

**Návrh**  
**na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup NJ č. 1039/38**  
**v domě Ruská 1039/84 vyhlášeného v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016**

**Důvod předložení:**

Usnesení ZMČ Praha 10 č. 20/67/2010 ze dne 8. 6. 2010

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. 884 ze dne 16. 11. 2017

**Obsah:**

I. Návrh usnesení RMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1: Podmínky výběrového řízení

č. 2: Zápis Komise na otevírání obálek ze dne 12. 4. 2016

č. 3: Návrh na vydání předběžného opatření

č. 4: Usnesení o zastavení řízení

č. 5: Zápis KMN ze dne 6. 11. 2017

č. 6: Znalecký posudek ze dne 31. 5. 2010

č. 7: Znalecký posudek ze dne 18. 10. 2017

**Předkládá:**

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

**Zpracovala:**

Blanka Březinová, referentka

## Městská část Praha 10

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

### **k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí od odkup NJ č. 1039/38 v domě Ruská 1039/84 vyhlášeného v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016**

Zastupitelstvo městské části Praha 10

#### I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na podání žádostí o odkup NJ č. 1039/38 v domě Ruská 1039/84 vyhlášeného v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016, dle důvodové zprávy předloženého materiálu

#### II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup NJ č. 1039/38 v domě Ruská 1039/84 vyhlášeného v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016, dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej NJ č. 1039/38 v domě Ruská 1039/84 na základě výběrového řízení na podání žádostí o odkup volných nebytových jednotek vyhlášeného v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016 společností Tolcom s.r.o., IČ 04905393, se sídlem Na Líše 726/27, Praha 4, za kupní cenu ve výši 1 451 111 Kč

#### III. ukládá

##### 1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. uzavřít kupní smlouvu na prodej NJ č. 1039/38 v domě Ruská 1039/84 dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31. 3. 2018

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty  
Číslo tisku: P10-113046/2017

## Důvodová zpráva

Zastupitelstvo městské části Praha 10 (dále též jako „ZMČ“) schválilo svým usnesením č. 20/67/2010 ze dne 8. 6. 2010 Záměr prodeje nebytových jednotek včetně realizace základní koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech (dále též jen jako „nebytové jednotky“) ve znění Zásad pro prodej nebytových jednotek v domech, které byly schváleny k prodeji v souladu s Prováděcím předpisem privatizace domovního fondu svěřeného městské části Praha 10 (prodej jednotek).

Na základě výše uvedeného bylo na základě usnesení RMČ č. 105 ze dne 1. 3. 2016 v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016 zveřejněno **Výběrové řízení na podání žádostí o odkup 30 nebytových jednotek** (z toho 14 volných NJ, 14 pronajatých NJ a 2 pronajatých NJ se stavebními úpravami) se stanovením minimální ceny (dále jen „Výběrové řízení“). Informace o tomto Výběrovém řízení byla zveřejněna na úřední desce, na internetových stránkách MČ Praha 10 a na realitních serverech reality.cz, viareality.cz, realingo.cz, realitycechy.cz, facebook.cz/portalaukci, portalaukci.cz.

Podmínky Výběrového řízení tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 202 přihlášek**.

Dne 12. 2. 2016 zasedala komise jmenovaná RMČ, která otevřela došlé nabídky. ZMČ již v roce 2016 schválilo prodej všech nebytových jednotek, které byly předmětem tohoto výběrového řízení vyjma NJ č. 1039/38, Ruská 1039/84, Praha 10.

Na NJ č. 1039/38, Ruská 1039/84, Praha 10 bylo podáno **12 přihlášek**, z toho 1 přihláška nevyhověla podmínkám VŘ z důvodu pozdního připsání kauce na účet. Nejvyšší nabídku podala společnost Tolcom, s.r.o., se sídlem Na Líše 726/27, Praha 4, a to ve výši 1 451 111 Kč.

Zápis komise včetně seznamu účastníků Výběrového řízení tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.

Dne 15. 4. 2017 byl na MČ Praha 10 doručen Návrh na vydání předběžného opatření, které podalo Společenství vlastníků domu Ruská 1039, Praha 10, zastoupené advokátkou Mgr. Jitkou Kalinovou – viz příloha č. 3. Z tohoto důvodu MČ Praha 10 nebyla oprávněna nakládat s výše uvedenou nebytovou jednotkou.

MČ Praha 10, zastoupená JUDr. Janem Pavlokem, Ph.D., advokátem, podala odvolání proti návrhu předběžného opatření. Usnesení soudu prvního stupně bylo zamítnuto.

Dne 22. 9. 2016 bylo JUDr. Renátou Honzíkovou, samosoudkyní, vydáno usnesení, ve kterém se řízení zastavuje dle § 96 odst. 1 a 2 o.s.ř., neboť žalobci vzali žalobu v celém rozsahu zpět. Toto usnesení bylo na MČ Praha 10 doručeno 27. 9. 2017 – viz příloha č. 4.

S ohledem na výše uvedené předkládáme návrh na prodej NJ č. 1039/38, v domě Ruská 1039/84, Praha 10, společnosti Tolcom, s.r.o., IČ 04905393, se sídlem Na Líše 726/27, Praha 4, za kupní cenu ve výši 1 451 111 Kč.

Odhadní cena NJ č. 1039/38, Ruská 1039/84 činila 749 690 Kč. V rámci Výběrového řízení byla učiněna nejvyšší nabídka ve výši 1 451 111 Kč. Oproti odhadní ceně došlo k navýšení kupní ceny o 701 421 Kč, tj. o 93,56%.

Měsíční příspěvek MČ Praha 10 do fondu oprav a administrativního fondu za nebytovou jednotku činí 1 496 Kč.

**Stanovisko KMN ze dne 6. 11. 2017:** KOMISE SOUHLASÍ S DOKONČENÍM PRODEJE NJ Č. 1039/38, V DOMĚ RUSKÁ 1039/84, PRAHA 10.

Předmětný materiál vzala na vědomí RMČ usnesením č. 884 ze dne 16. 11. 2017.

Úvodní výzva  
Úřad městské části Praha 10  
vyhlašuje



v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016 do 11.00 hodin

**VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ**

na podání žádosti o odkup nebytových jednotek se stanovením minimální ceny,  
dle příloh č. 1a, 1b, 1c

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

- 7 - 03 - 2016

Vyvěšeno:

Sejmuto:

**1. Vymezení předmětu výběrových řízení**

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

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

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

## **2. Podmínky pro přijetí nabídky žadatele do výběrového řízení**

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

České spořitelny, a.s., č. ú.: 6015-2000733369/0800. Jako specifický symbol uchazeč uvede číslo **NJ** dle prohlášení vlastníka (bez lomítka – viz příloha č. 1), jako variabilní symbol uvede své IČ nebo rodné číslo (bez lomítka). Kauce musí být připsána na účet MČ v den ukončení soutěžní lhůty. V případě sdružené úvodní výzvy, jsou uchazeči povinni složit soutěžní jistotu ke každé nebytové jednotce, o níž se podáním nabídky budou ucházet.

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

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

### **3. Nabízené nebytové jednotky**

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

### **4. Prohlídka nebytových jednotek**

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

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

### **5. Podmínky pro účast ve výběrovém řízení**

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

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

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

### **6. Způsob hodnocení nabídek (stanovená kritéria hodnocení)**

Jediným výběrovým kritériem je výše kupní ceny.

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

O výsledku výběrového řízení budou všichni uchazeči písemně vyrozuměni.

### **7. Podmínky přijetí do výběrových řízení**

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

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

**Lhůta pro podání nabídek začíná dnem následujícím po zveřejnění tohoto výběrového řízení na úřední desce MČ a končí dne 4. 4. 2016 v 11:00 hod.**

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

V poslední den lhůty pro podání nabídek tj. 4. 4. 2016 je možné odevzdat nabídky pouze osobně na adrese vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně vyhlášovatele, a to v době do 11:00 hod. Doručení nabídek vyhlášovatel požaduje v řádně uzavřených obálkách, označených zřetelně napsím „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK“ a adresou NJ včetně č. p. a č. o. a číslem příslušné nebytové jednotky dle PV.

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

V levém horním rohu straně obálky musí být čitelně uvedeno jméno a příjmení a adresa uchazeče (resp. obchodní jméno a místo podnikání nebo název právnické osoby a její sídlo).

Uchazeči jsou odpovědní za včasné doručení nabídek. Nabídky doručené po skončení lhůty pro podání nabídek nebudou otevřeny.

Otevírání obálek s nabídkami je neveřejné, uchazeči, kteří předloží nabídky, budou o výsledku výběru informováni písemně do konce zadávací lhůty.

### **8. Zadávací lhůta**

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


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

### **9. Další podmínky**

- Do výběrového řízení budou zařazeny pouze žádosti, které budou splňovat požadované náležitosti.
- Vyhlášovatel si vyhrazuje právo nevybrat žádného zájemce o koupi nebytové jednotky nebo jednotlivá výběrová řízení na prodej jednotlivých pronajatých nebytových jednotek dle přílohy č. 1 bez uvedení důvodu kdykoliv zrušit.
- Vyhlášovatel si vyhrazuje právo požádat uchazeče o doplnění podané nabídky o bod. 1., 2., 3., a 5. dle čl. 10. „Požadovaná struktura nabídky“ těchto výběrových řízení vyjma bodu 4., a 6. dle čl. 10. „Požadovaná struktura nabídky“ těchto výběrových řízení.
- Uchazečům nenáleží za vypracování nabídek žádná odměna ani úhrada nákladů spojených s jejich vypracováním.

**10. Požadovaná struktura nabídky**

1. Přihláška (na tiskopisu MČ)
2. Potvrzení o absolvování prohlídky nebytové jednotky
3. Doklad o složení kauce (např. výpis z účtu uchazeče, potvrzení banky o odeslání částky, apod.)

