

Důvodová zpráva

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

Usnesením ZMČ Praha 10 č. 10/44/2016 ze dne 1. 6. 2016 byla schválena změna 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) ve smyslu realizovat prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce. V souvislosti s touto změnou předkládáme RMČ ke schválení návrh na vyhlášení 8. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek a návrh jeho podmínek. Vyhlášení výběrového řízení a schválení soutěžních podmínek je v kompetenci RMČ. Záměr prodeje předmětných nebytových jednotek byl schválen usnesením Zastupitelstva MČ Praha 10 č. 21/11/2018 ze dne 11. 6. 2018.

Návrh znění soutěžních podmínek na prodej volných nebytových jednotek tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.

II. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 8. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce jsou **4 volné prostory kolaudované jako nebytové jednotky, jejichž výčet a základní popis, kolaudace jednotlivých prostor včetně odhadních cen, je uveden v příloze č. 1** tohoto materiálu.

III. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 8. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČO: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

IV. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Pokud RMČ schválí soutěžní podmínky 8. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek, bude postup následující:

A. PROPAGACE

Propagaci prodeje volných nebytových jednotek bude zajišťovat Poskytovatel na min. dvou renomovaných realitních serverech, a to zejména na: reality.cz, sreality.cz, realitymix.cz, ceskereality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz.

Městská část Praha 10 bude prodej volných nebytových jednotek propagovat na internetových stránkách www.praha10.cz a na portálu www.aukcepraha10.cz, který slouží jako jednotný odkaz pro všechna výběrová řízení, jak na prodej volných bytů, tak nebytových jednotek, s možností „rozkliku“ na internetové stránky poskytovatele výběrových řízení, s možností prohlédnout si fotky prodávaných volných nebytových jednotek atd. Využití výše zmíněného portálu tak zjednodušuje orientaci v rámci vyhlášených výběrových řízení na prodej nemovitého majetku.

B. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

Následně proběhne první fáze výběrového řízení, ve které budou uchazeči podávat nabídky, které budou ve své podstatě žádostmi o účast v elektronické aukci.

Lhůta stanovená podmínkami výběrového řízení, ve které budou uchazeči předkládat nabídky (žádost o účast v elektronické aukci), bude činit min. 30 kalendářních dní.

Součástí nabídky (žádosti o účast v elektronické aukci) bude doložení specifikace uchazeče, požadovaných čestných prohlášení, doložení schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu, dokladu o složení soutěžní jistoty ve výši 10 % odhadní ceny volné nebytové jednotky a potvrzení o účasti na prohlídce volné nebytové jednotky. V této fázi výběrového řízení se bude jednat v zásadě o žádost o účast v elektronické aukci a splnění podmínek stanovených vyhláшателеm. Pro zjednodušení podávání přihlášek byl vytvořen formulář přihlášky.

V případě schválení tohoto materiálu bude VŘ – 8. vyhlášeno v termínu od **8. 1. 2020 do 10. 2. 2020 do 16:00 hodin**.

Soutěžní podmínky jsou přílohou č. 2 tohoto materiálu.

Odevzdané obálky s přihláškami bude otevírat komise jmenovaná Radou MČ Praha 10 (dále „Komise“). Komise bude složena ze **4 členů** a to ve složení **1 zastupitel ZMČ Praha 10, 1 zaměstnanec ÚMČ Praha 10, právník OMP a 1 zástupce občanů**, který bude vylosován z Registru zástupců občanů v hodnotících komisích. **Komise bude nejen obálky s přihláškami otevírat, nýbrž také rovnou zařazovat ty účastníky, kteří splní podmínky výběrového řízení, do II. kola (elektronické aukce). Rozhodnutí komise bude konečné.** RMČ bude následně předložen výsledek výběrového řízení a návrh na prodej konkrétních volných nebytových jednotek vítězným uchazečům. Složení Komise tvoří přílohu č. 3 překládaného materiálu.

C. ELEKTRONICKÁ AUKCE

Následně proběhne elektronická aukce, v rámci které budou uchazeči, kteří předložili úplnou nabídku v souladu s podmínkami výběrového řízení, předkládat cenové nabídky.

Jediným kritériem hodnocení bude výše nabídnuté kupní ceny konkrétní volné nebytové jednotky. Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení formou elektronické aukce nesmí být nižší než základní nabídková cena konkrétních volných nebytových jednotek, viz příloha č. 1 tohoto materiálu.

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

Elektronická aukce bude Poskytovatelem zahájena nejpozději do 7 dnů **po rozhodnutí Komise** o tom, kdo se může elektronické aukce zúčastnit. **Elektronická aukce bude trvat minimálně 2 kalendářní dny.** Minimální výše příhozu v rámci elektronické aukce je stanovena na **5 000 Kč**.

Výběr nejvhodnějších nabídek následně schválí Rada městské části Praha 10 a poté bude návrh na prodej konkrétních volných nebytových jednotek vítězným uchazečům předložen ZMČ Praha 10.

Závěrem nutno uvést, že MČ Praha 10 nebude organizátorovi elektronické aukce hradit žádnou odměnu. Za organizaci výběrového řízení bude organizátor oprávněn obdržet odměnu od kupujícího, která bude rozdělena do dvou částí – fixní části ve výši 3 % ze základní nabídkové ceny volné nebytové jednotky a pohyblivé části ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a základní nabídkovou cenou volné nebytové jednotky. Pokud dosažená cena nepřevyší základní nabídkovou cenu, nebude mít organizátor nárok na žádnou odměnu. Odměna bude uhrazena ze složené kauce vítězného účastníka aukce.

V případě, že elektronická aukce nebude úspěšná nebo v případě, že by vítěz aukce nakonec smlouvu neuzavřel nebo neuhradil kupní cenu, bude předmětná volná nebytová jednotka nabídnuta v rámci dalšího výběrového řízení (předpokládaný termín 1. polovina roku 2020).

Stanovisko oddělení právního KS ze dne 4. 11. 2019: k předmětnému materiálu nemá připomínky.

Seznam volných nebytových jednotek – 8. výběrové řízení									
	ulice	č.p.	č.or.	č. nebytové jednotky	poslední využití/ kolaudace	výměra v m ²	podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Podíl MČ v %
1	Baškirská	1406	5	1406/133	Sklad/sklad	11,30	1.PP	164 000	4,72
2	Saratovská	517	19	517/19	Kancelář	26,40	1.PP	970 000	7,35
3	V Olšínách	1069	15	1069/16	Dílna	28,00	1.PP	1 157 000	7,77
4	Za Poštou	924	1	924/30	Informační centrum	22,40	1.NP	977 000	18,07

Podmínky 8. výběrového řízení na prodej volných nebytových jednotek

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČO: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preambule

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

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří tyto 4 Nebytové jednotky:

Seznam Nebytových jednotek – 8. VŘ							
pořadí	ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	poslední využití	výměra v m ²	podlažní umístění
1	Baškirská	1406	5	1406/133	Sklad	11,30	1.PP
2	Saratovská	517	19	517/19	Kancelář	26,40	1.PP
3	V Olšinách	1069	15	1069/16	Dílna	28,00	1.PP
4	Za Poštou	924	1	924/30	Informační centrum	22,40	1.NP

2. nebytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. Vyhlášovatel prohlašuje, že
 - a. na Nebytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly Nebytové jednotky právní závady neuvedené výslovně v Podmínkách nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči nim jakékoli jiné právo, jímž by byl kupující omezen v nakládání nebo v jiném užívání k účelu, k němuž jsou Nebytové jednotky určeny;
 - c. není v nakládání s Nebytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - d. Nebytové jednotky jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

II. Výše nabídky

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

III. Stručný popis Nebytových jednotek

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

IV. Účastníci výběrového řízení

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

V. Prohlídky Nebytových jednotek

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

VI. Povinný obsah přihlášky učiněné Účastníkem

1. V rámci tohoto výběrového řízení je možno ucházet se o koupi jedné či více Nebytových jednotek bez omezení, přičemž **do výběrového řízení je nutné podat přihlášku na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři samostatně na každou jednotlivou Nebytovou jednotku, která tvoří přílohu č. 2 těchto Podmínek.** Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Nebytové jednotky musí mít vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. **V opačném případě,**

tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena.

