

**Návrh**  
**na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek**  
**formou elektronické aukce – 27.**

**Důvod předložení:**

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění  
Usnesení RMČ Praha 10 č. 21 ze dne 15. 1. 2019  
Usnesení RMČ Praha 10 č. 207 ze dne 26. 3. 2019

**Obsah:**

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 27.
  - č. 2 - Tabulka výběrového řízení
  - č. 3 - Zápis komise výběrového řízení ze dne 6. 3. 2019
  - č. 4 - Kopie Znaleckých posudků

**Předkládá:**

Ing. Petr Beneš, místostarosta

**Zpracovala:**

Šárka Žiláková, odbor majetkoprávní

# Městská část Praha 10

## ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 29. 4. 2019

#### **k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 27.**

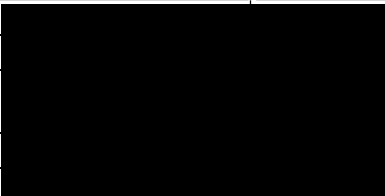
Zastupitelstvo městské části Praha 10

#### I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 27., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

#### II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 27., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 27., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, dle této tabulky:

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Veli - kost bytu	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození kupujícího (IČO u právnické osoby)
1	Moskevská	771	66	771/02	1+1	2 850 000	3 190 000		
2	K Louži	829	10	829/23	1+1	2 756 000	3 760 000		
3	Jerevanská	1160	16	1160/6	2+1	3 993 000	4 013 000		
4	Vladivostocká	740	3	740/01	4+1	5 066 000	5 066 000		
5	Jerevanská	723	6	723/01	1+1	1 846 000	2 356 000		

### III. ukládá

#### 1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 9. 2019

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta  
Číslo tisku: P10-028691/2019

## Důvodová zpráva

### I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 27. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce je **6 volných bytových jednotek v privatizaci, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1 tohoto materiálu.**

### II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 27. výběrového řízení na prodej volných bytových 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“).

### III. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 27. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 21 ze dne 15. 1. 2019 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 28. 1. 2019 do 4. 3. 2019** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 27. tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

#### **A. PROPAGACE**

Propagaci prodeje volných bytů v privatizaci zajišťoval Poskytovatel, a to na těchto internetových portálech: Sreality.cz, Viareality.cz, Realingo.cz, Reality.cz, Facebook.com/portalaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 16 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha a 84 % z sreality.cz, via reality, reality.cz, realingo.cz.

MČ Praha 10 prodej volných bytů v privatizaci propagovala na úřední desce, na internetových stránkách [www.praha10.cz](http://www.praha10.cz) a na portálu [www.aukcepraha10.cz](http://www.aukcepraha10.cz).

#### **B. I. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ**

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

**Prohlídek na předmětných 6 volných bytových jednotek se zúčastnilo celkem 75 účastníků.** Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 28. 1. 2019 do 4. 3. 2019 do 16.00 hodin a činila tak 36 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 25 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních bytových jednotek je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

**Přihlášky byly podány do VŘ na prodej všech 6 volných bytových jednotek.**

### C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

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

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále „**Komise**“), která vyhodnocuje došlé nabídky a přímo zařazuje jednotlivé uchazeče do II. kola Výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Komise majetková a nebytových prostor projednává pouze záměr prodeje konkrétních volných bytových jednotek.

**Komise obálky s přihláškami otevřela na svém jednání dne 6. 3. 2019**, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek. Žádná podaná přihláška nebyla vyřazena, viz příloha č. 3b) tohoto materiálu.

**Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 25 přihlášek.** Tito účastníci poté měli právo účastnit se II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení je součástí přílohy č. 3 tohoto materiálu (v rámci Zápisu z jednání Komise).

### D. II. KOLO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ – ELEKTRONICKÁ AUKCE

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

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

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

Elektronické aukce na konkrétní volné bytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 11. 3. 2019 v 10.00 hodin (tj. nejpozději do 7 dnů po rozhodnutí Komise o tom, kdo se může elektronické aukce zúčastnit) a jejich konec byl stanovený na den 13. 3. 2019. Elektronické aukce tak trvaly minimálně 2 kalendářní dny a minimální výše příhozu v rámci elektronických aukcí byla stanovena na 5 000 Kč. Konce aukcí se posunovaly vždy o 2 min. za každý příhoz učiněný v době 2 min. do konce aukce. Přesné termíny elektronických aukcí vč. jejich přesných konců a jména vítězných uchazečů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.


V rámci VŘ – 27. byly **E-aukce úspěšné v 5 případech a celkem bylo učiněno 139 příhozů.**

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 18 911 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodalo **5 volných bytových jednotek za celkovou kupní cenu ve výši 18 385 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 5 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 1 874 000 Kč, tj. **o 11,35 %.**

**IV. MĚSÍČNÍ PŘÍSPĚVEK MČ PRAHA 10 DO FONDU OPRAV A ADMINISTRATIVNÍHO FONDU ZA BYTOVOU JEDNOTKU**

Pořadí	Ulice	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle PV	Fond oprav+ administrativní fond/měsíční platby v Kč	Podíl MČ v %
1	Moskevská	771	66	771/02	1470	7,00
2	K Louži	829	10	829/23	1791	18,81
3	Jerevanská	1160	16	1160/6	2583	6,72
4	Vladivostocká	740	3	740/01	2746	13,48
5	Jerevanská	723	6	723/01	1197	13,48

Předmětný materiál RMČ Praha 10 vzala na vědomí usnesením č. 207 ze dne 26. 3. 2019.