  
-----  
**Mgr. David Ekstein, MBA**  
vedoucí odboru majetkoprávního



## Seznam volných nebytových jednotek k prodeji

poř. č.	č.p.	adresa NU katastrální území	č.o.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	Minimální cena v Kč	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	Správní firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
1	868	Archangelská Vršovice	6	868/46	Dílna	1 386 400	1.PP	98	Centra	15.3.2016 9:30-9:50 22.3.2016 9:30-9:50
2	1826	Průběžná Strážnice	63	1826/13	Lékárna	3 685 530	1.NP	153,8	Centra	15.3.2016 10:30-10:50 22.3.2016 10:30-10:50
3	1939 1940	Průběžná Strážnice	58 60	1939/13	Prodejna průmyslového zboží a domácích potřeb	4 257 890	1.NP	246	Centra	15.3.2016 10:50-11:20 22.3.2016 10:50-11:20
4	1940 1941	Průběžná Strážnice	60 62	1941/13	Prodejna drogerie, barvy-laky	3 757 980	1.NP	206,6	Centra	15.3.2016 10:50-11:20 22.3.2016 10:50-11:20
5	946	Ruská Vršovice	88	946/36	Restaurace	7 936 020	1.NP 1.PP 2.PP	470	Centra	15.3.2016 10:00-10:20 22.3.2016 10:00-10:20
6	188	U Roháčových káskáren Vršovice	18	188/9	Sklad	851 280	2.PP	140,1	Centra	15.3.2016 11:15-11:45 22.3.2016 11:15-11:45
7	1462	Vršovická Vršovice	66	1462/308	Sběrna domácích elektrospotřebičů a opravy	5 632 190	1.NP	281,3	Centra	15.3.2016 11:30-12:00 22.3.2016 11:30-12:00
8	1461	Vršovická Vršovice	64	1461/295	Sklad dětských potřeb	350 420	3.NP	48,7	Centra	15.3.2016 12:00-12:20 22.3.2016 12:00-12:20
9	756	Holandská Vršovice	17	756/14	Ateliér	222 300	5.NP	22,2	PMC	10.3.2016 10:15-10:30 1.4.2016 10:15-10:30
10	353	Charčkovská Vršovice	13	353/10	Ateliér	411 040	1.PP	46,1	PMC	8.3.2016 9:30-9:50 31.3.2016 9:30-9:50
11	353	Charčkovská Vršovice	13	353/12	Fotostudió	469 940	1.PP	31,2	PMC	8.3.2016 9:30-9:50 31.3.2016 9:30-9:50

12	95	Moškovská Vrsovice	45	95/16	Ateliér	208 680	6.NP	18,4	PMC	10.3.2016 9:50-10:10 1.4.2016 9:50-10:10
13	1039	Ruská Vrsovice	84	1039/39	Dřívna k výrobě architektonických modelů	684 240	1.PP	44,2	Centra	15.3.2016 10:00-10:30 22.3.2016 10:00-10:30
14	1039	Ruská Vrsovice	84	1039/38	Ateliér	749 690	5.NP	37,4	Centra	15.3.2016 10:30-11:00 22.3.2016 10:30-11:00

## Seznam pronajatých nebytových jednotek k prodeji

poř. č.	č.p.	adresa NJ katastrální území	č.o.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	Nájemce	Minimální cena v Kč	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	Správní firma zajišťující prohlídka	Termíny prohlídek
1	619	Bulharská Vršovice	8	619/20	Výtvorný ateliér	Švachula Jiří	1 442 490	6.NP	75,7	PMC	8.3.2016 10:30-10:45 31.3.2016 10:30-10:45
2	755	Holandská Vršovice	19	755/20	Výtvorný ateliér	Marešová Zuzana	680 050	5.NP	45	PMC	10.3.2016 10:30-10:45 1.4.2016 10:30-10:45
3	1160	Jerevanská Vršovice	16	1160/29	Sklad	Trichota Rudolf	234 060	1.PP	37,4	Centra	15.3.2016 12:00-12:30 22.3.2016 12:00-12:30
4	61	Kodáňská Vršovice	43	61/22	Kancelář	Geodetická kancelář Nedoma a ferník, s.r.o.	646 080	2.NP	45,5	PMC	10.3.2016 11:00-11:15 1.4.2016 11:00-11:15
5	1012	Limuzská Stražnice	6	1012/10	Architektonický ateliér	Rehoř Eugen, Ing. Arch.	468 200	1.PP	31,3	Centra	15.3.2016 12:30-13:00 22.3.2016 12:30-13:00
6	95	Moskovská Vršovice	45	95/14 95/17	Ateliér	Blážek Ondřej	340 230	6.NP	13,20 16,80	PMC	30.3.2016 9:15-9:35 1.4.2016 9:50-10:10
7	696	Moskviská Vršovice	70	696/22	Výtvorný ateliér	Čuríková Kristýna	268 140	7.NP	21,9	PMC	10.3.2016 9:30-9:45 1.4.2016 9:30-9:45
8	570	Mořská Vršovice	7	570/21	Ateliér	Zrno Petr	279 300	6.NP	24	PMC	8.3.2016 10:00-10:15 31.3.2016 10:00-10:15
9	481	Na Mlýnských Vršovice	5	481/11	Výtvorný ateliér	Richterová Zina	370 810	5.NP	31,2	PMC	8.3.2016 11:30-11:45 31.3.2016 11:30-11:45
10	1077	Réková Stražnice	18	1077/11	Fotostudió	Target Pictures Production s.r.o.	857 980	1.PP	59,3	Centra	15.3.2016 13:15-13:45 22.3.2016 13:15-13:45
11	1077	Réková Stražnice	18	1077/13	Ateliér	Placht Otto	151 310	2.NP	15	Centra	15.3.2016 13:15-13:45 22.3.2016 13:15-13:45
12	994	Slovinská Vršovice	25	994/20	Ateliér	Novák Zdeněk, MeA.	561 630	7.NP	40,4	PMC	8.3.2016 10:50-11:10 31.3.2016 10:50-11:10

13	994	Skovinská Vrčovice	25	994/24	Atelier	Pánek Kryštof	813 560	7.NP	44,3	PMC	8.3.2016 10:50-11:10 31.3.2016 10:50-11:10
14	1915	Záběhlická Zaběhlice	16	1915/13	Skladové prostory	MCI s.r.o.	147 060	1.PP	18,5	Austris	10.3.2016 14.00-14.30 24.3.2016 14.00-14.30

## Seznam pronajatých nebytových jednotek k prodeji, ve kterých oprávněný nájemci provedli stavební úpravy

poř. č.	č.p.	adresa NJ katastrální území	č. o.	Číslo NJ dle prohlášení vlastníka	Poslední využití	Nájemce	Minimální cena v Kč	podlaží	plocha v m <sup>2</sup>	Specifikace SÚ	Správní firma zajišťující prohlídku	Termíny prohlídek
1	715	Bulharská Vršovice	39	715/09 715/11	Kancelář, sklad dřevěných konstrukčních materiálů	Divadlo Krapet o.s.	743 350 JNI 715/09 719 120 Kč a NJ 715/11 74 230 Kč)	1.PP 1.PP	64,7 3,6	Síťmatí vrchní vrstvy podlahové krytiny, nový rozvod pro elektro ohřevat vody, osazení okna mříží, s rozpočtovým nákladem ve výši 88 771 Kč.	PMC	8.3.2016 11:15-11:30 31.3.2016 11:15-11:30
2	1462	Vršovická Vršovice	66	1462/320	Softwarové projektování, tvorba software	Softmarket, s.r.o.	1 611 930	5. NP	66,5	Mírněšá sádkartonové příčky mezi pracovnou, WC a chodbou, položení keramického obkladu v koupelně, opravy vstupních dveří a osazení zárubně a dveří k předštině WC, s rozpočtovým nákladem ve výši 12 000 Kč.	Centra	15.3.2016 12:45-13:15 22.3.2016 12:45-13:15

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

UNC Praha 10  
Doručeno: 02.03.2016

P10-023684/2016





**ZÁPIS č. 8  
z jednání komise na otevírání obálek ve výběrových řízení na prodej nebytových  
jednotek ze dne 12. 4. 2016**

ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v kanceláři č. 100b, ÚMČ Praha 10,  
budova A, 1. patro

**Přítomni:** Mgr. Bohumil Zoufalík, Mgr. Jakub Ďurica, Marcela Limprechtová, Tereza Matoušová, Ivana Hubníková

**Omluveni:** -

**Nepřítomni:** -

**Hosté:** -

**Zapsala:** Blanka Březinová, referent referátu prodeje nemovitého majetku OMP

**Program jednání:**

1. Otevření obálek s přihláškami uchazečů do výběrového řízení na prodej nebytových jednotek, formální kontrola úplnosti a správnosti požadovaných dokladů
2. Různé
3. Závěr

**K projednávaným bodům jednání:**

Zasedání komise bylo zahájeno v 10:15 hod., Komise se sešla v počtu 5 členů a byla usnášeníschopná.

**1. Otevření obálek s přihláškami do výběrového řízení na prodej nebytových jednotek se stanovením minimální ceny**

Předmětem výběrového řízení na odkup nebytových jednotek je 30 nebytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům. Seznam předmětných nebytových jednotek tvoří přílohu č. 1 tohoto Zázpisu.

Během vyhlášeného výběrového řízení v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016 se uskutečnily 2 prohlídky každé nebytové jednotky pro potenciální zájemce. U níže uvedených nebytových jednotek nebyla uskutečněna žádná prohlídka, nebytové jednotky nebyly oprávněnými nájemci zpřístupněny:

Révoval 1077/18, NJ 1077/11

Slovinská 994/25, NJ 994/24

Záběhlická 1915/16, NJ 1915/13.

**U nebytových jednotek**

Bulharská 619/8, NJ 619/20

Bulharská 715/39, 715/09 a 715/11

byla uskutečněna pouze jedna prohlídka a to ve druhém termínu, při první nebyl nebytový prostor oprávněným nájemcem zpřístupněn.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. do 4. 4. 2016 do 11.00 hodin byly v rámci celého výběrového řízení doručeny celkem 202 přihlášek. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní nebytové jednotce je uveden v příloze č. 2.

**Na nebytové jednotky**

Průběžná 1826/63, NJ 1826/13

Průběžná 1939/58, 1940/60, NJ 1939/13

Průběžná 1940/60, 1941/62, NJ 1941/13

Ruská 946/88, NJ 946/36

U Roháčových kasáren 188/18, NJ 188/9

Vršovická 1461/64, NJ 1461/295

Jerevanská 1160/16, NJ 1160/29

nebyla podána žádná přihláška.