2. Povinnou součástí přihlášky je identifikace Účastníka:
 - a. u fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky;
 - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČO, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky.
3. Účastníci - právnické osoby doloží výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců v originále nebo ověřené kopii. Právnická osoba, která není zapsána do obchodního rejstříku, doloží platný výpis z jiného zákonem určeného rejstříku, v němž je zapsána, případně písemnou smlouvu nebo zakládací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Nebytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze;
 - i. o tom, že Účastník je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu.
5. Přihláška musí obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
6. Přihláška musí dále obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Přihláška musí dále obsahovat informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.
10. Přihlášku, která nespĺňuje Podmínky, je Vyhlášovatel oprávněn odmítnout.
11. V případě **podání jedné společné přihlášky** vícero Účastníky, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci“), musí být tato přihláška podepsána všemi Spoluúčastníky s jejich úředně ověřenými podpisy. Čestná prohlášení (body VI. 4. popř. též VI. 5. Podmínek) dokládá v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na témže čestném prohlášení. Potvrzení o účasti na prohlídce Nebytové jednotky dokládá alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek **končí dne 10. 2. 2020 v 16.00 hodin.**
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10 tak, aby byly doručeny Vyhlášovateli ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlášovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 10. 2. 2020 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlášovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlášovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlášovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

**„NEOTVÍRAT – 8. Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek“
adresa nebytové jednotky včetně č. p. a č. o. domu
číslo nebytové jednotky dle Prohlášení vlastníka**

VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Nebytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Nebytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Nebytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Nebytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Nebytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 10. 2. 2019.**
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČO. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni Účastníci s právem účasti v E-aukci na prodej konkrétní Nebytové jednotky, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
5. Účastníkům, kteří se nestali vítězi E-aukce na prodej konkrétní Nebytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne skončení příslušné E-aukce, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
6. V případě, že vítěz příslušné E-aukce zaplatí dle Podmínek a kupní smlouvy celou Kupní cenu Nebytové jednotky, bude příslušná část složené kauce použita na úhradu odměny Poskytovatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část kauce bude vítězi příslušné E-aukce vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlášovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Nebytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých nebytových jednotek provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. Účastníci, jejichž přihlášky nebyly komisí vyřazeny, budou následným rozhodnutím komise zařazeni do II. kola výběrového řízení, tj. E-aukcí k jednotlivým Nebytovým jednotkám. Rozhodnutí komise o zařazení účastníků do II. kola výběrového řízení nebo případné vyřazení účastníků z výběrového řízení je konečné.
2. II. kolem výběrového řízení jsou jednotlivé E-aukce ke konkrétním Nebytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Nebytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 10.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede příhoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti majetkova.portalaukci.cz, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.
3. Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Nebytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Nebytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Při podpisu kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny a po jejím uhrazení na účet Vyhlášovatele bude kupní smlouva předložena k podpisu Vyhlášovatele. Následně bude kupní smlouva předložena k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

X. Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k uzavření kupní smlouvy kupní smlouvu v požadovaném počtu paré platně podepsat (podpis alespoň na jednom paré úředně ověřit).
2. Vítěz je povinen zaplatit Kupní cenu dle podmínek kupní smlouvy do třiceti dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k jejímu zaplacení.
3. Po úhradě Kupní ceny je Vítěz povinen zaplatit odměnu pro Poskytovatele, která bude vypočtena jako součet fixní části odměny ve výši 3 % z Minimální kupní ceny a pohyblivé části odměny ve výši 4 % z rozdílu mezi Kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním, přičemž takto vypočítaná odměna v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů. Úhrada odměny bude provedena ze složené kauce. Bude-li výše odměny převyšovat složenou kauci, bude Vítěz povinen zaplatit část odměny převyšující složenou kauci do 7 dnů ode dne doručení výzvy od Poskytovatele. V případě, že Kupní cena bude rovna částka Nejnižšího podání, nebude Vítěz mít povinnost zaplatit odměnu Vyhlášovatele.
4. Vítěz je povinen dodržet povinnosti, ke kterým se čestně zavázal v přihlášce do výběrového řízení blíže stanovené v čl. VI. odst. 4. Podmínek výběrového řízení.

5. Oznámení nebo výzvy dle tohoto článku Podmínek budou zasílány poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlášovatelí jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky desátý den po odevzdání k poštovní přepravě.
6. V případě, že Vítěz nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek, ruší se jeho vítězství ve výběrovém řízení. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlášovatelí a Poskytovateli do 10 dnů po nesplnění kterékoli z jeho povinností vítěze uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek smluvní pokutu ve výši složené kauce, tj. 10 % Minimální kupní ceny. Konkrétní výše smluvní pokuty je uvedena v příloze č. 1. Podmínek.
7. Vítěz podpisem čestného prohlášení dle čl. VI. odst. 4 Podmínek rovněž dává Vyhlášovatelí a Poskytovateli souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlášovatel výběrové řízení zruší.

XI. Daň z nabytí nemovitých věcí

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

XI. Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 - Seznam volných nebytových jednotek

Příloha č. 2 - Formulář přihlášky

Příloha č. 3 - Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů

Seznam volných nebytových jednotek – 8. výběrové řízení

Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. nebytové jednotky	Poslední využití	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše (sn poku
1	Baškirská	1406	5	1406/133	sklad	11,30	1.PP	164 000	16
2	Saratovská	517	19	517/19	kancelář	26,40	1.PP	970 000	97
3	V Olšínách	1069	15	1069/16	dílna	28,00	1.PP	1 157 000	11
4	Za Poštou	924	1	924/30	Informační kancelář	22,40	1.NP	977 000	97

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 8		
ulice:		č.p.:
č. nebytové jednotky:		č.o.:
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:
Jméno:		Název:
Příjmení:		IČO:
Datum narození:		Sídlo:
Adresa trvalého pobytu:		Telefon:
Telefon:		email:
email:		číslo datové schránky:
č. ú. pro vrácení kauce:		č. ú. pro vrácení kauce:
<i>(dále jakožto "Účastník")</i>		<i>(dále jakožto "Účastník")</i>

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Já, níže podepsaný Účastník, se tímto přihlašuji do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej volné nebytové jednotky formou elektronické aukce, a zároveň tímto činím čestné prohlášení:

- * o tom, že souhlasím s podmínkami tohoto výběrového řízení a budu v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splním závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím stanu
- * o tom, že jsem seznámen se stavem Nebytové jednotky
- * o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Účastník není v likvidaci
- * o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsem schopen uhradit nabídnutou kupní cenu

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky Účastníka: _____

Přílohy:

- a) Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů
- b) Právnická osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
- c) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné nebytové jednotky (*vydá Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce nebytové jednotky*)
- d) Doklad o složení kauce

Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku splňující náležitosti dle čl. VII. 4. Podmínek tohoto výběrového řízení podat na podatelnu Úřadu městské části Praha 10 ve lhůtě pro podávání přihlášek.

