 30.392 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 jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Do celkové redukce ve výši 65% ceny nabídkové se dále částečně promítá horší stavební stav, než bylo u zkoumaného vzorku nabídek a velice nepraktická dispozice s velkým rozsahem vedlejších prostorů oproti vlastním kancelářím a konečně i komerčně méně atraktivní místo.

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. 1464/339 k.ú. Vršovice, Moskevská 61</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	25 664,18	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	16 681,72	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	229,00	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhlo)	3 820 114	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

Problémem nebylo nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Nalezeno bylo 9 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 124,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 160 Kč a minimální pak 70 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 nájemní ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny

nabídkové. Do celkové redukce ve výši 70% ceny nabídkové se dále částečně promítá horší stavební stav, než bylo u zkoumaného vzorku nabídek a velice nepraktická dispozice s velkým rozsahem vedlejších prostorů oproti vlastním kancelářím a konečně i komerčně méně atraktivní místo.

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. 1464/339 k.ú. Vršovice, Moskevská 61</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	123,72	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	86,61	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	1039,26	Kč
Užitková plocha celkem	229,00	m ²
Roční nájemné celkem	237 991	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	95 197	Kč
Čistý výnos	142 795	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	2 196 843	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 5 pozemků		5 573,00	3 420,00	19 059 660,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			5 573,00		19 059 660,-

Pozemek - zjištěná cena

= 19 059 660,- Kč

Ocenění nebytové jednotky

Nebytová jednotka č. 1461/293

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
Nebytová jednotka - provozovna služeb:	229 * 1,00 = 229,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>229,00 m²</u>

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 patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	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 a prosklené dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	kovová bez přeruš. tepel. mostu	P	100
14. Povrchy podlah:	dlažba a PVC	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo	P	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	mříže u vstupu	P	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		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:	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:	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:	P	5,30	100	0,46	2,44
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:	P	3,90	100	0,46	1,79
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	P	5,70	100	0,46	2,62
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,95
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8595

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):	*	0,8595
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]:	=	14 907,78
Plná cena: 229,00 m ² * 14 907,78 Kč/m ²	=	3 413 881,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou .

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 102 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 102 = 51,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 51,0 % / 100)	*	0,490
Nákladová cena C _{JN}	=	1 672 801,99 Kč
Koeficient pp	*	1,050

Cena CJ	=	<u>1 756 442,09 Kč</u>
Nebytová jednotka č. 1464/339 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	1 756 442,09 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku		
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:		19 059 660,- Kč
Spoluvlastnický podíl:		22 900 / 2 835 840
Hodnota spoluvlastnického podílu: 19 059 660,- Kč * 22 900 / 2 835 840	+	153 910,73
		<u>153 910,73</u>
Nebytová jednotka č. 1464/339 - zjištěná cena	=	1 910 352,82Kč
Nebytová jednotka č. 1464/339 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)		1 910 350 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1464/339, 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	1 910 350
Porovnávací cena	3 820 114
Výnosová cena	2 196 843

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 17.5.2017 ve výši

3 683 820 Kč

V Černošicích, 23.5.2017.

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. 1917 - 07 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19170717.

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. 1464/339, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1464/339	
číslo jednotky dle OÚ	507	
podíl na společných částech domu a pozemku	22900/2835840	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
Ulice	Moskevská	
č.p. / č.o.	1464/61	
podklady		
Nájemní smlouva s	volný	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	XXX	
prohlášení vlastníka	ano	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	2NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	kanceláře	
dispozice (počet místností bez chodeb)	9	
výměry m2	229	
základní popis prostor	Kanceláře, původní služebna policie, v panelovém výškovém domě, vstup pouze přímo z venkovní terasy, dveře hliníkové, bez výkladců, podlahy dlažba a PVC, podhled, osvětlení zavěšená i stropní, vytápění ústřední, žebrové radiátory, WC, kuchyňka bez vybavení, vestavek hliník+sklo, dlouhodobě (více než 7 let) bez nájemce.	
provedené úpravy	nedoloženy z hlediska provedení ani stáří	
roční nájemné Kč	m2	celkem
obvyklé	1 039	237 991
komentář	Obvyklé nájemné je stanoveno v současném stavu	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	3 683 820	
podle cenových předpisů	1 910 350	
desetinásobek celkového ročního nájmu	0	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	0	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	částečně zhodnocující	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	XXX	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	XXX	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1464/339
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1461, 1462, 1463, 1464
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7580
Podíl na společných částech:	22900/2835840