**2. Různé**

Pan [redacted] doručil žádost o odstoupení od nabídky na nebytovou jednotku Bulharská 619/8, NJ 619/20. Obálka s nabídkou nebyla otevřena.

**3. Závěr**

Komise otevřela obálky a provedla kontrolu úplnosti a správnosti předložených dokladů, zjištěné skutečnosti jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno v 12:15 hod.

Zapsala: Blanka Březinová, referent referátu prodeje nemovitého majetku OMP



Seznam účastníků výběrového řízení na podání žádostí o odkup volných nebytových jednotek se stanovením minimální ceny vyhlášeného v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016														
Nebytová jednotka					uchazeč				splnění podmínek VŘ			Poznámka		
Ulice	č. p.	č. or.	č. NJ	poslední využití	odhadní cena dle ZP v Kč	poř. č. uchazeče u konkrétní NJ	jméno a příjmení / název	bydliště/sídlo	RČ / IČ	formální náležitosti přihlášky	složena kauce		potvrzení o účasti na prohlídce	navrhovaná kupní cena v Kč
Ruská	1039	84	1039/38	Ateliér	749 690	1	[redacted]	Slovinská 765/15	[redacted]	ano	ano	ano	1 318 000	
						2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	1 062 001	
						3	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	1 422 000	
						4	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	1 127 000	
						5	PRES - pražský realitní servis, s.r.o.	Na Březince 1111/4, Praha 5	3493920	ano	ano	ano	1 266 900	
						6	POSTR, s.r.o.	Rybná 716/24, Praha 1	24146790	ano	ano	ano	1 017 000	
						7	[redacted]	Za Mlýnem 288/9	[redacted]	ano	ano	ano	1 021 134	
						8	[redacted]	[redacted]	[redacted]					kauce zaplácena po termínu, neotevřeno
						9	Czech Business Properties, s.r.o.	Těšnov 1163/5, Praha 1	24700614	ano	ano	ano	1 009 800	
						10	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	1 064 500	
						11	[redacted]	[redacted]	[redacted]	ano	ano	ano	1 260 100	
						12	Tolcom, s.r.o.	Na lise 726/27, Praha 4	4905393	ano	ano	ano	1 451 111	nejvyšší nabídka

Poř.č. NJ

8

**Mgr. Jitka Kalinová**  
advokátní kancelář

*Podpis: J - 1 -*  
*15/4/16*

kancelář: Ukrajinská 874/3, Praha 10, 101 00

Mobil: 605 270 711  
e-mail: jtkakalinova@seznam.cz

Obvodní soud pro Prahu 10  
Justiční areál Na Mičáncích  
Ul. 28. Pluku 1533/29b  
Praha 10  
100 83

Navrhovatel:

Společenství vlastníků domu Ruská 1039  
IČ: 247 07 252

Se sídlem: Ruská 1039/84, Praha 10 – Vršovice

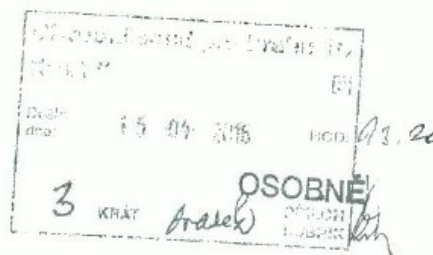
Zast. Výborem – předsedkyní Výboru – Annou Valentovou, místopředsedkyní Výboru – Zuzanou Hamplovou

Právně zast. Mgr. Jitkou Kalinovou, advokátkou, licence ČAK 11551, kancelář Ukrajinská 874/3, Praha 10

Žalovaný:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Zast. Městskou částí Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10, které je svěřena správa nemovitosti ve vlastnictví obce



Mgr. Jitka Kalinová  
advokátka  
11 00 Praha 10, Ukrajinská 874/3  
69851458, DIČ: CZ7880021402

V Praze dne 12.4.2016

Návrh na vydání předběžného opatření

I.

V roce 2009 zpracovalo Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, Praha 1 prostřednictvím Městské části Praha 10, které bylo pověřeno správou nemovitosti, prohlášení vlastníka pro dům na adrese Ruská 1039/84, Praha 10, jehož vlastníkem je Hlavní město Praha. Dne 9.11.2009 byl proveden vklad, tedy Katastrální úřad pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha zapsal prohlášení vlastníka k domu na adrese Ruská 1039/84, Praha 10, právní účinky vkladu vznikly ke dni 14.10.2009. Prohlášení vlastníka bylo zpracováno podle tehdy platných předpisů a sice dle § 4 zák.č. 72/1994 Sb. v platném znění – zákon o vlastnictví bytů.

Důkaz: kopie prohlášení vlastníka  
kopie stavební dokumentace domu

UNC Praha 10  
Deručeno: 18.04.2016  
**P10-041733/2016**  
listy: 1 pr: 1 sv. pr:  
  
mp10es625988fe

Na základě tohoto prohlášení vlastníka vzniklo 37 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

Prostor, označený jako „**Nebytová jednotka č. 1039/38**“ je prostor umístěný v 6. N.P. o velikosti 37,40 m<sup>2</sup>, který je a vždy byl, svým určením **prádelnou**. V domě stále ještě bydlí i ti, kteří tento prostor k danému účelu i užívali. V zák.č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví k bytům, vymezoval v § 2 pojmy, a sice tak, že ....“ Pro účely tohoto zákona se rozumí .....c) nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Pro účely tohoto zákona se rozumí .....g) společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Společenství vlastníků domu Ruská 1039, se sídlem Ruská 1039/84, Praha 10 – Vršovice, IČ: 247 07 252 (dále též „Společenství vlastníků“) se tedy obrátilo na Městskou část Praha 10, s tím, že je třeba napravit tento závadný stav, kdy prohlášení vlastníka odporuje zákonu a **společné prostory byly označeny jako nebytové prostory.**

MČ Praha 10 nabídla původně takové řešení, že převede tento nebytový prostor za symbolickou cenu na Společenství vlastníků, viz. dopis Ing. Jiřího Lešnera. Vzhledem k tomu, že Společenství vlastníků nemůže nabývat žádné prostory, pak MČ Praha 10 navrhla následně další řešení, kdy by tento „nebytový prostor“ nabyt jeden z vlastníků. MČ Praha 10 přitom vycházela z Usnesení Zastupitelstva Městské části Praha 10, č. 20/67/2010 ze dne 8.6.2010 k návrhu realizace koncepce prodeje nebytových jednotek v privatizovaných domech. Toto řešení nebylo ovšem Společenstvím vlastníků akceptováno. Následně přestala MČ Praha 10 se Společenstvím vlastníků komunikovat.

Důkaz: dopis Ing. Jiřího Lešnera ze dne 4.10.2010

V roce 2011 se obrátil právní zástupce Společenství vlastníků na Úřad Městské části Praha 10 na odbor prodeje bytového fondu, na vedoucího oddělení bytového, nebytových prostor a privatizace – na Ing. Jiřího Lešnera, s tím, že vzhledem k chybnému prohlášení vlastníka, je třeba jej změnit. Ing. Lešner věc předal Ing. Janu Uchytilovi – vedoucímu oddělení privatizace, odbor majetkoprávní, Úřad Městské části Praha 10.

Důkaz: kopie dopisu ze dne 21.12.2011

Bohužel v té době byl Ing. Jiří Lešner dlouhodobě nemocný a nikdo nevytízoval jeho agendu. Následně, po několika měsících, došlo k personální výměně a vedoucím oddělení prodeje bytového fondu na Úřadu městské části Praha 10 se stal Ing. Marek Hejský. Po několika osobních schůzkách s ním, dále pak s Mgr. Petrem Janů, odbor majetkoprávní, vedoucím oddělení veřejných zakázek a výběrových řízení a interním právníkem bylo přislíbeno, že dojde ke změně prohlášení vlastníka. V následujícím období bylo písemně opakovaně přislíbeno, že společnost JABLOINVEST s.r.o., Komenského 15a, Jablonec nad Nisou, která zpracovávala i původní prohlášení vlastníka, předloží nový návrh. Po poměrně dlouhé době, a sice dne 16.5.2013 pak Ing. Marek Hejský zaslal nový návrh prohlášení vlastníka. Tato chyba zde byla napravena, nicméně došlo k přečíslování všech jednotek a byl chybně uveden počet jednotek. Následně přestala MČ Praha 10 opět reagovat. Po mnoha urgencích v roce 2014 a v roce 2015 na dokončení změny prohlášení vlastníka, toto bylo opět přislíbeno, viz. příložené dopisy.

- 3 -

Důkaz: kopie e-mailu Ing. Marka Hejského ze dne 16.5.2013 včetně nového návrhu prohlášení vlastníka  
kopie dopisu ze dne 4.5.2015  
kopie dopisu ze dne 4.5.2015 (pravděpodobně omylem stejné datum jako předchozí dopis)

Vzhledem k tomu, že stále nebylo podepsané nové prohlášení vlastníka a ani nebylo jeho schválení v programu zastupitelstva Městské části Praha 10, které musí tuto změnu schválit, pak se právní zástupce Společenství vlastníků opět opakovaně obracel na MČ Praha 10. Odpovědí pak byla změna postoje v řešení tohoto problému, a sice dopis Ing. Marka Hejského ze dne 2.11.2015, kterým oznamuje, že věc vyřešil tak, že dne 31.8.2015 byl odborem stavebním, udělen souhlas se změnou užívání stavby „nebytového prostoru (prádelny) v podkroví bytového domu na nebytový prostor - ateliér bez stavebních úprav. Nato jsme ihned avizovali, že ke změně účelu užívání společných prostor je dle §1214 zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění, NOZ, by bylo třeba souhlasu všech vlastníků, přičemž nikdo z ostatních vlastníků o této změně nevěděl.