Společná přihláška

Výběrové řízení na prodej volných nebyt. jednotek: 8

ulice:		č.p.:		č.o.:	
č. nebytové jednotky:					

Identifikace spoluúčastníků:

Jméno:		Jméno:	
Příjmení:		Příjmení:	
Datum narození:		Datum narození:	
Adresa trvalého pobytu:		Adresa trvalého pobytu:	
Telefon:		Telefon:	
email:		email:	
č. ú. pro vrácení kauce:			

(oba dále společně též jako "Spoluúčastníci")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

My, níže podepsaní Spoluúčastníci, se tímto přihlašujeme do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej volné nebytové jednotky formou elektronické aukce, a zároveň tímto společně činíme čestné prohlášení:

- * o tom, že souhlasíme s podmínkami tohoto výběrového řízení a budeme v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splníme závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím staneme
- * o tom, že jsme seznámeni se stavem Nebytové jednotky
- * o beztrestnosti Spoluúčastníků a jejich statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetkům Spoluúčastníků neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Spoluúčastníci nejsou v likvidaci
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsme schopni uhradit nabídnutou kupní cenu

_____ úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

_____ úředně ověřený podpis Spoluúčastníka

Případné poznámky Spoluúčastníků: _____

- Přílohy:**
- a) Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů
 - b) Právnícká osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku)
 - c) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné nebytové jednotky (vydává Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce nebytové jednotky)
 - d) Doklad o složení kauce

Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku splňující náležitosti dle čl. VII. 4. Podmínek tohoto výběrového řízení podat na podatelnu Úřadu městské části Praha 10 ve lhůtě pro podávání přihlášek.

Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů (čl. 13 GDPR)

totožnost a kontaktní údaje správce osobních údajů	Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, e-podatelná: posta@praha10.cz , identifikátor datové schránky: irnb7wg, ústředna: 267093 111
kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů	Mgr. Monika Bendová Mail: monika.bendova@praha10.cz Tel: 267 093 743

účel zpracování, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování	Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
oprávněné zájmy správce osobních údajů nebo třetí strany v případě, kdy je zpracování nezbytné pro účely oprávněných zájmů ÚMČ či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě	Oprávněnými zájmy správce osobních údajů jsou právní tituly, viz výše uvedeno.
příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů	Příjemci: Úřad městské části Praha 10, oprávněné úřední osoby zařazené do ÚMČ Praha 10 a osoby jimi nadřízené, advokátní kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování kupních smluv, Magistrát hl. m. Prahy, Katastrální úřad, subjekty veřejné správy v rámci kontrolní činnosti dle zvláštních právních předpisů a orgány činné v trestním řízení, popř. další subjekty v zákonem vymezených případech Kategorie: Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, elektronická adresa pro doručování, čestná prohlášení, číslo účtu, telefon, úředně ověřený podpis
případný záměr předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi nebo mezinárodní organizaci	Ne

doba, po kterou budou osobní údaje uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritéria použitá pro stanovení této doby	10 let od ukončení spisu
existence práva požadovat od správce přístup k osobním údajům, týkajícím se subjektu údajů (fyzická osoba), jejich opravu nebo výmaz anebo výmaz omezení zpracování a práva vznést námitku proti zpracování, jakož i práva na přenositelnost údajů	Právo na přístup, právo na opravu a doplnění, právo na výmaz, právo na omezení zpracování
právo odvolat kdykoli souhlas, aniž je tím dotčena zákonnost zpracování založená na souhlasu uděleném před jeho odvoláním	Ne
právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů (dozorový úřad)	Ano
skutečnost, zda poskytování osobních údajů je zákonným či smluvním požadavkem, nebo požadavkem, který je nutné uvést do smlouvy, a zda má subjekt údajů (fyzická osoba) povinnost osobní údaje poskytnout, a ohledně možných důsledků neposkytnutí těchto údajů	Poskytování osobních údajů je smluvním požadavkem, v případě neposkytnutí osobních údajů není možné realizovat prodej nemovitého majetku, tedy zavkladovat změnu vlastnictví Katastrálním úřadem. Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
informace, zda dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování a přinejmenším v těchto případech smysluplné informace týkající se použitého postupu, jakož i významu a předpokládaných důsledků takového zpracování pro subjekt údajů (fyzická osoba)	Ne

Seznam členů hodnotící komise a jejich náhradníků:

8. Výběrové řízení na prodej volných nebytových jednotek formou elektronické aukce

Hodnotící komise

členové:

1. Mgr. Václav Vlček, člen ZMČ
2. Bc. Tereza Matoušová, OMP
3. Bc. Iva Petřinová, právník OMP
4. zástupce občanů Prahy 10

náhradníci:

1. Doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D., člen ZMČ
2. Ing. Petr Beneš, člen ZMČ
3. Blanka Březinová, OMP
4. Šárka Žiláková, OMP
4. zástupce občanů Prahy 10
5. zástupce občanů Prahy 10



ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
oceňování nemovitostí a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 8, 181 00
mobil: 602 270 083
e-mail: caner @ mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3123-3.2/19
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1406/133 v budově č.p. 1406, Baškirská 1406/5
včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a
pozemku p.č. 1873/1 v k.ú. Vršovice, obec Praha,
okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244 a 7245**



Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji

V Praze dne: 8. 2. 2019

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1406/133 v budově č.p. 1406, Baškirská 1406/5 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č. 1873/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244 a 7245

2. Popis oceňovaného majetku

Identifikační údaje:

Vlastník majetku:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1 - Staré město, IČ 00064581
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, IČ 00063941.

Adresa majetku:

Baškirská 1406/5, Praha 10

Kód katastrálního území: 732257

Název katastrálního území: Vršovice

Název obce: Praha 10

Název okresu: Hlavní město Praha

List vlastnictví: 7244 a 7245

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 29. 1. 2019.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1406/133 v budově č.p. 1406, včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č. 1873/1. Dům se nachází v ulici Baškirská jako součást bloku 5 funkčně spojených bytových domů. Dům o 11 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží s pultovou střechou je montované betonové konstrukce z plošných dílů a užíván od 60 let minulého století. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a horšími možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je z centrálního zdroje. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Nebytová jednotka č. 1406/133 – způsob využití: Sklad umístěný v 1. PP
Celková výměra prostoru je 11,30 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
sklad	11,30

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 11,30 m².

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

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **1130/822800**.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby
- g) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům a to včetně veškerých inženýrských sítí v technickém podlaží domu (nestanoví-li příslušný předpis jinak)
- e) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
- f) instalační jádra
- g) výtahy, kočárkárny, prádelny, žehlírny, sušárny, sklepy
- h) sekundární přípojka tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice EGC3 umístěné v budově na pozemku p.č. 2199/2, k.ú. Vršovice k patě domu č.p. 1408 na parcele p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice a k hranici pozemku p.č. 1873/5, k.ú. Vršovice (nově sloučeno do p.č. 1873/1), (v Praze 10, ul. Baškirská č.o. 9),

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Jedná se o nebytovou jednotku – sklad nacházející se v 1. PP, přístupnou výtahem, vnitřním schodištěm domu a chodbou. Vstupní dveře do místnosti jsou dřevěné plné do ocelové zárubně, okenní otvor do ulice je osazen plastovým oknem a opatřen mříží. Podlaha je betonová s bezprašným potěrem, je instalováno stropní osvětlení, zásuvka pro jednofázový spotřebič a je osazen radiátor teplovodního topení. Místností prochází vedení domovního plynovodu a teplovodu. Místnost skladu se obtížně obsluhuje, lze jen ruční manipulace s maloobjemovým a lehkým zbožím nebo materiály.

3. Způsob ocenění

Postup a způsob stanovení obvyklé ceny byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platném od 1. 1. 2018.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu a způsob jejího stanovení v § 2 – způsoby oceňování majetku a služeb takto:

odst.1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při ocenění stavebních pozemků pak zákon stanoví konkrétní členění stavebních pozemků a postup jejich ocenění (§ 9 a § 10 zákona).

Dále je v zákoně § 2, odst. 3 definována cena stanovená „jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ a to je cena zjištěná. Pro stanovení ceny zjištěné je pak aplikován jiný způsob (§ 2, odst. 5 zákona) což je zejména:

a) nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosažovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob – který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Způsob oceňování stavebního pozemku pak zákon stanoví v § 10, odst. 1 a konkretizuje v § 2, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde se jako oceňovací metoda použije cenová mapa stavebních pozemků.

4. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známé.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS k datu 1. 1. 2019, z Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Vršovice s převažující zástavbou objekty bytových domů a občanské vybavenosti, dopravně velmi dobře dostupnou a se stabilizovanou občanskou vybaveností.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. provedl zhotovitel analýzu cen dosažených při prodeji nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice a Strašnice v roce 2018 - 2019. Data byla získána z přehledu realizovaných prodejů nebytových jednotek na základě výběrových řízení provedených objednatelem v roce 2018 a 2019. Přitom byly ze souboru všech prodaných nemovitostí vybrány jednotky, které se svými parametry přibližují oceňovaným jednotkám.

Adresa, katastrální území	Číslo jednotky	č.o.	Využití	Podlaží	Výměra (m ²)	Technický stav, vybavenost, celkové užitné parametry	Kupní cena jednotky	Kupní cena Kč/m ²
Mrštíkova Strašnice	858/05	33	sklad	1.PP	34,90	zavedena voda, kanalizace, elektro, poškozené omítky	556 666	15 950
Minská Vršovice	775/25	4	zkušebna	2.PP	43,00	zhoršený stav, kromě elektro bez instalací, zemní vlhkost, poškozené omítky	279 543	6 501
Baškirská Vršovice	1404/129	1	sklad	1.PP	11,30	osazen radiátor topení, místností prochází domovní plynovod, teplovod a kanalizace	305 000	26 991
Baškirská Vršovice	1405/132	3	sklad	1.PP	11,30	osazen radiátor topení, místností prochází domovní plynovod, teplovod a kanalizace	115 000	10 177
Na Louži Vršovice	1310/60	6	sklad	1.PP	281,5	bývalá garáž, užívaná jako sklad, přístupná pouze ze dvora, WC, ústřední vytápění, stav dobrý	1 971 555	7 003
Holandská Vršovice	1008/30	13	sklad	1.PP	38,20	kuchyňka, koupelna, WC, zemní vlhkost, lokální plynové topidlo, před rekonstrukcí	1 271 000	33 272
Charkovská Vršovice	428/09	21	sklad	1.PP	18,80	ve značně zhoršeném stavu, 1 místnost a samostatné WC, nefunkční, s přístupem ze společných prostor, zemní vlhkost	620 000	32 979

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,85, který odráží skutečnost, že jednotka je zatížena jistou formou věcného břemene přístupu k potrubním vedením vedených prostorem a dále koeficientem ve výši 0,90 zohledňující skutečnost, že se jedná o jednotku bez vybavení, která jako sklad je hůře obsluhovatelná, prakticky bez možnosti použití manipulační techniky.

Výpočet:

$$(15\,950 + 6\,501 + 26\,991 + 10\,177 + 7\,003 + 33\,272 + 32\,979) / 7 = 18\,982,- \text{ Kč/m}^2$$

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Podlahová plocha jednotky $11,30 \text{ m}^2 \times 18 \text{ 982,- Kč/m}^2 \times 0,85 \times 0,90 = 164 \text{ 090,- Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	164 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 1406/133 v budově č.p. 1406 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č. 1873/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244 a 7245

Cena obvyklá: 164 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1406/133 v budově č.p. 1406, Baškirská 1406/5 včetně 1130/822800 podílu na budově č.p. 1404, 1405, 1406, 1407 a 1408 a pozemku p.č. 1873/1, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 7244 a 7245

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění je stanovena obvyklá cena předmětné nebytové jednotky k uvedenému datu na úrovni výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, tedy po zaokrouhlení ve výši:

Obvyklá cena: 164 000,- Kč

Slovy: Jednostošedesátčtyřtisíc Korun českých

Praha dne 8. 2. 2019

Vladimír Pauer
U nových domů III-1
140 00 Praha 4,



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3123-3.2/19 znaleckého deníku.



Spolupráce - ACONTA s.r.o.

Znalecká kancelář
Ústavní 181, 180 00 Praha 8

Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu

Data platná k: 1.01.2019

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
OBEC: 554782 Praha
KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1406/133
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: jiný nebytový prostor
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 1130/822600
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovicě č.p. 1405č.p.1404, č.p.1406, č.p.1407, č.p.1408, byt.dům na LV 7244 na parcele KN 1873/1 na LV 7244

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 7245

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhотовeno systémem MISYS ver. 13.74.112238 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 15.01.2019 09:57:47
 Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10) Výpis vyhotoven za 4s, SQLite3 native, ver.3.23.1

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.







Příloha k Prohlášení vlastníka o rozdělení domu č.p.1406 na jednotky

ČÍSLO POPISNÉ: 1406

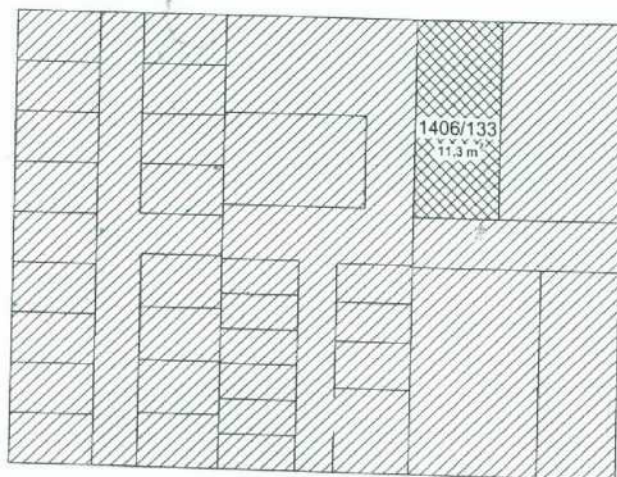
ULICE: BAŠKIRSKÁ 5

KAT.ÚZEMÍ: VRŠOVICE

OBEC: PRAHA 10

-  - BYTOVÉ JEDNOTKY
-  - SPOLEČNÉ PROSTORY
-  - SPOLEČNÉ PROSTORY BEZ PODLAHOVÉ PLOCHY
-  - NEBYTOVÝ PROSTOR
-  - BALKONY
-  - STŘECHA

1.PP – SUTERÉN







ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
oceňování nemovitostí a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 8, 181 00
mobil: 602 270 083
e-mail: caner @ mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3123-3.7/19
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 517/19 v budově č.p. 517, Saratovská 517/19 včetně
264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice,
obec Praha, okres Hlavní město Praha,
dle LV č. 16834 a 16835**



Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68.
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji

V Praze dne: 11. 2. 2019

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 517/19 v budově č.p. 517, včetně 264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16834 a 16835

2. Popis oceňovaného majetku

Identifikační údaje:

Vlastník majetku:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1 - Staré město, IČ 00064581. Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, IČ 00063941.

Adresa majetku:

Saratovská 517/19, Praha 10

Kód katastrálního území:	731943
Název katastrálního území:	Strašnice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	16834 a 16835

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 31. 1. 2019.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 517/19 v budově č.p. 517, včetně 264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice. Dům se nachází v ulici Saratovská jako vnitřní řadová stavba bloku bytových domů s malou nezastavěnou částí pozemku za domem užívanou jako dvůr. Dům o jednom podzemním a čtyřech nadzemních podlažích s kombinovanou pultovou a šikmou střechou s mansardou a částečně využitým podkrovím jako 5. NP je zděné konstrukce, je v dobrém stavebně technickém stavu, jeho stáří je odhadováno na cca 85 roků, stav odpovídá stáří budovy při průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a omezenými možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. připojky inženýrských sítí a pozemek se zpevněnými plochami.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Nebytová jednotka č. 517/19 – způsob využití: provozovna umístěná v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)

Celková výměra prostoru je 26,40 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
kancelář	19,20
Koupelna s WC	2,90
předsíň	3,50
spíž	0,80
Celkem	26,40

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 26,40 m².