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 katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

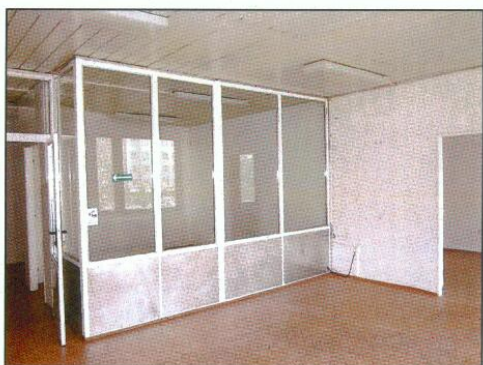


Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/99
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m²
Skupina:	4166

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: 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: 28.2.2017

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 1464/339, Moskevská č. 61

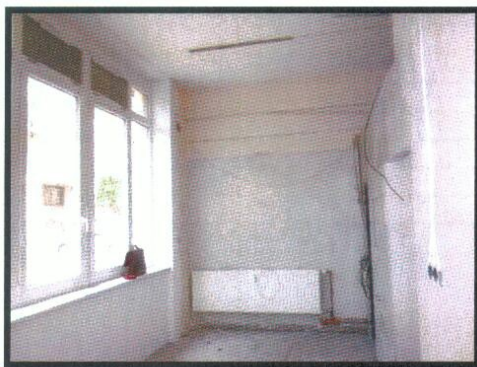




ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1933 - 23 - 2017

o ceně nebytové jednotky č. 1413/33 v Taškentské ulici č. 8, 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 7.6.2017** 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 19.8.2017

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 administrativní.....	8
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 (NJ) č. 1413/33, v ulici Taškentská č. 8 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 7.6.2017.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1413/33
Adresa předmětu ocenění:	Taškentská 1413/8
	Praha
LV:	9878
Kraj:	hl.m. Praha
Okres:	hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.04.2011 a 7.6.2017 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

Uvedeny v rekapitulaci ocenění.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem šetření, jsou uvedeny v příloze posudku v Informaci o jednotce z katastru nemovitostí.

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. 1413/33 v Taškentské ulici č. 8 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 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 její obvyklá (tržní) cena. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

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

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena administrativní**“; k datu ocenění a 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. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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

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 formou věčné renty má na propočty zásadní vliv zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 7% (budovy pro obchod a služby). Celkové náklady jsou uvažovány ve výši 40% ročního nájemného.

Výnosová metoda je zde také uvedena jen jako kontrolní s ohledem na dle § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Nájemní vztah je ovšem často preferován zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od věci nemovité ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou přibližně 2 až 3 x nižší než nájemné.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je situován v ulici Taškentská. Tvoří jej 4 samostatné č.p. a to 1413, 1414, 1415 a 1416, 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 přímo z úrovně chodníku.

Popis jednotky

Nebytová jednotka č. 1413/33, způsob využití – provozovna, je umístěná v 1. NP. Celková výměra jednotky pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 37,9 m².

Rekapitulace místností jednotky (původní stav podle prohlášení vlastníka):

provozovna	35,3 m ²
WC	2,6 m ²

V současné době obsahuje jednotka přední místnost, WC, a zadní místnost částečně příčkami členěnou na tři prostory.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody 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 379/78992.

Jednotka je z hlediska vnitřní dispozice v rozestavěném stavu. Pouze plastové vstupní dveře a okna jsou nové, realizované v rámci zateplení celého objektu.

Popis pozemku

Dle prohlášení vlastníka náleží k nemovitosti, to znamená, k celému bytovému domu o čtyřech č.p. následující pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Vršovice: parc.č. 1873/25 o výměře 328 m², parc.č. 1873/26 o výměře 351 m², parc.č. 1873/27 o výměře 355 m² a parc.č. 1873/28 o výměře 337 m².