Hlavní město Praha ani správou pověřená Městská část Praha 10 nemůže bez souhlasu ostatních spoluvlastníků činit taková rozhodnutí, která jí nepřísluší. Již není, od roku 2009 jediným vlastníkem a nelze se takto vrchnostensky chovat. Od počátku jde o to, že byly společné prostory označeny chybně jako nebytový prostor a po dobu 5 – ti let se Společenství vlastníků snaží o to přimět zhotovitele Prohlášení vlastníka o nápravu. Vzhledem k tomu, že Prohlášení vlastníka bylo zpracováno bohužel velmi neprofesionálně, když společnost JABLOINVEST s.r.o. vycházela pouze z historických dokumentů, nikoli ze skutečného stavu, nedošlo k zaměření jednotek, tak Prohlášení vlastníka vykazuje i další vady, a sice: jednotlivé výměry bytů jsou v rozporu s výměrami uvedenými v prohlášení vlastníka, nebytové prostory v přízemí jsou v prohlášení vlastníka omylem obráceně ve všech nákresech i popisech, tudíž jsou ve skutečnosti jiné, než jak je v prohlášení vlastníka uvedeno apod. Nicméně s ohledem na to, že např. nebytové prostory v přízemí jsou stále ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pak nejde o vadu, která by naopak vadila ostatním vlastníkům. Vlastníci by se sice mohli bránit tím, že Prohlášení vlastníka je neplatné, ale toto rozhodně není v jejich zájmu, když většina bytů je zatížena hypotékou a došlo by tak ke zpochybnění jejich vlastnických práv. Další možností jak napravit závadný stav, by bylo zpracovat nové Prohlášení vlastníka a náklady požadovat po Hlavním městě Praze, ale takovéto náklady by pro Společenství vlastníků byly příliš vysoké. Proto se po celou dobu snaží o dohodu.

V tuto chvíli již ale není možno dále čekat, když po opakovaných urgencích společné schůzky byl ze strany Ing. Petra Janů přislíben termín 4.4.2016. Následně bylo zjištěno, že tento termín byl vybrán proto, že šlo o poslední den na podání žádosti o odkup pronajatých a voiných nebytových jednotek, viz. Úvodní výzva Úřadu městské části Praha 10 k výběrovému řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek. „Nebytová jednotka č. 1039/38“ je zde nabízena jako atelier k odprodeji. Na společné schůzce dne 4.4.2016 za účasti právní zástupkyně Společenství vlastníků, předsedkyně Výboru Společenství vlastníků – paní Anny Valentové a místopředsedkyně Výboru Společenství vlastníků - paní Zuzany Hamplové byli zástupci Společenství vlastníků informováni o tom, že MČ Praha 10 považuje věc za vyřízenou a „prostor označený jako nebytová jednotka 1039/84“ v případě, že o něj někdo projeví zájem, odprodá. Zápis z toho jednání, pak přikládáme, stejně jako Úvodní výzvu Úřadu městské části Praha 10 k výběrovému řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek.

Důkaz: kopie zápisu ze společné schůzky ze dne 4.4.2016  
Kopie Úvodní výzva Úřadu městské části Praha 10 k výběrovému řízení na podání žádostí o odkup pronajatých nebytových jednotek  
e-mailové návrh Mgr. Janů na termín schůzky

Vzhledem k tomu, že by zas dané situace mohlo dojít k prodeji prostor, které jsou fakticky společnými prostory v domě na adrese Ruská 84, Praha 10 a všem vlastníkům v domě na adrese Ruská 1039/84, Praha 10 by tak vznikla škoda a vzhledem k tomu, že Městská část Praha 10 již další jednání v této věci odmítla a nadále postupuje v rozporu s právními předpisy a nabízí k odprodeji prostory, které Hlavní město Praha nevládní, pak nezbývá, než podat tento návrh.

— 4

Navrhujeme, aby soud vydal rozhodnutí, kterým nařídí toto

**předběžné opatření:**

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, jako vlastník ani Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00 Praha, které byla svěřena správa nemovitosti ve vlastnictví obce, nejsou oprávněni nakládat s prostorem označeným jako „jednotka č. 1039/38, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1039, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 374/17440 na společných prostorách a pozemku parc.č. 1256, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Vršovice zaps. na LV č. 9222 a LV č. 9221 vedeném katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

  
Mgr. Jitka Kalinová  
advokátka  
101 00 Praha 10, Ústavní 874/3  
IČ: 68861498, DIČ: CZ7860021402

## USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl soudcem JUDr. Janou Hustedovou v právní věci navrhovatele: **Společenství vlastníků domu Ruská 1039** se sídlem Ruská 1039/84, Praha 10 – Vršovice, IČ 24707252, zastoupen Mgr. Jitkou Kalinovou, advokátkou se sídlem Praha 10, Ukrajinská 874/3 proti odpůrcům: **1. Hlavní město Praha** se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2/2, **2. Městská část Praha 10**, Vršovická 1429/68, Praha 10 o návrhu na předběžné opatření

### t a k t o :

- I. Návrh na nařízení předběžného opatření vůči Hlavnímu městu Praha se zamítá.
- II. Soud nařizuje, aby Městské části Praha 10 bylo zakázáno nakládat s prostorem označeným jako „jednotka č. 1039/38, jiný nebytový prostor v budově čp. 1039, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 374/17440 na společných prostorách a pozemku parc.č. 1256, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Vršovice zaps. Na LV č. 9222 a LV č. 9221 vedeném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.
- III. Navrhovateli se ukládá, aby ve lhůtě 1 měsíce podal žalobu ve věci samé, tj. jakým způsobem má správně prohlášení vlastníků být učiněno.
- IV. 2. odpůrce je povinen nahradit navrhovateli náklady řízení ve výši 5.356,- Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Jitky Kalinové.
- V. Ve vztahu mezi navrhovatelem a 1. odpůrcem nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení.
- VI. Navrhovatel je povinen zaplatit soudní poplatek ve výši 1.000,- Kč do tří dnů od právní moci usnesení na účet zdejšího soudu.

### O d ů v o d n ě n í :

Navrhovatel se podáním ze dne 15.4.2016, doplněným dne 18.4.2016 domáhá vydání předběžného opatření, kterým by se odpůrce zdržel dispozice s prostorem uvedeným ve výroku I. Svůj návrh odůvodnil tím, že 1. odpůrce jakožto vlastník nemovitosti pověřil 2. odpůrce správou nemovitostí Ruská 1039/84, které vypracovalo prohlášení vlastníka, na jehož základě byl proveden vklad dne 9.11.2009 s právními účinky vkladu ke dni 14.10.2009. Na základě tohoto prohlášení vzniklo 37 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky, z nichž jedna je č. 1039/38 dříve označená a určená jako prádelna, která mezi nebytovými prostory

označená býti neměla, neboť nespĺňovala zák. podmínky z č. 72/1994 Sb., neboť měla být zahrnuta do společných částí domu. Účastníci se snažili dlouhodobě věc řešit 2. odpůrcem, avšak bezvýsledně.

V současné době je nebytová jednotka č. 1039/38 nabízena jako atelier k odprodeji.

Vzhledem k tomu, že by mohlo dojít k prodeji prostor, které jsou fakticky společnými prostory v domě a všem vlastníkům v domě by tak vznikla škoda, má žalobce oprávněnou obavu ohledně ohrožení svých práv.

Na podporu svého tvrzení navrhovatel dodal listinné důkazy – prohlášení vlastníka, stavební dokumentaci domu, výpis z Katastru nemovitostí Hlavního města Praha č. 9221 k.ú. Vršovice, dopis Ing. Jiřího Lešnera z 4.10.2010 a ze dne 21.12.2011, email Ing. Marka Hejského ze dne 16.5.2013 včetně nového návrhu prohlášení vlastníka, dopisy z 4.5.2015, zápis ze společné schůzky z 4.4.2016, úvodní výzvu 2. odpůrce k výběrovému řízení na podání žádosti o odkup pronajatých nebytových jednotek, emailový návrh Mgr. Janů na termín schůzky

Podle ustanovení § 74 odst. 1 o.s.ř. může soud před zahájením řízení nařídit předběžné opatření, je-li třeba aby zatím byly upraveny poměry účastníků nebo je-li po zahájení řízení obava, že by výkon rozhodnutí v řízení posléze vydaného mohl být ohrožen. K nařízení takového předběžného opatření musí být potřeba zatímní úpravy právních poměrů účastníků prokázána, přičemž ostatní skutečnosti, rozhodné pro uložení povinnosti předběžným opatřením (zejména nárok sám) musí být alespoň osvědčeny. Pro předběžné opatření je rozhodující stav v době vyhlášení (vydání) usnesení soudu prvního stupně. (§ 75c odst. 1 písm. a/, odst. 4 o.s.ř.) Podle § 76 odst. 1 písm. d/ o.s.ř. může být předběžným opatřením účastníku uloženo mimo jiné, aby nenakládal s určitými věcmi nebo právy.

Podle § 75b odst. 1, 2 o.s.ř. k zajištění náhrady škody nebo jiné újmy, která by vznikla předběžným opatřením, je navrhovatel povinen složit nejpozději ve stejný den, kdy podal u soudu návrh na nařízení předběžného opatření, jistotu ve výši 10 000,- Kč a v obchodních věcech ve výši 50 000 Kč. Nebude-li jistota složena, předseda senátu návrh na předběžné opatření odmítne.

Při rozhodování o návrhu na nařízení předběžného opatření soud zkoumá, zda jsou splněny předpoklady pro jeho vydání, tj. zda jsou osvědčeny dvě základní skutečnosti. Předně musí být osvědčen nárok žalobce, jehož zajištění si okolnosti vyžadují, a to alespoň pravděpodobně a také osvědčení potřeby vydání předběžného opatření naléhavostí situace.

Před tím, než soud se zabýval věcí samou, zkoumal zda byla ke dni podání návrhu složena jistota ve výši 10.000,- Kč, což dokládá potvrzení zdejšího soudu o složení, proto se dále soud zabýval věcí samou.

Soud má za to, že odpůrce svůj nárok pravděpodobně osvědčil, neboť z dodaných listinných důkazů – zejména z prohlášení vlastníka, výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že předmětný prostor označený jako 1039/38 je označen jako jiný nebytový, z korespondence vyplývá, že je mezi účastníky spor o platnost zápisu tohoto prostoru v prohlášení a následně ve výpisu v katastru nemovitostí.