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

Vyvěšeno: 28. 01. 2019  
Sejmuto: -5. 03. 2019

122  
UMC Praha 10  
Doručeno: 25. 01. 2019  
**P10-011142/2019**  
listy: 1 PR: SV PR:  
  
mp10es743ac875

Městská část Praha 10

Zveřejněno i způsobem umožňujícím  
28. 01. 2019  
dálkový přístup od ..... do 5. 03. 2019

vyhlašuje

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 21 ze dne 15. 1. 2019

v termínu od 28. 1. 2019 do 4. 3. 2019

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek  
formou elektronické aukce -27.**

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

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

**Kontakt:** [aukce@majetkova.cz](mailto:aukce@majetkova.cz)  
tel.: +420 775 725 450

Pro další informace se zájemci mohou obrátit na společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., na výše uvedených kontaktech.

**! UPOZORNĚNÍ !**


Číslo účtu Poskytovatele pro složení kauce: 2112579167/2700, variabilní symbol u fyzické osoby = datum narození a u právnické osoby = IČ

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

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

Příhlášku do výběrového řízení je nutné podat pouze na předem Vyhlašovatelem stanoveném formuláři viz. příloha č. 2 Podmínek. Nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena, více viz čl. VI. Podmínek výběrového řízení

V Praze dne 28. 1. 2019

  
Ing. Filip Koucký  
vedoucí odboru majetkoprávního



## Podmínky 27. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek

**PRAHA 10 – Majetková, a.s.**

IČ: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

### vyhlašuje na základě pověření

**Městské části Praha 10**

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

IČ: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlášovatel“)

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

#### Preambule

1. Vyhlášovatel má ve svěřené správě jednotky v domech, které byly prohlášením vlastníka rozděleny na bytové a nebytové jednotky, v nichž proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům. Část těchto volných bytových jednotek, blíže specifikovaných v příloze č. 1 Podmínek (dále jen „**Bytové jednotky**“), Vyhlášovatel nabízí k prodeji způsobem a za podmínek stanovených dále v těchto Podmínkách.
2. Prodej Bytových jednotek se řídí příslušnými právními předpisy.
3. Výběrové řízení je dvoukolové. V I. kole podají případní zájemci o koupi Bytových jednotek přihlášku na formuláři, 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 Bytových jednotek budou činit účastníci, kteří postoupili do II. kola výběrového řízení. II. kolo proběhne formou elektronických aukcí vždy zvlášť pro každou Bytovou jednotku (dále jen „E-aukce“).

#### I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří těchto 6 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 27. VŘ						
Pořadí	Ulice	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m <sup>2</sup>
1	Moskevská	771	66	771/02	1+1	45,2
2	K Louži	829	10	829/23	1+1	39,8
3	Jerevanská	1160	16	1160/6	2+1	57,4
4	Sportovní	1264	6	1264/03	1+0	32,7
5	Vladivostocká	740	3	740/01	4+1	85,8
6	Jerevanská	723	6	723/01	1+1	37,4

2. Bytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.

3. Vyhlašovatel prohlašuje, že
  - a. na Bytových jednotkách neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
  - b. mu není známo, že by měly Bytové 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 Bytové jednotky určeny;
  - c. mu ke dni podpisu této Smlouvy nejsou známy žádné faktické ani skryté vady předmětných Bytových jednotek;
  - d. není v nakládání s Bytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
  - e. Bytové jednotky jsou prázdné, tj. nepronajaté či jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a fyzicky neobsazené.

#### II. Výše nabídky

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

#### III. Stručný popis Bytových jednotek

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

#### IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlašovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Bytové jednotky k úplatnému převodu fyzickým a právníkům 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 Bytové jednotky na území České republiky v souladu se zákonem č. 323/2016 Sb., kterým se změnily některé zákony v oblasti peněžního oběhu a devizového hospodářství a kterým se zrušil zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Účastníkem výběrového řízení se stává ten, kdo předloží Vyhlašovatelí přihlášku na předem stanoveném formuláři a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

#### V. Prohlídky Bytových jednotek

1. Prohlídku Bytových 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 Bytové jednotky.
2. Sraz zájemců o prohlídku konkrétní Bytové jednotky je v uvedenou hodinu před domem, ve kterém se Bytová jednotka nachází.

#### VI. Přihláška Účastníka

1. V rámci tohoto výběrového řízení je možno ucházet se o koupi jedné či více Bytových jednotek bez omezení, přičemž **do výběrového řízení je nutné podat přihlášku na předem Vyhlášovatelem stanoveném formuláři samostatně na každou jednotlivou Bytovou jednotku.** Každá jednotlivá přihláška do výběrového řízení na prodej konkrétní Bytové jednotky musí mít vyplněny 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 náležitostí 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, č. účtu pro vrácení kauce;
  - b. u právnických osob přesný název, sídlo, IČ, případně adresa pro doručování, telefon, e-mail, event. fax nebo číslo datové schránky, č. účtu pro vrácení kauce.
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 zapsána je, 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 Bytové 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 taktéž 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 Bytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Přihláška musí dále obsahovat Informaci pro subjekt údajů pro zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být vyplněna 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 nebude podána na formuláři stanoveném Vyhlášovatelem a která nebude splňovat podmínky výše stanovené, 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) prohlašuje v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na téže přihlášce v části „čestné prohlášení“. Prohlášení o účasti na prohlídce Bytové jednotky prohlašuje 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 4. 3. 2019 v 16.00 hodin.**
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly doručeny Vyhlašovatelovi ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlašovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 4. 3. 2019 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlašovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlašovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeny později nebude Vyhlašovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlašovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