Celková výměra činí 1.371 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 ve Vršovcích a z části i Strašnicích 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 obdobných. Nalezeno bylo 10 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 cca 36.278 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 48.571 Kč a minimální pak 20.000 Kč. V posledním roce je trh obdobnými nemovitostmi již částečně stabilizovaný, v nabídkách se přesto ještě objevují neobvyklé cenové rozdíly porovnatelných nemovitostí.

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. Je to zejména proto, že se jedná o NJ, která je ve stavu rozestavěné rozsáhlé rekonstrukce. 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 1413/33 k.ú. Vršovice, Taškentská 8</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	36 277,60	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	25 394,32	

Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	37,90	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	962 445	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

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

Bylo zjištěno, že ze 7 nabídek pro obdobné nebytové jednotky, byla průměrná měsíční nabídková cena 1 m² nájemní plochy (po zaokrouhlení) ve výši cca 204 Kč, s tím, že maximální hodnota byla cca 250 Kč a minimální pak cca 152 Kč.

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 nebytové jednotky jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové. Je to zejména proto, že se jedná o NJ, která je ve stavu rozestavěné rozsáhlé rekonstrukce.

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

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

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

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

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

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

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

<i>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ 1413/33 k.ú. Vršovice, Taškentská 8</i>		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	204,32	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	163,45	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	1961,45	Kč
Užitková plocha celkem	37,90	m ²
Roční nájemné celkem	74 339	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	29 736	Kč
Čistý výnos	44 603	Kč
Kapitalizační míra	7	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhлено)	637 192	Kč

2.5. Cena administrativní

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,113}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výhodná poloha z hlediska intenzity pěšího provozu a viditelnost provozovny z přístupové terasy k úřadu MČ Praha 10.	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,370}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,525}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,452}$$

1. Nebytová jednotka č. 1413/33

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
soubor 4 pozemků		1 371,00	3 420,00	4 688 820,-
Cenová mapa - celkem		1 371,00		4 688 820,-

Pozemek - zjištěná cena = 4 688 820,- Kč

1.2. Jednotka

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:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Nebytová jednotka - provozovna:	37,9 * 1,00 = 37,90 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	37,90 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 patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panely betonové sendvičové s izolací	S	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:	chybí s výjimkou vstupních plastových prosklených	P	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	plastová	S	100
14. Povrchy podlah:	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 teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty rozestavěné	S	100
24. Výtahy:	osobonákladní	N	100
25. Ostatní:	standardní	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	instalační šachty, koupelny, WC	S	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:	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:	P	3,30	100	0,46	1,52
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
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:	N	1,30	100	1,54	2,00
25. Ostatní:	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					96,62
Koeficient vybavení K_4 :					0,9662

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [$K\check{c}/m^2$]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9662

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]	=	17 247,18
Plná cena: 37,90 m ² * 17 247,18 Kč/m ²	=	653 668,12 Kč

Výpočet opotřebením 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 opotřebením: (1 - 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena C_{JN}	=	392 200,87 Kč
Koeficient pp	*	1,525
Cena CJ	=	598 106,33 Kč
Nebytová jednotka č. 1413/33 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	598 106,33 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 4 688 820,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 379 / 78 992		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 4 688 820,- Kč * 379 / 78 992	+	22 496,74
Nebytová jednotka č. 1413/33 - zjištěná cena	=	620 603,07Kč
Nebytová jednotka č. 1413/33 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)	=	620 600 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1413/33, 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	620 600
Porovnávací cena	962 445
Výnosová cena	637 192

3.2. Výrok o hodnotě majetku

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

Cena porovnávací vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nebo v případě záměru kapitalizace podnikání.

Ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje, že *obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*, vychází výrok o hodnotě z ceny porovnávací. Při jejím stanovení bylo přihlédnuto zejména k malé atraktivnosti obdobných skladů na reálním trhu.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 7.6.2017 ve výši

962 450 Kč

V Černošicích, 19.8.2017

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. 1933 - 23 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19332317.