Daším předpokladem pro nařízení předběžného opatření je osvědčení potřeby vydání předběžného opatření naléhavostí situace. Tato skutečnost dle názoru soudu ze strany žalobce byla rovněž prokázána, neboť 2. odpůrce tento prostor zařadil do výběrového řízení v termínu mezi 7.3.2016-4.4.2016 k jeho odprodeji.

Na základě těchto skutečností má soud za to, že se navrhovatel podařilo prokázat splnění obou zákonných předpokladů pro postup podle ust. §74 odst. 1 o.s.ř., a proto soud návrhu na

nařízení předběžného opatření vyhověl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí týkající se nároku ohledně 2. Odpůrce.

Ohledně 1. Odpůrce soud návrhu nevyhověl s ohledem na závazný názor vyslovený Nejvyšším soudem v Praze, neboť Hlavnímu městu Praha sice svědčí vlastnický titul k nemovitosti, avšak veškeré rozhodovací práva včetně povinností svěčila Městské části Praha 10, která namísto vlastníka je činí / kupř. rozhodnutí Nejvyššího soudu 26Cdo 3244/2012/Svědčí-li městské části ničím nezpochybněné právo správy ke svěřenému majetku Hlavního města Prahy, svědčí oprávnění domáhat se ochrany tohoto práva reinvikační žalobou výhradně jí. Legitimace hlavního města Prahy k podání téže žaloby je vyloučena.

Soud uložil navrhovateli povinnost podat žalobu ve věci samé dle § 76 odst. 2 o.s.ř., aby bylo najisto postaveno, zda se jedná o nebytový prostor či společné prostory.

Při rozhodování ve věci samé tedy soud bude na základě dokazování rozhodovat, zda navrhovatel své tvrzení dostatečně důkazně prokáže, neboť při předběžném opatření soud zkoumá pouhou pravděpodobnost nároku.

Dle § 77 písm.a/ b/,c/ o.s.ř. předběžné opatření zanikne nepodal-li navrhovatel v zákonné lhůtě nebo ve lhůtě soudem určené návrh na zahájení řízení, nebylo –li návrhu ve věci samé vyhověno, či bylo návrhu ve věci samé vyhověno a uplynulo 15 dní od vykonatelnosti rozhodnutí o věci.

O nákladech řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř. a zcela úspěšnému žalobci přiznal náhradu nákladů řízení spočívající v zaplaceném soudním poplatku ve výši 1.000,- Kč dle zák.č. 549/1191 Sb. a v odměně za právní zastoupení ve výši 2x1.500,- Kč a 2x300,- Kč za převzetí a vypracování žaloby dle vyhl.č. 177/1996 sb. a 21%DPH ve výši 756,- Kč dle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem 5.356,- Kč.

Lhůta k zaplacení soudních výloh byla stanovena dle § 160 o.s.ř. a místo plnění dle § 149 o.s.ř.

**Poučení:** Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím podepsaného soudu.

V Praze dne 19. dubna 2016

JUDr. Jana Hustedová, v.r.  
soudce

Za správnost vyhotovení:  
Ivana Pecková

Číslo jednací: 15 C 193/2016-35

**U S N E S E N Í**

Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl samosoudkyně JUDr. Renátou Honzíkovicou ve věci žalobců: a) **Společenství vlastníků domu Ruská 1039**, IČ: 24707252, sídlem Ruská 1039/84, 100 00 Praha 10-Vršovice, b) **Anna Valentová**, bytem Ruská 1039/84, 101 00 Praha 10-Vršovice oba zastoupení advokátem Mgr. Jitkou Kalinovou, sídlem AK Ukrajinská 874/3, 101 00 Praha 10 proti žalované: **Městská část Praha 10**, IČ: 00063941, sídlem Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10, o **žaloba o určení**

**t a k t o :**

- I. Řízení se zastavuje podle § 96 odst. 1 a 2 o.s.ř., neboť žalobci vzali žalobu v celém rozsahu zpět.
- II. S ohledem na skutečnost, že žalobci zavinili svým zpětvzetím žaloby zastavení řízení, jsou žalobci podle ust. § 146 odst. 2 o.s.ř. povinni společně a nerozdílně zaplatit žalované náhradu nákladů řízení v částce 6.776 Kč (dle vyhl.č. 177/1996 Sb. za 2 úkony právní pomoci á 2500 Kč, 2x režijní paušál po 300 Kč a 21% DPH), a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.
- III. Žalobcům se vrací soudní poplatek v částce 3.000 Kč dle § 10 odst. 3,4 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- IV. Soud vyzývá žalobce, aby do 10-ti dnů sdělili číslo účtu, na který má být soudní poplatek vrácen.

**Odůvodnění:**

Odůvodnění tohoto usnesení není vyhotovováno v souladu s ust. § 169 odst. 2 o.s.ř., neboť nebylo rozhodnuto ve věci samé, povaha věci to připouští a z obsahu spisu je zřejmé, na základě jakých skutečností bylo rozhodnuto.

**P o u č e n í :**

Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím podepsaného soudu.

V Praze dne 22. září 2016

JUDr. Renáta Honzíkovicá, v.r.  
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení: Tatiana Kúdelková

**MC Praha 10**  
Doručeno: 27.09.2017  
**P10 – 099160/2017**

listy: přílohy: 1 sv.příloh:



mp10es66503190

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 19.10.2016 a vykonatelnosti dne 25.10.2016.  
Připojení doložky provedla Jiřina Máčelová dne 27.09.2017.



## **ZÁPIS z jednání komise konané 6. 11. 2017**

**KMN – komise majetková a nebytových prostor**  
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

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

**Omluvili se:** Mgr. Bohumil Zoufalík

**Hosté:** Ing. Tomáš Pek, S. E., Romana Šimová, Josef Klogner, Tereza Matoušová a Ing.  
Helena Nováková CSc.

**Zapsal:** Petr Stejskal

### **Návrh na Program jednání:**

1. Zahájení komise
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
4. Projednání předložených materiálů oddělení koordinačních činností
5. Projednání předložených materiálů oddělení nebytových prostor a pozemků
6. Různé
7. Závěr

### **K usnášeníschopnosti KMN:**

Zasedání KMN zahájil a od 18:33hod. vedl předseda KMN Ing. Michal Narovec. Komise zahájila jednání v počtu 5 členů. Od bodu 3/4 byla komise v počtu 6 členů a od bodu 5/2 byla komise opět v počtu 5 členů. Po celou dobu jednání byla komise usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno ve 20:33.

## **1. Zahájení komise**

### **2.a) Schválení programu**

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

### **2.b) Hlasování o přítomnosti Ing. Tomáše Peke, S.E., 1. zástupce starosty**

PŘÍTOMNO: 5  
PRO: 4  
PROTI: -  
ZDRŽEL SE: 1

## **3. Projednání předložených materiálů oddělení nemovitého majetku a privatizace**

Poř. č. 3/1

**Prodej pozemku parc. č. 315 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m<sup>2</sup> v k. ú. Vršovice vymezeného celku č. 7 společnosti PMB impex, spol. s r. o., IČ 485 38 485**

*Komise SOUHLASÍ s prodejem pozemků pouze dle znaleckého posudku.*

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

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PRODEJEM POZEMKŮ POUZE DLE ZNALECKÉHO POSUDKU**

Poř. č. 3/2

**Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na podání žádostí o odkup NJ č. 1039/38 v domě Ruská 1039/84 vyhlášeného v termínu od 7. 3. 2016 do 4. 4. 2016**

*Komise SOUHLASÍ s dokončením prodeje NJ č. 1039/38, v domě Ruská 1039/84, Praha 10, tak jak doporučila ve svém zápise č. 8 Komise na otevírání obálek v rámci Výběrového řízení na prodej nebytových jednotek ze dne 12. 4. 2016.*

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

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S DOKONČENÍM PRODEJE NJ č. 1039/38, V DOMĚ RUSKÁ 1039/84, PRAHA 10, TAK JAK DOPORUČILA VE SVĚM ZÁPISĚ č. 8 KOMISE NA OTEVÍRÁNÍ OBÁLEK V RÁMCI VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK ZE DNE 12. 4. 2016**

## NA STŮL I.

### Návrh na využití předkupního práva k budově bez č. p./č. e. – garáži stojící na pozemku parc. č. 4389/6, k. ú. Strašnice, který je ve správě městské části Praha 10

*Komise NESOUHLASÍ s využitím předkupního práva k nemovitosti, budově bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití garáž, ve vlastnictví pana Mgr. Vladana Čírky, na pozemku parc. č. 4389/6, k. ú. Strašnice, ve správě městské části Praha 10, na základě jeho žádosti doručené MČ Praha 10 dne 26. 10. 2017, a tedy s koupí budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití garáž, ve vlastnictví pana Mgr. Vladana Čírky, na pozemku parc. č. 4389/6, k. ú. Strašnice, ve správě městské části Praha 10, za cenu 190.000 Kč.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

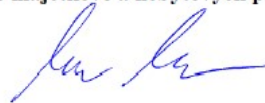
Výsledek hlasování: **KOMISE NESOUHLASÍ S VYUŽITÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTI, BUDOVĚ BEZ ČÍSLA POPISNÉHO NEBO EVIDENČNÍHO, ZPŮSOB VYUŽITÍ GARÁŽ, VE VLASTNICTVÍ PANA MGR. VLADANA ČÍRKY, NA POZEMKU parc. č. 4389/6, k. ú. STRAŠNICE, VE SPRÁVĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10, NA ZÁKLADĚ JEHO ŽÁDOSTI DORUČENÉ MČ PRAHA 10 DNE 26. 10. 2017, A TEDY S KOUPI BUDOVY BEZ ČÍSLA POPISNÉHO NEBO EVIDENČNÍHO, ZPŮSOB VYUŽITÍ GARÁŽ, VE VLASTNICTVÍ PANA MGR. VLADANA ČÍRKY, NA POZEMKU parc. č. 4389/6, k. ú. STRAŠNICE, VE SPRÁVĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10, ZA CENU 190.000 Kč**

## 6. Různé

## 7. Závěr

Pan předseda Ing. Michal Narovec ve 20:33 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil.

Zapsal dne 7. 11. 2017 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.  
Schválil: Ing. Michal Narovec – předseda komise majetkové a nebytových prostor.