**„NEOTVÍRAT – 27. Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek“  
adresa bytové jednotky včetně č. p. a č. o. domu a  
číslo bytové jednotky dle Prohlášení vlastníka**

#### VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Bytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Bytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Bytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Bytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Bytové 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 4. 3. 2019.**
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČ. Dokladem o složení kauce je pokladní stvrženka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesložil kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Bytové 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 Bytové 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 Bytové 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 Bytové 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 Vyhlašovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Bytové 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 Bytových 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 Bytovým 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 Bytovým jednotkám, při kterých budou moci zařazení Účastníci činit nabídky kupní ceny Bytových jednotek. E-aukce budou zahájeny nejpozději do 7 dnů od rozhodnutí komise o výběru Účastníků E-aukcí. Každá E-aukce bude probíhat minimálně po dobu 2 dnů (zahájení nejpozději v 9.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých přihozů. 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-aukcí 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](http://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-aukcí 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 Bytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlašovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Bytových 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 Vyhlašovatele bude kupní smlouva předložena k podpisu Vyhlašovatele. 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 Vyhlašovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

#### X. Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Vyhlašovatele k uzavření kupní smlouvy kupní smlouvu předloženou mu Vyhlašovatelem 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 Vyhlašovatele 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 částce Nejnižšího podání, nebude Vítěz mít povinnost zaplatit odměnu Vyhlašovatele.

4. Vítěz se zavazuje 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 Vyhlašovateli 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 Vyhlašovateli 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 Vyhlašovateli 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 Vyhlašovatel výběrové řízení zruší.

#### **XI. Závěrečná ustanovení**

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

## Příloha č. 1 Soutěžních podmínek

## Seznam Bytových jednotek – 27. výběrové řízení

Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m <sup>2</sup>	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Moskevská	771	66	771/02	1+1	45,2	1. NP	2 850 000	285 000	Termín: 6.2.,16.2.,20.2.2019 Čas: 10.20-10.50
2	K Louži	829	10	829/23	1+1	39,8	6. NP	2 756 000	275 600	Termín: 6.2.,16.2.,20.2.2019 Čas: 9.40-10.10
3	Jerevanská	1160	16	1160/6	2+1	57,4	3. NP	3 993 000	399 300	Termín:6.2.,16.2.,20.2.2019 Čas: 12.20-12.50
4	Sportovní	1264	6	1264/03	1+0	32,7	1. NP	2 400 000	240 000	Termín:6.2.,16.2.,20.2.2019 Čas:9.00-9.30
5	Vladivostocká	740	3	740/01	4+1	85,8	1. NP	5 066 000	506 600	Termín: 6.2.,16.2.,20.2.2019 Čas:11.05-11.35
6	Jerevanská	723	6	723/01	1+1	37,4	1. NP	1 846 000	184 600	Termín: 6.2.,16.2.,20.2.2019 Čas:11.40-12.10

### Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 27			
ulice:		č.p.:	č.o.:
č. bytové jednotky:			
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:	
Jméno:		Název:	
Příjmení:		IČ:	
Datum narození:		Sídlo:	
Adresa trvalého pobytu:		Telefon:	
Telefon:		email:	
email:		číslo datové schránky:	
č. ú. pro vrácení kauce:		č. ú. pro vrácení kauce:	
(dále jakožto "Účastník")		(dále jakožto "Účastník")	

### ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Já, níže podepsaný Účastník, se tímto přihlašuji do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej volné bytové 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 jim stanu
- \* o tom, že jsem seznámen se stavem Bytové jednotky
- \* o beztestnosti 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 m. č. Praha 10 a hl. m. Praze
- \* o tom, že jsem schopen uhradit nabídnutou kupní cenu

Případné poznámky Účastníka:

\_\_\_\_\_  
úředně ověřený podpis Účastníka

- Přílohy:**
- 1) Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů
  - 2) Právnická osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
  - 3) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné bytové jednotky (*vydává Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce bytové jednotky*)
  - 4) 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 bytových jednotek č. 27			
ulice:	č.p.:	č.o.:	
č. bytové 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 bytové 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 Bytové jednotky
- o beztržnosti 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 m. č. 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:**
- 1) Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů
  - 2) Právníká osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tři měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
  - 3) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné bytové jednotky (*vydá Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce bytové jednotky*)
  - 4) Doklad o složení kauce

Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku spíňující 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-podatelna: <a href="mailto:posta@praha10.cz">posta@praha10.cz</a> , identifikátor datové schránky: irnb7wg, ústředna: 267093 111
kontaktní údaje pověřence pro ochranu osobních údajů	Mgr. Monika Bendová Mail: <a href="mailto:monika.bendova@praha10.cz">monika.bendova@praha10.cz</a> 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 nadřizené, znalecké kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování znaleckých posudků, advokátní kanceláře pověřené ÚMČ Praha 10 k vypracování kupních smluv, PRAHA 10-Majetková a.s. v rámci realizace prodeje nemovitého majetku formou elektronické aukce, Magistrát hl. m. Prahy, Katastrální úřad, registr smluv, 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