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 HI. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. - Fotodokumentace	1 x A4

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1413/33, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1413/33	
číslo jednotky dle OÚ	503	
podíl na společných částech domu a pozemku	379/89992	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Taškentská	
č.p. / č.o.	1413/8	
podklady		
nájemní smlouva s	Volná NJ	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	31.7.2007	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	1. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	provozovna, obchod	
dispozice (počet místností bez chodeb)	3	
výměry m ²	37,9	
základní popis prostor	Provozovna, vstup z chodníku, vstupní dveře a okno plastové z roku 2017, vnitřní dveře chybí, vytápění ústřední, deskové, podlaha dlažba, omítky vápenné, nově provedené obklady, nová dispozice zděná, koupelna, WC, osvětlení žárovkové stropní. Rekonstrukce z větší části dokončena, chybí zejména zařizovací předměty hygienického vybavení a osvětlení.	
provedené úpravy	rekonstrukce probíhá, dispoziční úpravy, nové rozvody, zřízení koupelny a WC, obklady, dlažby, podhled	
roční nájemné Kč	m²	celkem
obvyklé	1 961,5	74 339
komentář	Přihlédnuto bylo k již provedené části rekonstrukce	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena (zaokrouhl. na jednotky Kč)	962 445	
podle cenových předpisů	620 600	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	2010	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	zhodnocující	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	247 000	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	nezjištěna	
přílohy		
informace z KN	ano	
cenová mapa stavebních pozemků	ano	
fotodokumentace	ano	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1413/33
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1413, 1414, 1415, 1416
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9878
Podíl na společných částech:	379/78992

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.

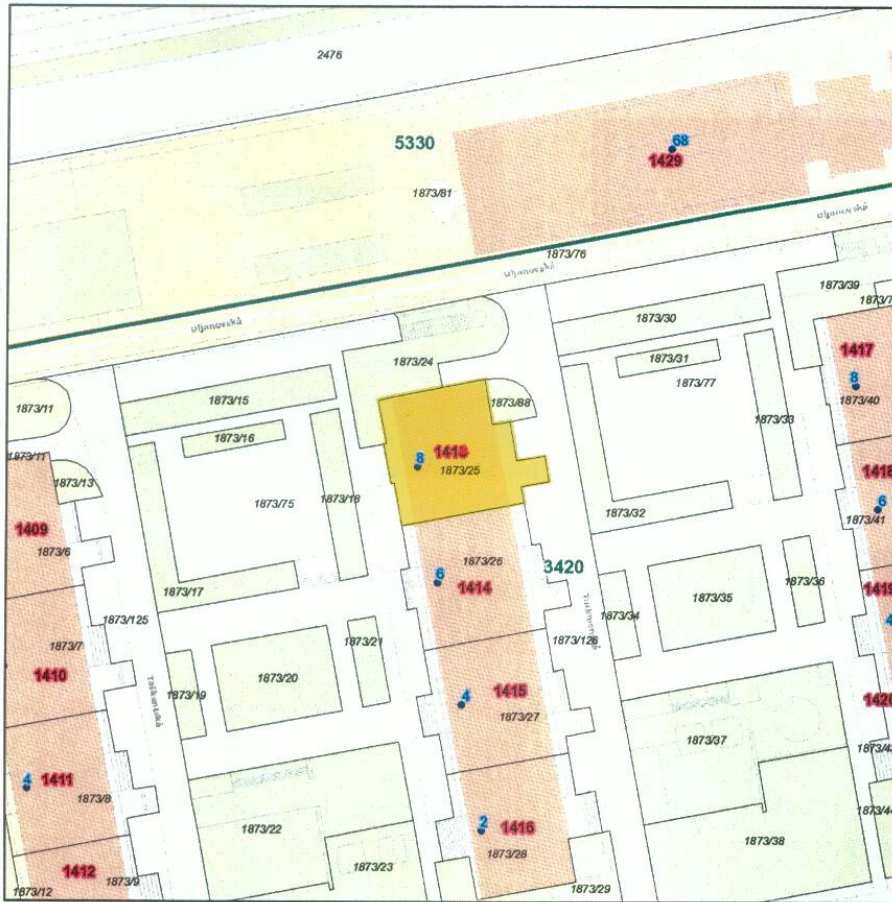
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