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **264/7187**.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody, schodiště, sklepní kóje, lodžie terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli jsou vlastníci jednotek, ke kterým terasy přináležejí
- e) okna, dveře, balkony včetně vstupních dveří do bytů a jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací, včetně rozvodů umístěných mimo dům

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Jedná se o nebytovou jednotku označenou jako provozovna nacházející se v 1. PP, které z části vystupuje nad úroveň terénu dvora. Jednotka se sestává z jedné místnosti situované oknem do dvora, resp. tzv. anglického dvorku, malé komory přístupné z této místnosti, dále vstupní předsíně s pozůstatky kuchyňské linky, koupelny se sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Jednotka je přístupná z chodby domu dřevěnými dveřmi do tesařských zárubní. Výplně otvorů tvoří plastové okno, vnitřní dveře do ocelových zárubní dveřní křídla chybí, omítky hladké z části s obkladem dřevotřískovými deskami, místy narušené zemní vlhkostí, stropy s viditelnými trámy betonové stropní konstrukce, podlahy opatřené dlažbou, v hlavní místnosti plovoucí laminátová, poškozená a zvlněná. Instalace jsou zastaralé, nefunkční, bez vytápění, ohřev TUV elektroakumulační. Jednotka je

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

dlouhodobě neužívaná, neudržovaná, vyžaduje opravy resp. rekonstrukci a odstranění účinků zemní vlhkosti. Vzhledem k tomu, že jednotka disponuje úplným hygienickým zázemím je posuzována jako prostor využitelný pro ateliér, provozovnu nebo administrativní využití.

3. Způsob ocenění

Postup a způsob stanovení obvyklé ceny byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platném od 1. 1. 2018.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu a způsob jejího stanovení v § 2 – způsoby oceňování majetku a služeb takto:

odst.1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně 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.

Při ocenění stavebních pozemků pak zákon stanoví konkrétní členění stavebních pozemků a postup jejich ocenění (§ 9 a § 10 zákona).

Dále je v zákoně § 2, odst. 3 definována cena stanovená „jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ a to je cena zjištěná. Pro stanovení ceny zjištěné je pak aplikován jiný způsob (§ 2, odst. 5 zákona) což je zejména:

a) nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob – který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Způsob oceňování stavebního pozemku pak zákon stanoví v § 10, odst. 1 a konkretizuje v v § 2, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde se jako oceňovací metoda použije cenová mapa stavebních pozemků.

4. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známy.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS k datu 1. 1. 2019, Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná dostupnou a atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Strašnice, v blízkosti uzlové stanice metra a tramvajové dopravy Skalka, se smíšenou zástavbou s převážujícími objekty bytových domů a úplnou občanskou vybaveností.

Pro stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. provedl zhotovitel analýzu cen dosažených při prodeji nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice, Strašnice a Michle v roce 2018 - 2019. Data byla získána z přehledu realizovaných prodejů nebytových jednotek na základě výběrových řízení provedených objednatelem v roce 2018 a 2019. Přitom byly ze souboru všech prodaných nemovitostí vybrány jednotky, které se svými parametry přibližují oceňovaným jednotkám.

Adresa, katastrální území	Číslo jednotky	č.o.	Využití	Podlaží	Výměra (m ²)	Technický stav, vybavenost, celkové užité parametry	Kupní cena jednotky	Kupní cena Kč/m ²
Taškentská k.ú. Vršovice.	1413/33	8	kancelář	1.NP	37,90	rekonstrukce v pokročilém stadiu, bez zařizovacích předmětů	1 505 000	39 710
Vršovická k.ú. Vršovice.	1462/327	66	ateliér	9.NP	65,50	stav dobrý, původní umakartové koupelnové jádro, standardní vybavení	3 190 000	48 702
Vršovická k.ú. Vršovice.	1462/310	66	kancelář	2.NP	130,30	funkční, standardní vybavení, vstup z veřejné terasy, prosklení výkladci	3 841 000	29 478
Brtnická k.ú. Michle.	1034/13	8	ateliér	3.NP	23,60	po rekonstrukci stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	1 307 000	55 381
Moskevská k.ú. Vršovice	667/25	68	kancelář	1.PP	39,90	původní stav, ale funkční, jen WC a umyvadlo, zemní vlhkost, vytápění plynové nefunkční,	1 667 000	41 779
Moskevská k.ú. Vršovice	667/26	68	ateliér	7.NP	43,30	původní stav, funkční, jen WC a umyvadlo, vytápění plynové lokální, střešní krytinou zatéká	2 456 000	56 721
Brtnická k.ú. Michle.	1034/14	8	ateliér	1.PP	49,90	původní stav, instalace zastaralé ale funkční, KL, WC a umyvadlo, vytápění etážové plynové nefunkční, zemní vlhkost, jednotka vyžaduje rekonstrukci	2 333 000	46 753
Brtnická k.ú. Michle.	1034/15	8	ateliér	1.PP	29,30	původní stav, instalace zastaralé ale funkční, sprch. kout a WC, zemní vlhkost, vytápění lokální plynovými kamny, jednotka vyžaduje rekonstrukci	1 430 000	48 805

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,80, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku neudržovanou s nutnými opravami a úpravami a potřebou odstranění účinků zemní vlhkosti.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Výpočet:

$$(39\,710 + 48\,702 + 29\,478 + 55\,381 + 41\,779 + 56\,721 + 46\,753 + 48\,805) / 8 = \\ = 45\,916,- \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Podlahová plocha jednotky } 26,40 \text{ m}^2 \times 45\,916,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 = 969\,746,- \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	970 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 517/19 v budově č.p. 517 včetně 264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16834 a 16835

Cena obvyklá: 970 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 517/19 v budově č.p. 517, včetně 264/7187 podílu na budově č.p. 517 a pozemku p.č. 1052 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16834 a 16835.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění je stanovena obvyklá cena předmětné nebytové jednotky k uvedenému datu na úrovni výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, tedy po zaokrouhlení ve výši:

Obvyklá cena: 970 000,- Kč

Slovy: Devětsedmdesát tisíc Korun českých

Praha dne 11. 2. 2019

Vladimír Pauer
U nových domů III-1
140 00 Praha 4



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3123-3.7/19 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář
Ústavní 181,
180 00 Praha 8



Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu

OKRES: C20100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data platná k: 1.01.2019

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 517/19
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: dílna nebo provozovna
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 264/7187
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Strašnice č.p. 517, byt.dům na LV 16834
 na parcele KN 1052 na LV 16834

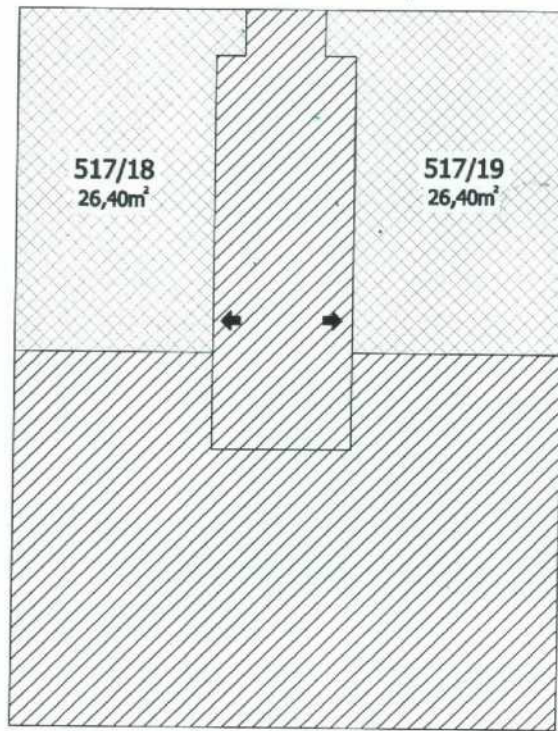
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 16835