UMC Praha 10  
Doručeno: 25.01.2019

**P10-011142/2019**

listy: 1 pr: sv. pr:



mp10es743ac875

## Příloha č. 2

E-aukce volné byty – 27.														
Poř. č.	Ulice	č.p.	Č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m <sup>2</sup>	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 11.3.2019 v 10.00 hodin)	
1	Moskevská	771	66	771/02	1+1	45,2	1. NP	13	5	2 850 000	3 190 000		22	13.3.2019 v 12:24:00 hodin
2	K Louži	829	10	829/23	1+1	39,8	6. NP	19	10	2 756 000	3 760 000		43	13.3.2019 v 13:04:00 hodin
3	Jerevanská	1160	16	1160/6	2+1	57,4	3. NP	13	4	3 993 000	4 013 000		5	13.3.2019 v 13:08:00 hodin
4	Sportovní	1264	6	1264/03	1+0	32,7	1. NP	10	2	2 400 000	0		0	13.3.2019 v 13:30:00 hodin
5	Vladivostocká	740	3	740/01	4+1	85,8	1. NP	4	1	5 066 000	5 066 000		1	13.3.2019 v 14:00:00 hodin
6	Jerevanská	723	6	723/01	1+1	37,4	1. NP	16	3	1 846 000	2 356 000		68	13.3.2019 v 15:32:00 hodin



**ZÁPIS č. 27**

**Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 27.**

konané dne 6. 3. 2019

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

**Přítomni:** Mgr. Václav Vlček, Bc. Iva Petřinová, Alena Staňková, Tereza Matoušová

**Omluveni:** --

**Nepřítomni:** --

**Hosté:** Blanka Březinová OMP, Miloslava Papalová za PRAHA 10 - Majetková a.s.

**Zapsala:** Šárka Žiláková, OMP

**Program jednání:**

1. Zahájení komise.
2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 27.
3. Různé
4. Závěr

**K projednávaným bodům jednání:**

Zasedání komise bylo zahájeno dne 6. 3. 2019 v 10:00 hod., vedl ho předseda Mgr. Václav Vlček, který přivítal všechny přítomné členy komise, seznámil je s navrhovaným programem a skončilo v 10:35 hod. Komise se sešla v počtu 4 členů a byla usnášeníschopná.

**1. Zahájení komise**

**2. Otevření a vyhodnocení došlých přihlášek v rámci výběrových řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 27.**

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 27. je 6 volných bytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 prohlídky každé volné bytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 75 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 28. 1. 2019 do 4. 3. 2019 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 25 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

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

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 25 ve lhůtě podaných přihlášek** jich **25 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zázpisu.

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

### 3. Různé

### 4. Závěr

Komise se usnesla, že na základě kontroly doručených přihlášek **zařazuje do II. kola výběrového řízení** (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám **celkem 25 přihlášek**, které splnily podmínky výběrového řízení, těchto osob. Zařazení jednotlivých účastníků do II. kola výběrového řízení (tj. elektronické aukce) k jednotlivým volným bytovým jednotkám je uvedeno v příloze č. 2 Zázpisu.

PŘÍTOMNO: 4  
PRO: 4  
PROTI: 0  
ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 6. 3. 2019 v 10:35 hodin

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Schválil: Mgr. Václav Vlček, předseda Komise

Příloha č. 1 zápisu komise

Pořadí bytové jednotky	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m <sup>2</sup>	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených přihlášek
1	Moskevská	771	66	771/02	1+1	45,2	1. NP	2 850 000	285 000	13	5
2	K Louži	829	10	829/23	1+1	39,8	6. NP	2 756 000	275 600	19	10
3	Jerevanská	1160	16	1160/6	2+1	57,4	3. NP	3 993 000	399 300	13	4
4	Sportovní	1264	6	1264/03	1+0	32,7	1. NP	2 400 000	240 000	10	2
5	Vladivostocká	740	3	740/01	4+1	85,8	1. NP	5 066 000	506 600	4	1
6	Jerevanská	723	6	723/01	1+1	37,4	1. NP	1 846 000	184 600	16	3
<b>Celkem</b>										<b>75</b>	<b>25</b>

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 27.													
Poř. č.	Bytová jednotka				Uchazeč			Splnění podmínek VŘ					Stanoviško komise výběrového řízení
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	pod. č. účtu kontro. řad. B.I.	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	datum narození / IČ	ú. formální náležitosti pro přihlášky	ú. složená kauce	ú. na probíhající aukce	ú. do II. kola VŘ	
1	Moskevská	771	66	771/02	1				ano	ano	ano	ano	
2	Moskevská	771	66	771/02	2				ano	ano	ano	ano	
3	Moskevská	771	66	771/02	3	UNGELT INVEST s.r.o.	Opletalova 27, Praha 1	26163209	ano	ano	ano	ano	
4	Moskevská	771	66	771/02	4				ano	ano	ano	ano	
5	Moskevská	771	66	771/02	5				ano	ano	ano	ano	
6	K Louži	829	10	829/23	1				ano	ano	ano	ano	
7	K Louži	829	10	829/23	2				ano	ano	ano	ano	
8	K Louži	829	10	829/23	3				ano	ano	ano	ano	
9	K Louži	829	10	829/23	4				ano	ano	ano	ano	
10	K Louži	829	10	829/23	5				ano	ano	ano	ano	
11	K Louži	829	10	829/23	6				ano	ano	ano	ano	
12	K Louži	829	10	829/23	7				ano	ano	ano	ano	
13	K Louži	829	10	829/23	8				ano	ano	ano	ano	
14	K Louži	829	10	829/23	9				ano	ano	ano	ano	
15	K Louži	829	10	829/23	10				ano	ano	ano	ano	
16	Jerevanská	1160	16	1160/6	1				ano	ano	ano	ano	
17	Jerevanská	1160	16	1160/6	2				ano	ano	ano	ano	



**ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

číslo 3840/2018

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 771/2**

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
 Adresa nemovité věci: Moskevská 771/66, 100 00 Praha 10  
 Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
 část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní  
 Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
 část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

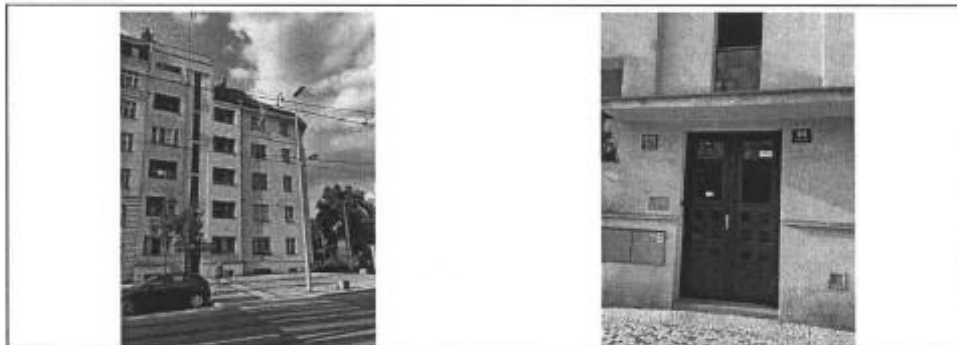
**OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10**

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová**

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****2 850 000 Kč**

Stav ke dni : 15.7.2018 Datum místního šetření: 29.7.2018

Počet stran: 11 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 30.7.2018

Ing. Dagmar Marvanová

**NÁLEZ****Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 771/2 v objektu čp. 771/66, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1180/1 na katastrálním území Vršovice.

## **Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvázně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### **Přehled podkladů**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9743 ze dne 17.7.2018  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2018

### **Celkový popis**

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 45.20 m<sup>2</sup> + lodžie 3.00 m<sup>2</sup> dle prohlášení vlastníka. Bytový rohový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v rohové části přecházející do ulice Minské v zástavbě bytových domů. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvají obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt je podsklepený s šest nadzemními podlažními zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu v oblasti soklu lokální narušení, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná zdvojená a plastová, prosvětlení chodeb jednoduchými dřevěnými okny bez parapetní stěny se zábradlím. Vstupní dveře původní dřevěné do dřevěné zárubně s vrchní částí prosklenou a spodní prosklenou malými okénky. Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve třicátých letech. Stavebně technický stav objektu průměrný.

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 771/2
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek 1180/1

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 771/2

## **OCENĚNÍ**

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.771/2
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 771/66 100 00 Praha 10
LV:	9743
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice

Počet obyvatel: 1 280 508

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Katastrální území obce Praha nebo Brno	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

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

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <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: Přijezd 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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,382$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,145$$

### 1. Bytová jednotka č. 771/2

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsině, spíže a lodžie ze společných částí domu s výhradním užíváním - dle vymezení jednotek. Ve skutečnosti pokoj s kuchyňským koutem a místnost s lodžii. Hygienické zázemí chybí jednotka je ve stavu rozestavenosti. Okna dřevěná špaletová v pokoji s KK a v místnosti s lodžii plastová okénka a francouzské dveře plastové prosklené. Dveře vstupní plastové bez kliky a do kuchyňského koutu litací malá dvířka dřevěná, která jsou součástí k barovému pultu. Podlahy v místnosti s lodžii nevystěrkový beton, v pokoji lin s kobercem a v kk PVC, v lodžii betonová mazanina. Koupelna, WC a spíž vybourané. Kuchyňský kout oddělený od pokoje barovým pultem s litacími dvířky a barovým osvětlením v dřevěné rampě, dřevěnou linkou bez vrchní části s nerezovou dřezem, sporák chybí pouze digestoř a provedeny jsou keramické obklady k lince. Vytápění lokální WAW - 1ks. Ohřev vody chybí. V pokoji provedeno vestavěné patro na spaní navazující na kuchyňský kout. Schody do spacího patra dřevěné příkré s využitým podschodišťovým prostorem pro vestavěné skříň. Objekt byl postaven v roce 1936. Stavebně technický stav bytové jednotky je kromě pokoje s kk v rozestaveném stavu. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 82 let  
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2000  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Kuchyň:	15,00 *	1,00 = 15,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,40 *	1,00 = 18,40 m <sup>2</sup>
předsíň:	6,30 *	1,00 = 6,30 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,50 *	1,00 = 3,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 *	1,00 = 1,00 m <sup>2</sup>
spíž:	1,00 *	1,00 = 1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		45,20 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - lodžie sever a pokoj s kk jih do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství - koupelna s WC vybouraná	I	-0,15
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - lodžie	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - lokální WAW - 1 ks	II	-0,02
9. Kriteria jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koeficient pro stavby 18 let po celkové rekonstrukci:		
$s = 1 - 0,005 * (18 + 15) = 0,835$		

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,835 = 0,653$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,653 = 34\,848,- \text{ Kč/m}^2$   
 $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,20 \text{ m}^2 * 34\,848,- \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 1\,803\,208,37 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 803 208,37 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**1.2. Pozemek 1180/1**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 60.