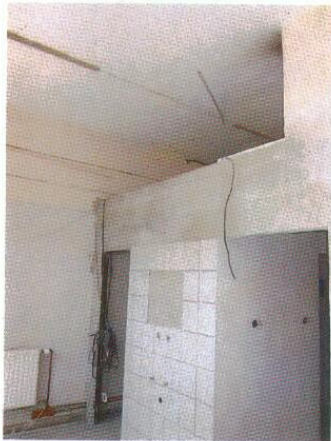
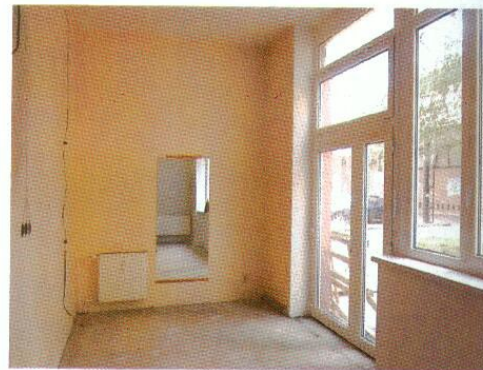
Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1873/25
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m²
Skupina:	4166

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: 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: 1.1.17

Vytlačeno dne: 23.2.2017

Ilustrativní dokumentace

NJ 1413/33, Taškentská č. 8





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1919 - 09 - 2017 - C

**o ceně nebytové jednotky č. 1462/327 ve Vršovické ulici č. 66, 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 17.5.2017 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 22.5.2017

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	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. 1462/327, v ulici Vršovická č. 66 v Praze 10 cenou obvyklou a to ve stavu k datu 17.5.2017.

Znalecký posudek je dle požadavku objednatele proveden jako aktualizace vlastního znaleckého posudku č. 1386 - 30 - 2010 - O ze dne 22.10.2010.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1462/327
Adresa předmětu ocenění:	Vršovická 1462/66 10000 Praha
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 6.10.2010 a následně 17.5.2017 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. 1462/327 ve Vršovické ulici č. 66 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. Pro původní funkci ateliéru existují na trhu informace jen sporadické a to jak o prodejích, tak o pronájmech. Pro obě metody jsou proto užita nejvíce podobná data pro kanceláře.

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. 443/2016 Sb., 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 propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užita 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 na křižovatce ulic Moskevská a Vršovická. Tvoří jej 4 samostatné č.p. a to 1461, 1462, 1463 a 1464. Domy jsou propojeny jednak podzemními garážemi a dále terasami v úrovni 2. NP.

Vlastní širší lokalita je komerčně dobrá, ovšem umístění vstupu do oceňované jednotky v 9. NP přes domovní schodiště je pro ateliér méně atraktivní. Poloha by byla výhodná pro bydlení včetně rozsáhlého balkonu.

Popis jednotky

9.NP - 8.PATRO - nebytová jednotka č.1462/327		
Způsob využití -ATELIER		
ozn.	název místnosti	plocha [m ²]
327.1	ATELIER	41,6
327.2	KUCHYŇ	12,0
327.3	CHODBA	2,5
327.4	KOUPELNA	2,9
327.5	WC	1,0
327.6	KOMORA	5,5
CELKEM		65,5
327.7	BALKON	7,0
327.8	BALKON	3,4

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 22900/2835840.

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.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m²
1873/95	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 64	642
1873/96	zastavěná plocha a nádvoří	budova Vršovická č. 66	643
1873/99	zastavěná plocha a nádvoří	budova Moskevská č. 61	1 028
1873/100	zastavěná plocha a nádvoří	garáže	2 269
1873/101	zastavěná plocha a nádvoří	budova Uzbecká č. 1	991
Celkem			5 573

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

2.3. Stanovení ceny porovnávací metodou

V případě předmětné nebytové jednotky nebylo problémem nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje obdobných prostorů. Srovnatelné nebytové jednotky byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené převážně na srovnatelné lokality na Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kancelářemi.