*V. Soukeník*

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1388 - 32 - 2010 A**

**o ceně nebytové jednotky č. 1039/38 v ulici Ruská č. 84, k.ú. Vršovice, hlavní město Praha**

**Objednatel posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny jednotky - nebytového prostoru v souvislosti s jeho privatizací.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 03.05.2010 posudek vypracoval:**

Ing. Arch. Vladimír Soukeník  
Moravská 1779  
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 31.05.2010

Obsah posudku

1. Nález .....	3
1.1. Znalecký úkol .....	3
1.2. Informace o nemovitosti .....	3
1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti .....	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 .....	4
2.3. Stanovení ceny srovnávací metodou .....	5
2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou .....	6
2.5. Cena podle vyhlášky .....	7
3. Závěr .....	11
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny .....	11
3.2. Výrok o hodnotě majetku .....	11
4. Znalecká doložka .....	12
5. Seznam příloh .....	12

## **1. Nález**

### ***1.1. Znalecký úkol***

Ocenění nemovitosti, nebytového prostoru 1039/38 v ulici Ruská 84 v Praze 10 cenou obvyklou a posouzení stávajícího nájemného a to ve stavu k datu 03.05.2010.

### ***1.2. Informace o nemovitosti***

Název nemovitosti: nebytová jednotka č. 1039-38 - atelier

Adresa nemovitosti: Ruská 1039/84

10000 Praha

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 10

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 233 211

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m<sup>2</sup>

### ***1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti***

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 03.05.2010 za přítomnosti znalce .

### ***1.4. Podklady pro vypracování posudku***

Uvedeny v rekapitulaci ocenění

### ***1.5. Vlastnické a evidenční údaje***

Nejsou předmětem šetření

### ***1.6. Dokumentace a skutečnost***

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

## 2. Posudek

### 2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty jednotky č. 1039/38 v ulici Ruská č. 84 v katastrálním území Vršovice v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2.

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

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; k datu ocenění je podle vyhlášky podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Metoda srovnávací** využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů. Určitou komplikací v současné době způsobuje značná volativita nemovitostního trhu související s finanční krizí.

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

Při stanovení ceny nemovitosti výnosovou metodou **věčné renty** má na propočet zásadní vliv metoda zjištění míry kapitalizace. Pro další propočty je užitá hodnota 7%, která odpovídá hodnotě stanovené vyhláškou. Analogicky 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 nároží ulic Ruská a Na Míčáncích v polouzavřeném domovním bloku. Dům je nárožním bytovým domem na který z obou stran navazují řadové bytové domy. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění na nároží je pro ateliér bez výrazného vlivu.

### **Popis jednotky**

Nebytová jednotka č. 1039/38, způsob využití – ateliér umístěný v 6. NP. Celková výměra jednotky je 37,40 m<sup>2</sup>.

Rekapitulace místností jednotky (jednotka byla původně vedena jako prádelna a tomu odpovídají názvy místností):

Prádelna	28,00 m <sup>2</sup>
Koupelna	7,40 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. 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.

K jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu, pozemcích pod budovou a přilehlém pozemku o velikosti 374/17440.

### **Popis pozemku**

Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí jako parcela, parcelní číslo 1256, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 427 m<sup>2</sup>, katastrální území Vršovice, na kterém stojí budova (dále také jen jako „pozemek pod budovou“).

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2010.

### **2.3. Stanovení ceny srovnávací metodou**

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

V případě předmětného nebytového prostoru byl určitý problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Vzhledem k charakteru ateliéru byla zvolena porovnávací cena bytů v lokalitě. Přímě srovnatelné jednotky (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti bytu a pozemku) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytů byla ve výši 37.142 Kč, s tím, že maximální i minimální hodnoty jevíly jen malý cenový rozptyl. V posledním roce je trh nemovitostmi značně rozkolísaný a s převísem nabídky nad poptávkou.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky na realitním trhu a umístění jednotky v lokalitě a vlastním objektu je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku.

S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných nebytových prostorů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny nájmu.

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

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) prodejní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši **25.999 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### *Výpočet ceny nebytového prostoru*

##### **Ocenění:**

Základní cena 1 m <sup>2</sup> užitkové plochy	25.999,- Kč
Užitková plocha celkem	37,40 m <sup>2</sup>
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou (zaokrouhleno)</b>	<b>972.363 Kč</b>

#### **2.4. Stanovení ceny výnosovou metodou**

V případě předmětného nebytového prostoru byl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní pronájmů obdobných prostorů. Přímě srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo vycházeno z nájmu kancelářských prostorů, které se nejvíce blíží nájům ateliérů. Průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy ve výši cca 195,- Kč, s tím, že maximální hodnota byla 291 Kč a minimální pak 100 Kč. Jak již bylo uvedeno, v posledním roce je trh nemovitostmi značně rozkolísaný, v nabídkách se objevují neobvyklé cenové rozdíly porovnatelných nemovitostí a značný převis nabídky nad poptávkou.

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

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

Metodou srovnávací domů byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) nájemní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši **137 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**.

Nájemní cena 1 m <sup>2</sup> plochy jednotky za rok	1.644,- Kč
Užitková plocha celkem	37,40 m <sup>2</sup>
Roční nájemné celkem	61.486 Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	24.594 Kč

Pro výpočet hodnoty nemovitosti 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<sub>k</sub>..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

V tomto konkrétním případě byly vstupními parametry propočtu:

- čistý výnos ..... 36.891 Kč
- míra kapitalizace..... 7 %

S využitím uvedeného vzorce byla výnosová cena nemovitosti stanovena metodou věčné renty ve výši **527.019 Kč**.

### **2.5. Cena podle vyhlášky**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **Příslušenství stavby a pozemky**

**Pozemek č.parc. 780 - § 27 - § 32**

**Pozemek oceněný dle cenové mapy.**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1256	427,00	6 070,00	2 591 890,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				2 591 890,-

**Pozemek - zjištěná cena** = 2 591 890,- Kč

**Ocenění bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem**

**Nebytový prostor č. 1039/38 - § 13**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Bytový či nebytový prostor v budově

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód CZ - CC:

1122

**Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:**

Nebytový prostor - atelier: = 37,40 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru: = 37,40 m<sup>2</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:**

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové omítky	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	hladké plně dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená střešní okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100,00
15. Vytápění:	lokální	P	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100,00
21. Ohřev vody:	bojler	P	100,00

22. Vybavení kuchyní:	běžná kuch. linka	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	minimální rozsah	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

#### Výpočet koeficientu $K_4$ :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100,00	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100,00	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
15. Vytápění:	P	4,70	100,00	0,46	2,16
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	2,10	100,00	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	P	5,60	100,00	0,46	2,58
Součet upravených objemových podílů:					91,61
Hodnota koeficientu vybavení $K_4$ :					0,9161

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	7 310,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9161
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změn cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1620
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,6890
Základní cena upravená	=	27 554,49 Kč/m <sup>2</sup>
Plná cena:	$37,40 \text{ m}^2 * 27 554,49 \text{ Kč/m}^2$	= 1 030 537,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 75 / 125 = 60,000 \%$       -      618 322,76 Kč  
**Nebytový prostor č. 1039/38 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství      412 215,17 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku:**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 591 890,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 374 / 17 440

Hodnota spoluvlast. podílu:  $2 591 890,- Kč * 374 / 17 440 =$       +      55 582,96 Kč

**Nebytový prostor č. 1039/38 - zjištěná cena včetně podílu na příslušenství      467 798,13 Kč**

**Výsledná cena nemovitosti podle vyhlášky (po zaokrouhlení)      467.800 Kč**

### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti – jednotky č 1039/38, katastrální území Vršovice, hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Metoda propočtu	Zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky – cena administrativní	467.800
Srovnávací cena	972.363
Výnosová cena	527.019

#### 3.2. Výrok o hodnotě majetku

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

*Výnosová cena* vychází z obvyklého nájemného a vyjadřuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Nájemní vztah je preferována zejména pro nebytové prostory určené k podnikání, kdy nájemné je uplatněno celé uplatněno jako náklad v příslušném roce na rozdíl od nemovitosti ve vlastnictví, kdy je možné uplatnit pouze odpisy, které jsou zpravidla 3 x nižší než nájemné.

*Cena srovnávací* vychází z průzkumu trhu a uplatňuje se zejména u jednotek, které jsou pořizovány pro vlastní soukromou potřebu, nikoli pro podnikání.

Z intervalu zjištěných cen nemovitosti, zejména s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu charakteru a umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 50% a ceny srovnávací pak také 50%.

**Cena nemovitosti byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 3.05.2010 ve výši**

**749.690 Kč**

V Černošicích, 31.05.2010

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. 1388 - 32 - 2010 A znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/3210.

#### **5. Seznam příloh**

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

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1039/38, k.ú. Vršovice

<b>identifikace jednotky</b>		
číslo jednotky dle KN		1039/38
číslo jednotky dle OÚ		502
podíl na společných částech domu a pozemku		374/17440
katastrální území		Vršovice
<b>adresa</b>		
ulice		Ruská
č.p. / č.o.		1039/84
<b>podklady</b>		
nájemní smlouva s		Křenek Stanislav
nájemní smlouva ze dne/do		výpověď
smlouva o stavebních úpravách ze dne		nebyla k dispozici
informace z KN		ano
<b>základní popis</b>		
lokalizace		5NP
charakter objektu		bytový
dopravní dostupnost		velmi dobrá
účel nájmu (funkce prostoru)		ateliér
dispozice (počet místností bez chodeb)		3
výměry m <sup>2</sup>		37,4
základní popis prostor	podkrovní ateliér, vstup ze společné domovní chodby, okna střešní dřevěná pravděpodobně Velux, podlahy cementový potěr částečně krytý kobercem, omítky vápenné, osvětlení žárovkové zavěšené, zárubně ocelové, vytápění el. přímotop + kamna na tuhá paliva, WC, sprchový kout v předsíni, kuchyňský kout, teplá voda bojler	
provedené úpravy	nejdou	
<b>roční nájemné Kč</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>celkem</b>
stávající ze smlouvy	0	0
obvyklé	1644	61 486
komentář		
<b>ocenění Kč za jednotku</b>		
obvyklá cena		749 690
podle cenových předpisů		467 800
desetinásobek celkového ročního nájmu		0
<b>náklady rekonstrukce</b>		
datum rekonstrukce		0
charakter rekonstrukce (zhodnucující, účelová)		XXX
pořizovací cena podle smlouvy Kč		0
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč		0
<b>přílohy</b>		
informace z KN		ano
náčrt umístění jednotky na podlaží		ano
fotodokumentace		ano