**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	1180/1	657	7 260,00	4 769 820,-
Cenová mapa - celkem		657		<b>4 769 820,-</b>

**Pozemek 1180/1 - zjištěná cena = 4 769 820,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek 1180/1 = 4 769 820,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 769 820,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 803 208,37 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 4 769 820,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 452 / 22 221

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,769\,820,- \text{ Kč} * 452 / 22\,221 = 97\,023,48 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 97 023,48 Kč

**Bytová jednotka č. 771/2 - zjištěná cena = 1 900 231,85 Kč**

**Tržní ocenění majetku**

**1. Porovnávací hodnota**

**1.1. Bytová jednotka č. 771/2**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	45,20 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 1+1 47 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	ulice Tolstého, Praha - část obce Vršovice
<b>Popis:</b>	Ihned bydlet můžete v pěkném zrekonstruovaném bytě 1+1, zařízeném jako 2+kk o výměře 47 m <sup>2</sup> v atraktivní lokalitě v pražských Vršovicích. Byt v osobním

vlastnictví ve druhém patře domu s výtahem sestává z obytné kuchyně, ložnice, předsíně, koupelny s rohovou vanou a samostatného WC, součástí je dále balkon s výhledem do tichého vnitrobloku se zelení a suterénní sklepní kóje. Prodává se jako zařízený s veškerým vybavením, tj. kuchyňskou linkou se spotřebiči, nábytkem zhotoveným na míru, včetně prostorné vestavěné skříně, dětské patrové palandy i např. domácího kina. Celková rekonstrukce se uskutečnila v roce 2001, nově byly instalovány rozvody elektřiny i plynu, vyměněna jsou okna i podlahy. Vytápění lokální plynové (moderní WAW), ohřev vody boilerem, v současné době není nutná žádná zásadní investice.

Cihlový dům z roku 1932 má novou střechu a novou fasádu s částečným zateplením, proběhla i oprava společných prostor a repasování výtahu. Energetický průkaz (PENB) se zpracovává, prozatím uvádíme dle zákona kategorií G.

Bezprostřední okolí tradiční vršovické zástavby nabízí veškerou potřebnou infrastrukturu (obchody, školy, školky, restaurační zařízení, nedaleké obchodní a kulturní centrum Eden), v sousedství park s dětským hřištěm na náměstí Svatopluka Čecha, dobrou dostupnost zajišťuje mj. blízká tramvajová i autobusová zastávka MHD. Byt je volný, ihned k nastěhování.

**Užitná plocha:** 47,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 výtah	0,99
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 prodej e. aukcí	0,98



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 290 000	47,00	91 277	0,68	61 784

**Název:** Prodej bytu 2+kk, 47m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Vršovická, Vršovice, Praha  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji udržovaný byt o dispozici 2+kk, který se nachází v lokalitě Praha 10 - Vršovicích, v ulici Vršovická. Byt v osobním vlastnictví o ploše 47,7 m<sup>2</sup> se nachází v 2.NP domu. Jednotka je v původním stavu před rekonstrukcí. Kupujícímu se tak nabízí možnost upravit si byt dle svého přání a možností. K bytu patří sklep a balkon 2,1 m<sup>2</sup>.

Lokalita je snadno dostupná pomocí tramvají a autobusů. Zároveň je z Vršovic výborná dostupnost do centra a na metro. Nachází se zde celá řada obchodů, hustá síť služeb a hojnost zeleně, jako jsou parky Grébovka, Heroldovy nebo Bezručovy sady. V tomto domě nabízíme další byty 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1 ve stavu před

rekonstrukcí. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

**Užitná plocha:** 47,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,98
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	0,96
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 prodej e. aukcí	0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 656 250	47,00	77 793	0,83	64 731

**Název:** Prodej bytu 2+kk, 45m2  
**Lokalita:** Minská 1002, Vršovice, Praha  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně Vám nabízíme velmi pěkný, světlý byt 2+KK/B 45 m<sup>2</sup> + balkon 1,76 m<sup>2</sup>, v atraktivní lokalitě Praha 10 – Vršovice. Byt v osobním vlastnictví se nachází ve 4NP. cihlového domu prvorepublikové zástavby s orientací na západ. Dispozice bytu: obývací pokoj s kuchyňskou linkou, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta, prostorná předsiň. K bytu náleží sklepní kóje. Topení a ohřev vody je řešen vlastním kotlem Junkers, nové rozvody elektro, vody, tepelné čerpadlo / klimatizační jednotka, bezpečnostní dveře, akustické podhledy v místostech. Kuchyňská linka vybavená spotřebiči AEG. Dům po výměně oken - trojskla, rekonstrukci střechy, fasády vnitrobloku a vchodových dveří. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost - nákupní centrum Eden, park Havlíčkovy sady a Heroldovy sady s dostatkem zeleně. Výborná dopravní dostupnost do centra - tramvajová zastávka Bohemians a Čechovo náměstí 2 minuty od domu.