Nalezeno bylo 6 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 cca 47.251 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 73.333 Kč a minimální pak 30.392 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 kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném, místě jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 85 % ceny nabídkové.

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. 1462/327 k.ú. Vršovice, Vršovická č. 66		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	47 250,72	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	40 163,11	
Výpočet ceny		
užitková plocha celkem	65,50	m ²
Cena stanovená porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno)	2 630 684	Kč

2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou

Problémem nebylo nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Nalezeno bylo 8 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 194,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 269 Kč a minimální pak 150 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 kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity kanceláře jsou skutečné nájemní ceny dosahovány ve výši cca 85 % ceny nabídkové.

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

Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ č. 1462/327 k.ú. Vršovice, Vršovická č. 66		
Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní jednotková cena - Kč/1m ²	194,08	
Redukovaná jednotková cena - Kč/1m ²	164,97	
Výpočet ceny		
Nájemní cena 1 m ² plochy jednotky za rok (zaokrouhleno)	1979,58	Kč
Užitková plocha celkem	65,50	m ²

Roční nájemné celkem	129 663	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	51 865	Kč
Čistý výnos	77 798	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
Cena zjištěná výnosovou metodou celkem (zaokrouhleno)	1 196 885	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 5 pozemků		5 573,00	3 420,00	19 059 660,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			5 573,00		19 059 660,-

Pozemek - zjištěná cena = 19 059 660,- Kč

Ocenění nebytové jednotky

Nebytová jednotka č. 1462/327

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

Nebytová jednotka - ateliér:

65,5 * 1,00 = 65,50 m²

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:

65,50 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 patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	panelové betonové sendvičové	S	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	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	plastová	S	100
14. Povrchy podlah:	plovoucí plastová, lepený koberec a PVC	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	N	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo, vana	N	100
24. Výtahy:	osobonákladní	N	100
25. Ostatní:	standardní a samostatná komora na patře	N	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		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:	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střechá:	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:	S	5,30	100	1,00	5,30
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:	N	1,90	100	1,54	2,93
23. Vnitřní hygienické vybavení:	N	3,90	100	1,54	6,01
24. Výtahy:	N	1,30	100	1,54	2,00
25. Ostatní:	N	5,70	100	1,54	8,78
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,82
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0282

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):	*	1,0282
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 619,76
Plná cena: 65,50 m ² * 17 619,76 Kč/m ²	=	1 154 094,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 122 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 122 = 42,6 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 42,6 % / 100)	* 0,574
Nákladová cena C _{JN}	= 662 450,12 Kč
Koeficient pp	* 1,050
Cena CJ	= 695 572,63 Kč

Nebytová jednotka č. 1462/327 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 695 572,63 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 19 059 660,- Kč	
Spoluvlastnický podíl: 6 550 / 2 835 840	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 19 059 660,- Kč * 6 550 / 2 835 840	+ 44 022,50

Nebytová jednotka č. 1462/327 - zjištěná cena = 739 595,13Kč

Nebytová jednotka č. 1462/327 - zjištěná cena (po zaokrouhlení) 739 600 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č 1462/327, 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	739 600
Porovnávací cena	2 630 684
Výnosová cena	1 196 885

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)** bývá použita jako cena kontrolní, jejíž výše je ale v tomto případě zcela nesprávná.

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 a potenciálnímu využití pro bydlení, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 50% a ceny porovnávací pak 50%.

Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 17.5.2017 ve výši

1 913 780 Kč

V Černošicích, 22.5.2017

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. 1919 - 09 – 2017 - C znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19190917.