**Informace o jednotce**

**Číslo jednotky** 1039/38  
V budově č.p. 1039  
Číslo LV: 9222  
Typ jednotky: byt nebo nebytový prostor  
Způsob využití: jiný nebytový prostor  
Podíl jednotky na společných částech domu: 374/17440  
Katastrální území: Vršovice 732257

**Vlastník, jiný oprávněný****Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Hlavní město Praha	Mariánské nám. 2/2, Praha, Staré Město, 110 01	

**Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce**

Jméno	Adresa	Podíl
Městská část Praha 10	Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 00	

**Způsob ochrany nemovitosti**

Název
památkově chráněné území

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

Platnost k 26.05.2010 10:11:39

**Informace o parcele**

**Parcelní číslo:** 1256  
**Výměra [m<sup>2</sup>]:** 427  
**Katastrální území:** Vršovice 732257  
**Číslo LV:** 9221  
**Typ parcely:** Parcela katastru nemovitostí  
**Mapový list:** DKM  
**Určení výměry:** Ze souřadnic v S-JTSK  
**Druh pozemku:** zastavěná plocha a nádvoří  
**Budova na parcele:** č.p. 1039

**Vlastník, jiný oprávněný****Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
		117/2180
		87/3488
		89/3488
		443/17440
		87/3488
		213/8720
	110 01	1517/3488
		213/8720
		247/8720
		261/8720
		127/8720

**Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce**

Jméno	Adresa	Podíl
Městská část Praha 10	Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 00	1517/3488

**Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
		287/17440

Jméno	Adresa	Podíl
		89/3488
		431/17440
		499/17440
		45/1744
		89/3488
		217/8720
		249/17440
		117/4360
		443/17440
		459/17440
		429/17440

#### Způsob ochrany nemovitosti

##### Název

památkově chráněné území

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

#### Omezení vlastnického práva

##### Název

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

#### Jiné zápisy

##### Název

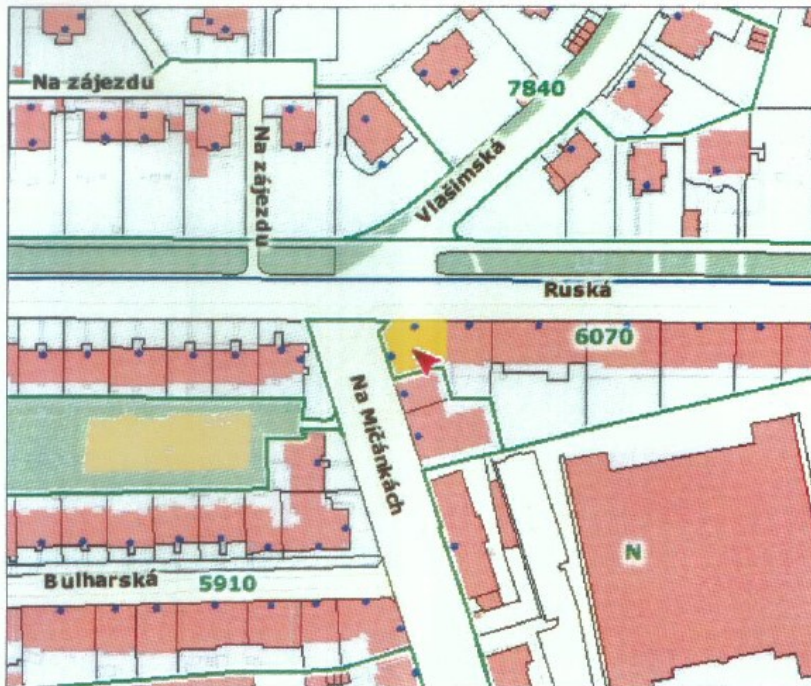
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

Platnost k 26.05.2010 10:11:39

Praha - Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2010  
 st 26. kvě 2010, 12:51:41 MEST



**Katastrální území**

Název Vršovice

**Parcela**

Číslo parcely 1256

**Cena 2010**

Mapový list 60

Cena 6070 Kč

Skupina 4130

**Adresa**

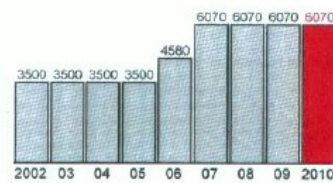
Na Míčáncích 8 (č.p. 1039), Vršovice,

Praha 10

Ruská 84 (č.p. 1039), Vršovice,

Praha 10

**Vývoj ceny**



Pletnost mapového podkladu pro rok

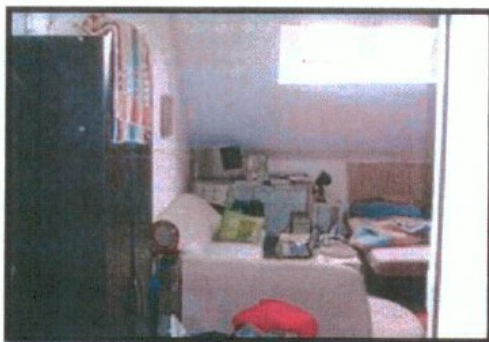
2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: od 1.1.10





**ZNALECKÝ POSUDEK**  
**č. 1962 – 52 – 2017 – B**  
**(AKTUALIZACE posudku č. 1388-32-2010-A)**

**o ceně nebytové jednotky č. 1039/38, Ruská č. 84, katastrální území Vršovice,  
hlavní město Praha**



**Objednatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky v  
souvvislosti 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 13.10.2017** znalecký posudek vypracoval:

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

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

V Černošicích 18.10.2017

## Obsah posudku

1. Nález .....	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o věci nemovité.....	3
1.3. Prohlídka .....	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	3
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	3
1.7. Celkový popis nemovitosti.....	4
1.8. Základní pojmy a metody ocenění .....	4
2. Posudek .....	6
2.1. Popis věci nemovité .....	6
2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou .....	6
2.3. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	7
2.4. Cena podle vyhlášky .....	9
3. Závěr .....	13
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny .....	13
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	13
4. Znalecká doložka .....	14
5. Seznam příloh .....	14

## **1. Nález**

### **1.1. Znalecký úkol**

Ocenění věci nemovité (také jen nemovitosti), nebytové jednotky (NJ) č. 1039/38, Ruská č. 84 v Praze 10 cenou obvyklou formou aktualizace znaleckého posudku č. 1388-32-2010-A.

### **1.2. Informace o věci nemovité**

Název předmětu ocenění:	nebytová jednotka č. 1039-38 - atelier
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 1039/84 10000 Praha
LV:	9222
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 267 449

### **1.3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 3.5.2010 a 13.10.2017 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**

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

### 1.7. Celkový popis nemovitosti

Nebytová jednotka č. 1039/38 o podlahové ploše 37,4 m<sup>2</sup> se nachází v podkroví domu na křižovatce ulic Ruská a Na Míčánkách ve Vršovcích na Praze 10. Předmětem ocenění je vlastní nebytová jednotka a podíl na společných částech domu a na pozemku parc.č. 1256.

### 1.8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty nebytové jednotky č. 1039/38, katastrální území Vršovice, Ruská č. 84 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 a je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 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.

**Metoda porovnávací** využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého, dostupného a

statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno jak pro nabídkové ceny prodeje, tak pronájmů. Tabulky obsahující porovnávané nebytové jednotky jsou uloženy v archivu znalce. Určitou komplikací v současné době způsobuje značná volatilita nemovitostního trhu.

**Výnosová metoda** je založena na diskontování kladných toků hotovosti (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 propočít 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. Posudek

### 2.1. Popis věci nemovité

#### *Širší souvislosti*

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází je situován na nároží ulic Ruská a Na Mičánkách, v polouzavřeném domovním bloku. Dům je nárožním bytovým domem, na který z obou stran navazují řadové bytové domy. Vlastní lokalita je komerčně průměrná, umístění na nároží je pro ateliér bez výrazného vlivu.

#### *Popis jednotky*

Nebytová jednotka č. 1039/38, způsob využití – ateliér umístěný v 6. NP. Celková výměra jednotky je 37,40 m<sup>2</sup>.

Rekapitulace místností jednotky (jednotka byla původně vedena jako prádelna a tomu odpovídají názvy místností):

Prádelna	28,00 m <sup>2</sup>
Koupelna	7,40 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. 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.

K jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu, pozemcích pod budovou a přílehlém pozemku o velikosti 374/17440.

#### *Popis pozemku*

Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí jako parcela, parc.č. 1256, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 427 m<sup>2</sup>, katastrální území Vršovice, na kterém stojí budova (dále také jen jako „pozemek pod budovou“). Pozemek je z velké části zastavěný budovou, jen s menší částí slouží jako dvoreček.

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

### 2.2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelné nebytové jednotky či prostory byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené na srovnatelné lokality v Praze 10. Údaje a obecné informace o trhu byly čerpány z internetu, z údajů objednatele posudku a ze spolupráce s realitními kancelářemi.

V případě předmětné nebytové jednotky nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje těchto prostorů. Nalezeno bylo 5

částečně srovnatelných nebytových jednotek v aktuální nabídce. Přímě srovnatelné jednotky (stejněho stáří, stavebně technického stavu a velikosti) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy.

Bylo zjištěno, že průměrná nabídková prodejní cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy nebytových prostorů byla ve výši cca 34.775 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 42.374 Kč a minimální pak 28.906 Kč. V posledním roce je trh obdobnými nemovitostmi již částečně stabilizovaný, v nabídkách se již objevují přiměřené cenové rozdíly porovnatelných nemovitostí a převis poptávky nad nabídkou.

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

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové jednotky jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 85 % ceny nabídkové. Je to zejména proto, že tyto jednotky – ateliéry – jsou převážně pořizovány pro bydlení, nikoliv pro výkon svobodných povolání.

Metodou porovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši jak je uvedeno v následující tabulce.