**Pozemek:** 45,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 45,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,80
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 prodej e. aukcí	0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 466 000	45,00	99 244	0,63	62 829

Minimální jednotková porovnávací cena	61 784 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	63 115 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	64 731 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	63 115 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	45,20 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 852 798 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 771/2	1 900 231,90 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 803 208,37 Kč
1.2. Pozemek 1180/1	97 023,48 Kč
	= 1 900 231,90 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 900 231,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 900 230,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsettisícdevětstěčtyřicet Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 900 230 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsettisícdevětstěčtyřicet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 771/2	2 852 798,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 852 798 Kč</b>
----------------------------	---------------------

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a porovnávací metodou. Výnosová metoda vzhledem k neprónajmutelnosti (bez hygienického zázemí - vybourané) nebyla použita.

#### Obvyklá cena

**2 850 000 Kč**

slovy: Dvamilionyošmsetpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.8

**Závěr**

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, lokalita a celkový pohled na nemovitost.

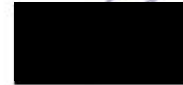
V Praze 30.7.2018

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10



<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3840/2018 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3840/2018.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	771/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 771</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice (732257)</a>
Číslo LV:	<a href="#">9743</a>
Podíl na společných částech:	452/22221

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha2](#).

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.07.2018 13:00:00.



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1180/1
<b>Cena 2018</b>	
Mapový list:	60
Cena:	7260 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4147

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: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytisknuto dne: 17.7.2018

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3837/2018

## NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 829/23

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: K Louži 829/10, 100 00 Praha 10

Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

## OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

## ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 756 000 Kč

Stav ke dni :

15.7.2018

Datum místního šetření:

5.8.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 7.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 829/23 v objektu čp. 829/10, ulice K Louži, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2176 na katastrálním území Vršovice.

## **Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

#### **Přehled podkladů**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11884 ze dne 17.7.2018  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2018  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

#### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 39.80 m<sup>2</sup> + terasa 8.90 m<sup>2</sup>, která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky - jedná se o **výlučné oprávnění užívat terasu** dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici K Louži. Jedná se o zástavbu bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 300 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přílehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce podsklepený šestipodlažní bez výtahu, zastřešený rovnou střechou s živičnou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná zdvojená, vstupy do lodžii částečně jednoduchými prosklenými dveřmi v prosklené stěně, vstupní dveře dřevěné nové prosklené. Soklová část a vstupní část obložena pásky, schody teracové, podlahy dlažby. Na chodbách (mezipodesta) jsou umístěny hasicí přístroje nebo hydrant. Fasáda v dobrém stavu u soklové části viditelně opravena. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1935.

### **OBSAH**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 829/23
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 2176

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 829/23
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 829/23

### **OCENĚNÍ**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 829/23  
Adresa předmětu ocenění: K Louži 829/10  
100 00 Praha 10  
LV: 11884

Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 280 508

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

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

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,370$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,134$$

### 1. Bytová jednotka č. 829/23

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se šesti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, komory, koupelny s WC a terasy k výlučnému užívání - dle vymezení jednotky. Skutečný stav - pokoj, kuchyň, předsíň, koupelna s WC, dvě malé spíže a terasa k výlučnému užívání. V pokoji okna dřevěná špaletová s dvojitými dveřmi ze dvou třetin prosklenými zajišťující vstup na terasu, v kuchyni okno dřevěné špaletové, v koupelně jednoduché do světlíku. Dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou, dveře do pokoje, koupelny s WC a kuchyně hladké z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně (u kuchyňských chybí sklo), dveře do spíží hladké do ocelové zárubně otevíravé na klíč. Podlaha v pokoji, v kuchyni, spížích a předsíni PVC (v předsíni lokálně vlnité), v koupelně s WC dlažba, na terase dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi a el. boilerem (2007), provedeny jsou keramické obklady k lince. Kuchyň vybavena pouze volně stojícím plynovým sporákem s provedenými obklady k lince. Vytápění WAW (2007), vedení plynu po povrchu stěn. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy 2007. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci. V koupelně nad boilerem stopy po zatečení pravděpodobně střešní rovinou - jedná se o podstřešní byt.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	84 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2007
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsín:	5,10 * 1,00 =	5,10 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	3,20 * 1,00 =	3,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,40 * 1,00 =	15,40 m <sup>2</sup>
komora:	0,60 * 1,00 =	0,60 m <sup>2</sup>
Kuchyň:	15,50 * 1,00 =	15,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		39,80 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 6.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih s výhledem na střechy okolních objektů a do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, WC mísa	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - terasa - výlučné oprávnění užívání	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - stopy po zatečení v koupelně (podstřešní byt)	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = 0,870$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,870 = 0,747$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,747 = 39\,864,40 \text{ Kč/m}^2$   
 $CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 39,80 \text{ m}^2 * 39\,864,40 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,799\,525,26 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 799 525,26 Kč

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 2176

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 60.