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. 1462/327, k.ú. Vršovice

identifikace jednotky		
číslo jednotky dle KN	1462/327	
číslo jednotky dle OÚ	513	
podíl na společných částech domu a pozemku	6650/2835840	
katastrální území	Vršovice	
adresa		
ulice	Vršovická	
č.p. / č.o.	1462/66	
podklady		
nájemní smlouva s	XXX	
nájemní smlouva ze dne/do	XXX	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	není k dispozici	
informace z KN	ano	
základní popis		
lokalizace	9. NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	kancelář (ateliér)	
dispozice (počet místností bez chodeb)	5	
výměry m ²	65,5	
základní popis prostor	ateliér, kancelář, vchod z chodby, vstupní dveře hladké v ocelové zárubni, vnitřní dveře hladké v ocelové zárubni, okna dřevěná, zdvojená, 2x balkonové dveře, lodgie, vytápění ústřední žebrové radiátory, podlaha koberce, omítky vápenné, osvětlení žárovkové stropní, WC, koupelna umakart, součástí jednotky je komora přístupná pouze ze společné chodby z druhé strany výtahu, objekt je vybaven výtahem	
provedené úpravy	XXX	
roční nájemné Kč	m²	celkem
obvyklé	1 980	129 662
komentář	XXX	
ocenění Kč za jednotku		
obvyklá cena	1 913 780	
podle cenových předpisů	739 600	
náklady rekonstrukce		
datum rekonstrukce	XXX	
charakter rekonstrukce (zhodnucující, 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	1462/327
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	<u>č. p. 1461, 1462, 1463, 1464</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>7580</u>
Podíl na společných částech:	6550/2835840

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.

Rízení, 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

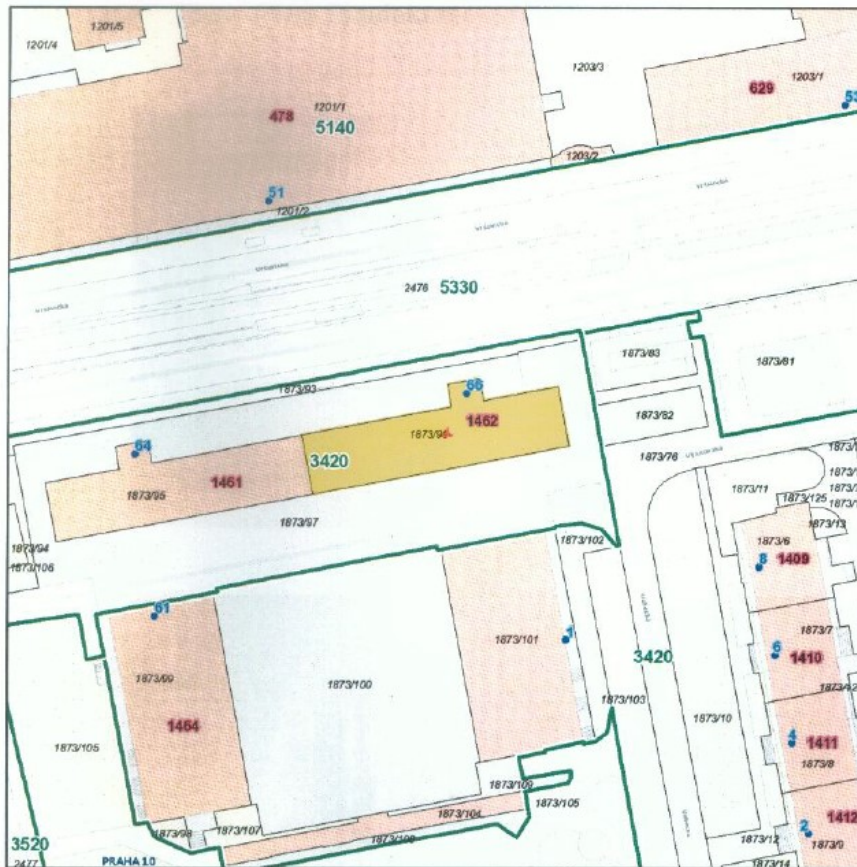
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost: k 28.02.2017 16:00:02.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte 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:	1873/66
Cena 2017	
Mapový list:	60
Cena:	3420 Kč/m ²
Skupina:	14707

razené 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
tuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
1: 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 |
3: 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 |
2: 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
Vytištěno dne: 23.5.2017

Ilustrativní fotodokumentace - NJ č. 1462/327, Vršovická č. 66