<b>Výpočet ceny porovnávací metodou - NJ 1039/38 - Ruská 1039/84</b>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena	34 774,50	Kč/m <sup>2</sup>
Redukovaná jednotková cena	29 558,33	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výpočet ceny</b>		
Užitková plocha celkem	37,4	m <sup>2</sup>
<b>Cena stanovená porovnávací metodou (zaokrouhlena na celé Kč)</b>	<b>1 105 481</b>	<b>Kč</b>

### **2.3. 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. 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 m<sup>2</sup> celkové nájemní (užitkové) plochy.

Bylo zjištěno, že z 10 nabídek pro obdobné nebytové jednotky, byla průměrná měsíční nabídková cena 1 m<sup>2</sup> nájemní plochy (po zaokrouhlení) ve výši 236 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 274 Kč a minimální pak 200 Kč.

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

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity nebytové jednotky jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 85 % ceny nabídkové. Je to zejména proto, že tyto jednotky – ateliéry – jsou převážně pořizovány pro bydlení, nikoliv pro výkon svobodných povolání.

Metodou výnosovou byla stanovena obvyklá (redukováná nabídková) nájemní cena 1 m<sup>2</sup> plochy nebytové jednotky ve výši **200,67 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**.

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

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

kde:

PH..... zjišťovaná hodnota

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

i<sub>k</sub>..... kalkulovaná kapitalizační míra (Yield)

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

<b>Výpočet ceny výnosovou metodou - NJ 1039/38 - Ruská 1039/84</b>		
<b>Závěry z průzkumu trhu</b>		
Vstupní jednotková cena - měsíčně	236,08	Kč/m <sup>2</sup>
Redukovaná jednotková cena - měsíčně	200,67	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výpočet ceny</b>		
Nájemní cena plochy jednotky za rok (zaokrouhлено)	2408,02	Kč/m <sup>2</sup>
Užitková plocha celkem	37,4	m <sup>2</sup>
Roční nájemné celkem	90 060	Kč
Náklady stanoveny ve výši 40% nájemného	36 024	Kč
Čistý výnos	54 036	Kč
Kapitalizační míra	6,5	%
<b>Cena stanovená výnosovou metodou (zaokrouhлено na celé Kč)</b>	<b>831 321</b>	<b>Kč</b>

## 2.4. Cena podle vyhlášky

### Nebytová jednotka č. 1039/38 - ateliér

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 – možnost komerčního využití	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,130$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,258$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,198$$

### 1. Nebytová jednotka č. 1039/38

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.1. Pozemek

##### Ocenění

##### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1256	427,00	8 470,00	3 616 690,-
Cenová mapa - celkem		427,00		<b>3 616 690,-</b>

$$\text{Pozemek - zjištěná cena} = 3\,616\,690,- \text{ Kč}$$

#### 1.2. Jednotka

##### 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

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Nebytový jednotka - atelier:	37,4 * 1,00 =	37,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		37,40 m <sup>2</sup>

#### 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 standardu [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pásy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená střešní okna	S	100
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění:	lokální	P	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:	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní:	běžná kuch. linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	běžné digestoře a odvětrání	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S 6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S 18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	S 8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S 5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S 2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S 0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S 6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S 3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S 2,10	100	1,00	2,10

10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění:	P	4,70	100	0,46	2,16
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:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,63
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,9463

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9463
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	16 864,39
Plná cena: 37,40 m <sup>2</sup> * 16 864,39 Kč/m <sup>2</sup>	=	630 728,19 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 165 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 165 = 49,1 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 49,1 % / 100)	*	0,509
Nákladová cena C <sub>JN</sub>	=	321 040,65 Kč
Koeficient pp	*	1,258
Cena CJ	=	403 869,14 Kč

Nebytová jednotka č. 1039/38 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 403 869,14 Kč

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 3 616 690,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 374 / 17 440		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 616 690,- Kč * 374 / 17 440	+	77 559,75
Nebytová jednotka č. 1039/38 - zjištěná cena	=	481 428,89Kč
Nebytová jednotka č. 1039/38 - zjištěná cena (po zaokrouhlení)	=	481 430 Kč

### 3. Závěr

#### 3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné věci nemovité – nebytové jednotky č. 1039/38, katastrální území Vršovice 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	481 430
Porovnávací cena	1 105 481
Výnosová cena	831 321

#### 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 cena **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 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 stavu NJ.

**Cena věci nemovité byla (po zaokrouhlení) stanovena ke dni 16.6.2017 ve výši**

**1 105 480 Kč**



V Černošicích, 18.10.2017

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. 1962 - 52 - 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 19625217.

#### **5. Seznam příloh**

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

Rekapitulace výsledků ocenění jednotky č. 1039/38, k.ú. Vršovice

<b>identifikace jednotky</b>		
číslo jednotky dle KN	1039/38	
číslo jednotky dle OÚ	502	
podíl na společných částech domu a pozemku	374/17440	
katastrální území	Vršovice	
<b>adresa</b>		
ulice	Ruská	
č.p. / č.o.	1039/84	
<b>podklady</b>		
nájemní smlouva s	xxx	
nájemní smlouva ze dne/do	xxx	
smlouva o stavebních úpravách ze dne	nebyla k dispozici	
informace z KN	ano	
<b>základní popis</b>		
lokalizace	5NP	
charakter objektu	bytový	
dopravní dostupnost	velmi dobrá	
účel nájmu (funkce prostoru)	ateliér	
dispozice (počet místností bez chodeb)	3	
výměry m2	37,4	
základní popis prostor	podkrovní ateliér, vstup ze společné domovní chodby, okna střešní dřevěná pravděpodobně Velux, podlahy cementový potěr částečně krytý kobercem, omítky vápenné, osvětlení žárovkové zavěšené, zárubně ocelové, vytápění el. přímotop + kamna na tuhá paliva, WC, sprchový kout v předsíni, kuchyňský kout, teplá voda bojler	
provedené úpravy	nejsou	
<b>roční nájemné Kč</b>	<b>m2</b>	<b>celkem</b>
stávající ze smlouvy	xxx	xxx
obvyklé	2408,02	90 060
komentář		
<b>ocenění Kč za jednotku</b>		
obvyklá cena (zaokrouhlena podle § 50 vyhlášky)	1 105 480	
podle cenových předpisů	481 430	
<b>náklady rekonstrukce</b>		
datum rekonstrukce	0	
charakter rekonstrukce (zhodnocující, účelová)	XXX	
pořizovací cena podle smlouvy Kč	0	
pořizovací cena podle údajů nájemce Kč	0	
<b>přílohy</b>		
informace z KN	ano	
náčrt umístění jednotky na podlaží	ano	
fotodokumentace	ano	

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1039/38
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova	č. p. 1039
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9222
Podíl na společných částech:	374/17440

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřena správa nemovitosti 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 zapsan cenový údaj](#)

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

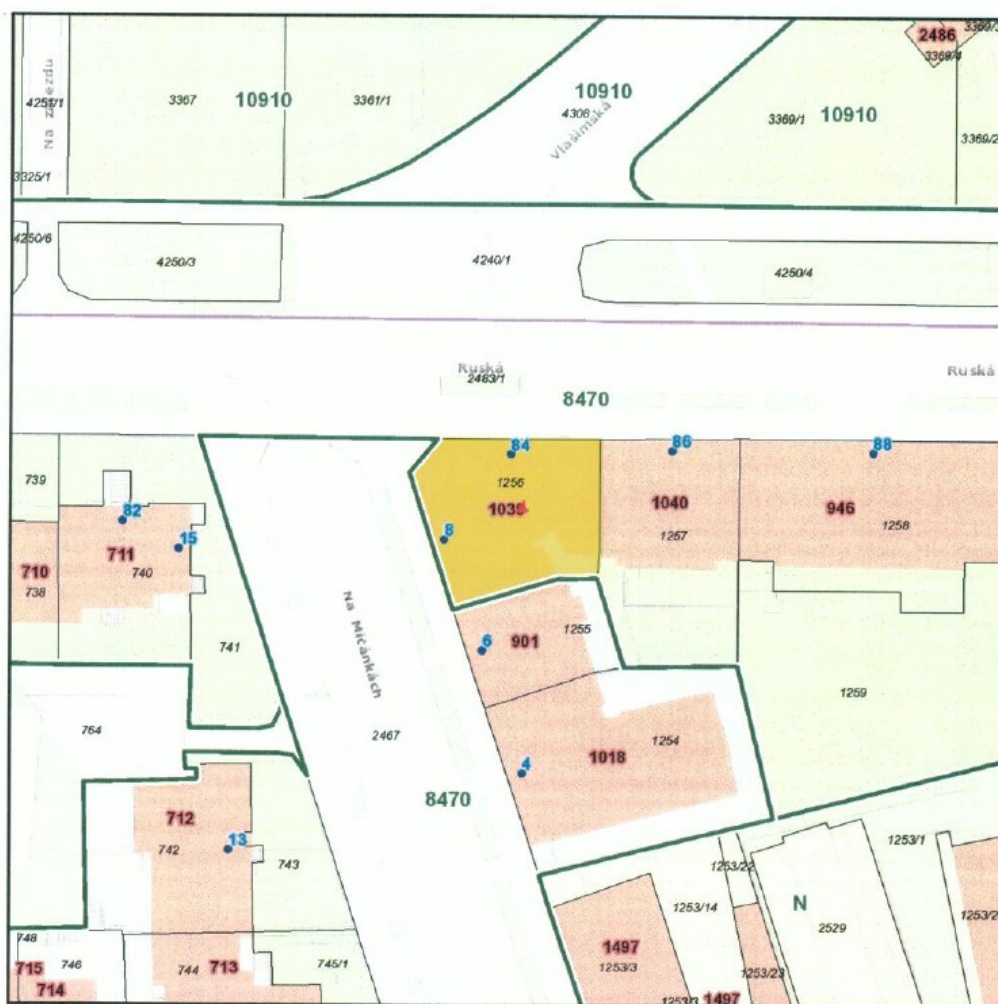
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.10.2017 09:00:00.

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

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



# Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2017



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

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16  
Vytisknuto dne: 17.10.2017

**Ilustrativní fotodokumentace - NJ 1039/38, Ruská č. 84, k.ú. Vršovice**