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

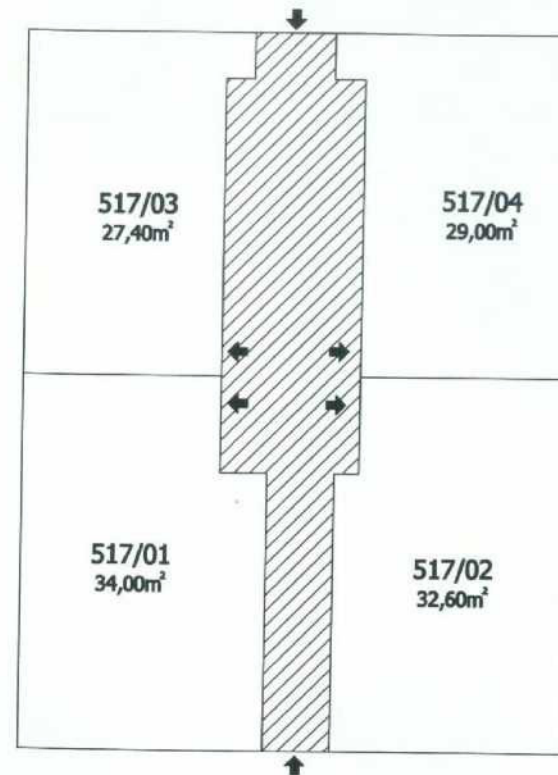
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhотовeno systémem MISYS ver.13.74.112238 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 15.01.2019 09:59:58
 Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10) Výpis vyhotoven za 2.9s, SQLite3 native, ver.3.23.1
 Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

1.P.P.
Saratovská 19



1.N.P.
Saratovská 19







ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
oceňování nemovitosti a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 8, 181 00
mobil: 802 270 083
e-mail: caner @ mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3123-3.6/19
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 1069/16 v budově č.p. 1069, V Olšínách 1069/15
včetně 280/6644 podílu na budově č.p. 1069 a pozemku p.č. 1642, k.ú.
Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
dle LV č. 11600 a 11601**



Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68.
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji

V Praze dne: 11. 2. 2019

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 1069/16 v budově č.p. 1069 včetně 280/6644 podílu na budově č.p. 1069 a pozemku p.č. 1642 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11600 a 11601

2. Popis oceňovaného majetku

Identifikační údaje:

Vlastník majetku:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1 - Staré město, IČ 00064581. Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, IČ 00063941.

Adresa majetku:

V Olšínách 1069/15, Praha 10

Kód katastrálního území:	732257
Název katastrálního území:	Vršovice
Název obce:	Praha 10
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	11600 a 11601

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 30. 1. 2019.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 1069/16 v budově č.p. 1069 včetně 280/6644 podílu na budově č.p. 1069 a pozemku p.č. 1642 v k.ú. Vršovice. Dům se nachází v ulici V Olšínách jako řadová stavba bloku bytových domů s malou nezastavěnou částí pozemku za domem užívanou jako dvůr se zelení. Dům o jednom podzemním a pěti nadzemních podlažích s pultovou střechou je zděné konstrukce, jeho stáří je odhadováno na cca 75-80 roků, je v dobrém stavebně technickém stavu, stav odpovídá stáří budovy při průběžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s úplnou občanskou vybaveností, ale omezenými možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV je z centrálního zdroje. Přisloušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy ve dvoře, s opěrnou zídou a oplocením a pozemek.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Nebytová jednotka č. 1069/16 – způsob využití:

jiný nebytový prostor umístěný v 1. PP (dle Prohlášení vlastníka)

Celková výměra prostoru je 28,00 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
kancelář	28,00

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 28,00 m².

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř nebytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky č. 1069/16 dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti **280/6644**

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody, schodiště, sklepní kóje, lodžie terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkony přináleží
- e) okna, dveře, balkony včetně vstupních dveří do bytů a jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
- f) plynová kotelna (kromě technologie - v majetku MÚ Praha 10)
- g) rozvody tepla a teplé studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní instalace (zvonek), rozvody telekomunikací, včetně rozvodů umístěných mimo dům

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Jedná se o nebytovou jednotku označenou jako jiný nebytový prostor nacházející se v 1. PP, které z části vystupuje nad úroveň okolního terénu. Jednotka se sestává z jedné místnosti situované oknem do dvora s terémem mírně pod úroveň okenního parapetu, dále předsíně a místnosti hygienického zázemí. Jednotka je přístupná ze schodiště a chodby domu vstupními oplechovanými dveřmi do ocelové zárubně, chodba 1. PP je opatřena mříží. Hlavní místnost jednotky má nižší úroveň podlahy než předsíň, je přístupná po třech vnitřních schůdcích. Výplně otvorů tvoří třídílné dřevěné špaletové okno a dveře do ocelových zárubní. V jednotce byla zahájena rekonstrukce, jsou rozpracované rozvody elektro, ostatní instalace (voda, odpady) a zařizovací předměty hygienického zázemí chybí, část omítek je sejmuta, nejsou začištěné drážky v omítkách. V místnosti

hygienického zázemí se pod stropem nachází část hlavních domovních rozvodů vody a tepla, jsou instalovány radiátory ústředního vytápění. Vzhledem k tomu, že jednotka má možnost instalace hygienického zázemí je posuzována jako prostor využitelný pro ateliér, provozovnu nebo administrativní využití.

3. Způsob ocenění

Postup a způsob stanovení obvyklé ceny byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platném od 1. 1. 2018.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu a způsob jejího stanovení v § 2 – způsoby oceňování majetku a služeb takto:

odst.1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně 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.

Při ocenění stavebních pozemků pak zákon stanoví konkrétní členění stavebních pozemků a postup jejich ocenění (§ 9 a § 10 zákona).

Dále je v zákoně § 2, odst. 3 definována cena stanovená „jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ a to je cena zjištěná. Pro stanovení ceny zjištěné je pak aplikován jiný způsob (§ 2, odst. 5 zákona) což je zejména:

a) nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob – který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Způsob oceňování stavebního pozemku pak zákon stanoví v § 10, odst. 1 a konkretizuje v § 2, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde se jako oceňovací metoda použije cenová mapa stavebních pozemků.

4. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známy.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS k datu 1. 1. 2019, Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná dostupnou a atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Vršovice, s převažující zástavbou objekty bytových domů a občanské vybavenosti, dopravně velmi dobře dostupnou a se stabilizovanou občanskou vybaveností.

Pro stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. provedl zhotovitel analýzu cen dosažených při prodeji nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice, Strašnice a Michle v roce 2018 - 2019. Data byla získána z přehledu realizovaných prodejů nebytových jednotek na základě výběrových řízení provedených objednatelem v roce 2018 a 2019. Přitom byly ze souboru všech prodaných nemovitostí vybrány jednotky, které se svými parametry přibližují oceňovaným jednotkám.

Adresa, katastrální území	Číslo jednotky	č.o.	Využití	Podlaží	Výměra (m ²)	Technický stav, vybavenost, celkové užitné parametry	Kupní cena jednotky	Kupní cena Kč/m ²
Taškentská k.ú. Vršovice.	1413/33	8	kancelář	1.NP	37,90	rekonstrukce v pokročilém stadiu, bez zařizovacích předmětů	1 505 000	39 710
Vršovická k.ú. Vršovice.	1462/327	66	ateliér	9.NP	65,50	stav dobrý, původní umakartové koupelnové jádro, standardní vybavení	3 190 000	48 702
Vršovická k.ú. Vršovice.	1462/310	66	kancelář	2.NP	130,30	funkční, standardní vybavení, vstup z veřejné terasy, prosklení výkladci	3 841 000	29 478
Brtnická k.ú. Michle.	1034/13	8	ateliér	3.NP	23,60	po rekonstrukci stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	1 307 000	55 381
Moskevská k.ú. Vršovice	667/25	68	kancelář	1.PP	39,90	původní stav, ale funkční, jen WC a umyvadlo, zemní vlhkost, vytápění plynové nefunkční,	1 667 000	41 779
Moskevská k.ú. Vršovice	667/26	68	ateliér	7.NP	43,30	původní stav, funkční, jen WC a umyvadlo, vytápění plynové lokální, střešní krytinou zatéká	2 456 000	56 721
Brtnická k.ú. Michle.	1034/14	8	ateliér	1.PP	49,90	původní stav, instalace zastaralé ale funkční, KL, WC a umyvadlo, vytápění etážové plynové nefunkční, zemní vlhkost, jednotka vyžaduje rekonstrukci	2 333 000	46 753
Brtnická k.ú. Michle.	1034/15	8	ateliér	1.PP	29,30	původní stav, instalace zastaralé ale funkční, sprch. kout a WC, zemní vlhkost, vytápění lokální plynovými kamny, jednotka vyžaduje rekonstrukci	1 430 000	48 805

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,90, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku neudržívanou s nutnými opravami, úpravami a vybavení hygienického zázemí v rámci dokončení rekonstrukce odstranění účinků zemní vlhkosti.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Výpočet:

$$(39\,710 + 48\,702 + 29\,478 + 55\,381 + 41\,779 + 56\,721 + 46\,753 + 48\,805) / 8 = \\ = 45\,916,- \text{ Kč/m}^2$$

Podlahová plocha jednotky $28,00 \text{ m}^2 \times 45\,916,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,90 = 1\,157\,083,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	1 157 000,- Kč
--	----------------

Jednotka č. 1069/16 v budově č.p. 1069 včetně 280/6644 podílu na budově č.p. 1069 a pozemku p.č. 1642 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11600 a 11601

Cena obvyklá: 1 157 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1069/16 v budově č.p. 1069 včetně 280/6644 podílu na budově č.p. 1069 a pozemku p.č. 1642 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 11600 a 11601

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění je stanovena obvyklá cena předmětné nebytové jednotky k uvedenému datu na úrovni výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, tedy po zaokrouhlení ve výši:

Obvyklá cena: 1 157 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionstopadesátsedmtisíc Korun českých

Praha dne 11. 2. 2019

Vladimír Pauer
U nových domů III-1
140 00 Praha 4



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3123-3.6/19 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.

Znalecká kancelář
Ústavní 181,
180 00 Praha 8



Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
OBEC: 554782 Praha
KAT. ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

Data platná k: 1.01.2019

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 1069/16
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: jiný nebytový prostor
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 PODÍL NA SPOL. Č. DOMU A POZEMKU: 280/6644
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Vršovice č.p. 1069, byt.dům na LV 11600
 na parcele KN 1642 na LV 11600

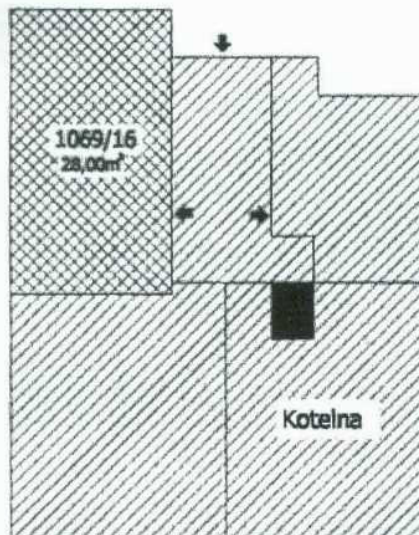
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 11601

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

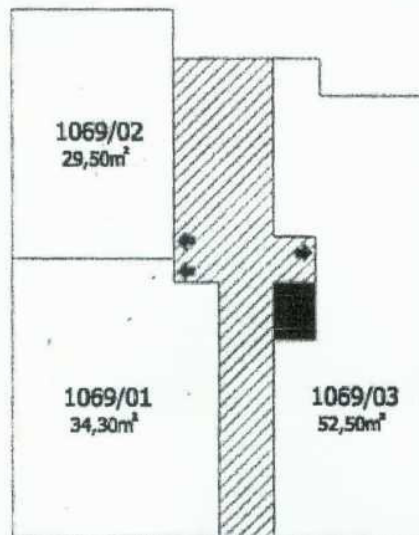
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě*

Vyhотовeno systémem MISYS ver. 13.74.112238 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 31.01.2019 13:21:46
 Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10) Výpis vyhotoven za 3.9s, SQLite3 native, ver. 3.23.1
 Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

1.P.P.
V Olšinách 15



1.N.P.
V Olšinách 15







ACONTA s.r.o.
koncesovaná znalecká kancelář
oceňování nemovitostí a podniků

Ústavní 181 / 10
Praha 8, 181 00
mobil: 602 270 083
e-mail: caner @ mybox.cz
IČO: 26 47 29 11

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3123-3.8/19
O OBVYKLÉ CENĚ

**Nebytová jednotka č. 924/30 v budově č.p. 924, Za Poštou 924/1 včetně
224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice,
obec Praha, okres Hlavní město Praha,
dle LV č. 16814 a 16815**



Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji

V Praze dne: 11. 2. 2019

1. Účel a předmět ocenění

Znalecký úkol:

Stanovit obvyklou cenu nebytové jednotky č. 924/30 v budově č.p. 924, včetně 224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16814 a 16815

2. Popis oceňovaného majetku

Identifikační údaje:

Vlastník majetku:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1 - Staré město, IČ 00064581. Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, IČ 00063941.

Adresa majetku:

Saratovská 517/19, Praha 10

Kód katastrálního území: 731943

Název katastrálního území: Strašnice

Název obce: Praha 10

Název okresu: Hlavní město Praha

List vlastnictví: 16814 a 16815

Místní šetření:

Prohlídka nebytové jednotky byla provedena dne 7. 2. 2019.

Popis:

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 924/30 v budově č.p. 924, včetně 224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice. Dům se nachází v ulici Za Poštou jako nárožní stavba bloku bytových domů ulic Za Poštou a Nad Primaskou, s malou nezastavěnou částí pozemku za domem užívanou jako dvůr. Dům o jednom podzemním a čtyřech nadzemních podlažích s kombinovanou pultovou a šikmou střechou a částečně využitým podkrovím jako 5. NP je zděné konstrukce, je v dobrém stavebně technickém stavu, jeho stáří je odhadováno na cca 85 roků, stav odpovídá stáří budovy při běžně prováděné údržbě. Lokalita je dobře dostupná prostředky MHD s dobrou občanskou vybaveností a omezenými možnostmi parkování osobních automobilů. Dům je napojen na městské inženýrské sítě. Příslušenství bytového domu tvoří provedené venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí a pozemek se zpevněnými plochami.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Nebytová jednotka č. 924/30 – způsob využití: kancelář umístěná v 1. NP (dle Prohlášení vlastníka)

Celková výměra prostoru je 22,40 m²

Název místnosti	plocha (m ²)
kancelář	22,40

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 22,40 m².

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **224/11951**.

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody, schodiště, sklepní kóje, lodžie, terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkony přináleží
- e) okna, dveře, balkony včetně vstupních dveří do bytů a jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
- f) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací, včetně rozvodů umístěných mimo dům

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Jedná se o nebytovou jednotku označenou jako kancelář nacházející se v 1. NP. Jednotka se sestává z předsíně, hlavní místnosti situované oknem do dvora, koupelny se sprchovým koutem a malé komory přístupných z této místnosti a samostatného WC. Jednotka je přístupná z chodby domu dřevěnými oplechovanými dveřmi do tesařských zárubní. Výplně otvorů tvoří plastové okno, vnitřní dveře dřevěné do ocelových zárubní, omítky hladké v koupelně s bělinovým obkladem, podlahy betonové, v předsíni teraco, v koupelně opatřené dlažbou, v hlavní místnosti je krytina textilní na konci životnosti. Instalace a zařizovací předměty hygienického zázemí jsou zastaralé, vytápění lokální plynové (WAW), ohřev TUV elektroakumulační v koupelně. Jednotka je delší dobu neužívaná, neudržovaná, vyžaduje dílčí opravy a modernizaci zařizovacích předmětů.

3. Způsob ocenění

Postup a způsob stanovení obvyklé ceny byl použit v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platném od 1. 1. 2018.

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu a způsob jejího stanovení v § 2 – způsoby oceňování majetku a služeb takto:

odst.1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při ocenění stavebních pozemků pak zákon stanoví konkrétní členění stavebních pozemků a postup jejich ocenění (§ 9 a § 10 zákona).

Dále je v zákoně § 2, odst. 3 definována cena stanovená „jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ a to je cena zjištěná. Pro stanovení ceny zjištěné je pak aplikován jiný způsob (§ 2, odst. 5 zákona) což je zejména:

a) nákladový způsob – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob – vychází z výnosů z předmětu ocenění skutečně dosažovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob – který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

Způsob oceňování stavebního pozemku pak zákon stanoví v § 10, odst. 1 a konkretizuje v § 2, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, kde se jako oceňovací metoda použije cenová mapa stavebních pozemků.

4. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek oceňuje v místě a čase obvyklou cenou, v místě a čase obvyklou cenou se zde rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Obvyklá cena (v místě a čase) se tedy určuje výhradně porovnáním, přičemž pro výběr porovnávaných objektů platí, že mohou být porovnávány nemovitosti srovnatelných parametrů, které byly v nedávné době na trhu realizovány a jejichž ceny jsou známé.

Jako vstupní data byly použity údaje z výstupu systému MISYS k datu 1. 1. 2019, Prohlášení vlastníka a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná dostupnou a atraktivní lokalitu městské části Prahy 10 – Strašnice, v blízkosti uzlové stanice metra a tramvajové dopravy Skalka, se

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

smíšenou zástavbou s převažujícími objekty bytových domů a úplnou občanskou vybaveností.

Pro stanovení obvyklé ceny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. provedl zhotovitel analýzu cen dosažených při prodeji nebytových jednotek v katastrálním území Vršovice, Strašnice a Michle v roce 2018 - 2019. Data byla získána z přehledu realizovaných prodejů nebytových jednotek na základě výběrových řízení provedených objednatelem v roce 2018 a 2019. Přitom byly ze souboru všech prodaných nemovitostí vybrány jednotky, které se svými parametry přibližují oceňovaným jednotkám.

Adresa, katastrální území	Číslo jednotky	č.o.	Využití	Podlaží	Výměra (m ²)	Technický stav, vybavenost, celkové užité parametry	Kupní cena jednotky	Kupní cena Kč/m ²
Taškentská k.ú Vršovice.	1413/33	8	kancelář	1.NP	37,90	rekonstrukce v pokročilém stadiu, bez zařizovacích předmětů	1 505 000	39 710
Vršovická k.ú Vršovice.	1462/327	66	ateliér	9.NP	65,50	stav dobrý, původní umakartové koupelnové jádro, standardní vybavení	3 190 000	48 702
Vršovická k.ú Vršovice.	1462/310	66	kancelář	2.NP	130,30	funkční, standardní vybavení, vstup z veřejné terasy, prosklení výkladci	3 841 000	29 478
Brtnická k.ú Michle.	1034/13	8	ateliér	3.NP	23,60	po rekonstrukci stav velmi dobrý, topení a TUV el.aku, příslušenství úplné	1 307 000	55 381
Moskevská k.ú Vršovice	667/25	68	kancelář	1.PP	39,90	původní stav, ale funkční, jen WC a umyvadlo, zemní vlhkost, vytápění plynové nefunkční,	1 667 000	41 779
Moskevská k.ú Vršovice	667/26	68	ateliér	7.NP	43,30	původní stav, funkční, jen WC a umyvadlo, vytápění plynové lokální, střešní krytinou zatéká	2 456 000	56 721
Brtnická k.ú Michle.	1034/14	8	ateliér	1.PP	49,90	původní stav, instalace zastaralé ale funkční, KL, WC a umyvadlo, vytápění etážové plynové nefunkční, zemní vlhkost, jednotka vyžaduje rekonstrukci	2 333 000	46 753
Brtnická k.ú Michle.	1034/15	8	ateliér	1.PP	29,30	původní stav, instalace zastaralé ale funkční, sprch. kout a WC, zemní vlhkost, vytápění lokální plynovými kamny, jednotka vyžaduje rekonstrukci	1 430 000	48 805

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených reprezentantů se ve všech sledovaných parametrech zcela nepodobá oceňované jednotce (způsob využití, umístění v domě, konstrukční provedení, technický stav a vybavenost), byl pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr ceny 1 m² jejich užitných ploch, který byl následně násoben plochou příslušné jednotky. U předmětné jednotky byl výsledek korigován koeficientem ve výši 0,95, který odráží skutečnost, že se jedná o jednotku neudržovanou s potřebou dílčích oprav a modernizace.

Výpočet:

$$(39\,710 + 48\,702 + 29\,478 + 55\,381 + 41\,779 + 56\,721 + 46\,753 + 48\,805) / 8 =$$

$$= 45\,916,- \text{ Kč/m}^2$$

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Podlahová plocha jednotky $22,40 \text{ m}^2 \times 45\,916,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,95 = 977\,092,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	977 000,- Kč
--	--------------

Jednotka č. 924/30 v budově č.p. 924 včetně 224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16814 a 16815

Cena obvyklá: 977 000,- Kč

5. Závěr

Cílem předložené expertízy bylo stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 924/30 v budově č.p. 924, včetně 224/11951 podílu na budově č.p. 924 a pozemku p.č. 1188 v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, dle LV č. 16814 a 16815.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění je stanovena obvyklá cena předmětné nebytové jednotky k uvedenému datu na úrovni výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, tedy po zaokrouhlení ve výši:

Obvyklá cena: 977 000,- Kč

Slovy: Devětsetšedesátsedmtisíc Korun českých

Praha dne 11. 2. 2019

Vladimír Pauer
U nových domů III-1
140 00 Praha 4



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3123-3.8/19 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář
Ústavní 181,
180 00 Praha 8



Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu

OKRES: C20100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data platná k: 1.01.2019

INFORMACE O JEDNOTCE

ČÍSLO JEDNOTKY: 924/30
 TYP JEDNOTKY: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
 VYUŽITÍ JEDNOTKY: jiný nebytový prostor
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 PODÍL NA SPOL.Č.DOMU A POZEMKU: 224/11951
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-1/2014-101
 VYMEZENO V: Budova Strašnice č.p. 924, byt.dům na LV 16814
 na parcele KN 1188 na LV 16814

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na LV 16815

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhотовeno systémem MISYS ver.13.74.112238 pro VFK verze 5.2

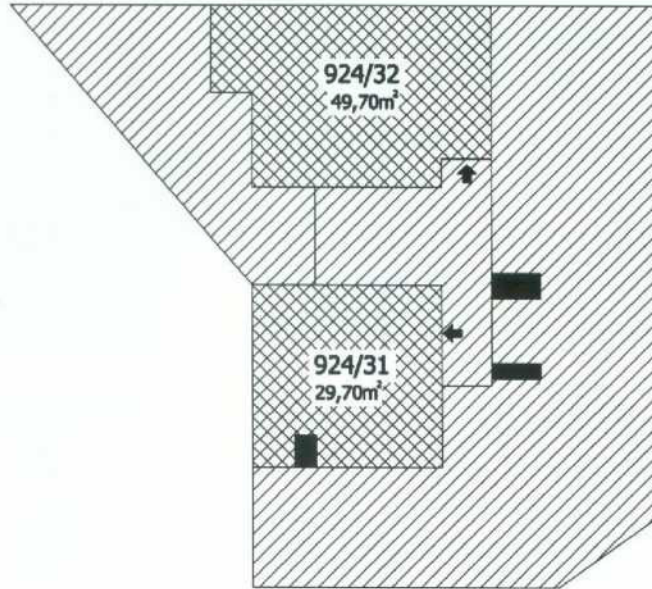
Datum a čas vyhotovení výpisu: 5.02.2019 08:23:26

Vyhotovil: Matoušová Tereza (ÚMČ Praha 10)

Výpis vyhotoven za 3.1s, SQLite3 native, ver.3.23.1

Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

1.P.P.
Za Poštou 1



1.N.P.
Za Poštou 1