### 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	2176	186	6 800,00	1 264 800,-
Cenová mapa - celkem		186		1 264 800,-

Pozemek parc.č. 2176 - zjištěná cena = 1 264 800,- Kč

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 2176 = 1 264 800,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 264 800,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 799 525,26 Kč

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

Zjištěná cena pozemku: 1 264 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 398 / 8 490

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,264\,800,- \text{ Kč} * 398 / 8\,490 = 59\,292,16 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 59 292,16 Kč

Bytová jednotka č. 829/23 - zjištěná cena = 1 858 817,42 Kč

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 829/23

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.Obytné prostory	6.NP - 1+1	40	3 317	11 000	132 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>132 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	40
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	3 317
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	125 400
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 200
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	119 200
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 648 889
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	20 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 628 889</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 829/23

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	39,80 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	Prodej bytu 1+1 47 m <sup>2</sup>
<b>Lokalita:</b>	ulice Tolstého, Praha - část obce Vršovice
<b>Popis:</b>	<p> Ihned bydlet můžete v pěkném zrekonstruovaném bytě 1+1, zařízeném jako 2+kk o výměře 47 m<sup>2</sup> v atraktivní lokalitě v pražských Vršovicích. Byt v osobním vlastnictví ve druhém patře domu s výtahem sestává z obytné kuchyně, ložnice, předstínné koupelny s rohovou vanou a samostatného WC, součástí je dále balkon s výhledem do tichého vnitrobloku se zelení a suterénní sklepní kóje. Prodává se jako zařízený s veškerým vybavením, tj. kuchyňskou linkou se spotřebiči, nábytkem zhotoveným na míru, včetně prostorné vestavěné skříně, dětské patrové palandy i např. domácího kina. Celková rekonstrukce se uskutečnila v roce 2001, nově byly instalovány rozvody elektřiny i plynu, vyměněna jsou okna i podlahy. Vytápění lokální plynové (moderní WAW), ohřev vody boilerem, v současné době není nutná žádná zásadní investice. </p> <p> Cihlový dům z roku 1932 má novou střechu a novou fasádu s částečným zateplením, proběhla i oprava společných prostor a repasování výtahu. Energetický průkaz </p>

(PENB) se zpracovává, prozatím uvádíme dle zákona kategorií G.

Bezprostřední okolí tradiční vršovické zástavby nabízí veškerou potřebnou infrastrukturu (obchody, školy, školky, restaurační zařízení, nedaleké obchodní a kulturní centrum Eden), v sousedství park s dětským hřištěm na náměstí Svatopluka Čecha, dobrou dostupnost zajišťuje mj. blízká tramvajová i autobusová zastávka MHD. Byt je volný, ihned k nastěhování.

**Užitná plocha:** 47,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,90
K6 Vybavení	0,93
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 290 000	47,00	91 277	0,73	66 895

**Název:** Prodej bytu 2+kk 47 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice Vršovická, Praha - část obce Vršovice

**Popis:** Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+kk, který se nachází v lokalitě Praha 10 – Ve Vršovicích, v ulici Vršovická.

Byt v osobním vlastnictví o ploše NOZ je 47,8 m<sup>2</sup> se nachází v 4NP domu.

Jednotka je v původním stavu před rekonstrukcí. K bytu patří sklep a balkon 2,1 m<sup>2</sup>.

Lokalita je snadno dostupná pomocí tramvají a autobusů. Zároveň je z Vršovic výborná dostupnost do centra a na metro. Nachází se zde celá řada obchodů, hustá síť služeb a hojnost zelených ploch, jako jsou parky Grébovka, Heroldovy nebo Bezručovy sady.

V tomto domě také nabízíme další byty 2kk a 2+1, 3kk a 3+1 ve stavu před rekonstrukcí k dispozici hned, a to přímo od vlastníka.

Přidán orientační plán bytu.

**Užitná plocha:** 47,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,88
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 152 250	47,00	88 346	0,81	71 656

**Název: Prodej bytu 2+kk 45 m2****Lokalita:** ulice Vršovická, Praha - část obce Vršovice**Popis:** Nabízíme k prodeji byt po rekonstrukci ve stavu shell and core o dispozici 2+kk, který se nachází v lokalitě Praha 10 – Ve Vršovících, v ulici Vršovická.

Byt v osobním vlastnictví o ploše NOZ je 45,5 m2 se nachází v 6NP domu.

K bytu patří sklep a balkon 5,7 m2.

Lokalita je snadno dostupná pomocí tramvají a autobusů. Zároveň je z Vršovíc výborná dostupnost do centra a na metro. Nachází se zde celá řada obchodů, hustá síť služeb a hojnost zelených ploch, jako jsou parky Grébovka, Heroldovy nebo Bezručovy sady.

V tomto domě také nabízíme další byty 2kk a 2+1, 3kk a 3+1 ve stavu před rekonstrukcí k dispozici hned, a to přímo od vlastníka.

Přidán orientační plán bytu.

**Užitná plocha:** 45,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	0,88
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
------	---------------	------------	---------------	------------------

[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 351 500	45,00	96 700	0,72	69 177

Minimální jednotková porovnávací cena	66 895 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	69 243 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	71 656 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	69 243 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,80 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 755 871 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 829/23	1 858 817,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 799 525,26 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 2176	59 292,16 Kč
	= 1 858 817,40 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 858 817,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 858 820,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetpadesátosmtisícósmtsetdvacet Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 858 820 Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetpadesátosmtisícósmtsetdvacet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 829/23	2 628 888,90 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 829/23	2 755 871,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 755 871 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 628 889 Kč</b>

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou a porovnávací.

**Obvyklá cena**

**2 756 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetpadesátšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

**Závěr**

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 7.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10



**Znalecká  
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3837/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3837/2018.



## Informace o jednotce

Číslo jednotky	829/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 829</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11884</a>
Podíl na společných částech:	398/8490

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

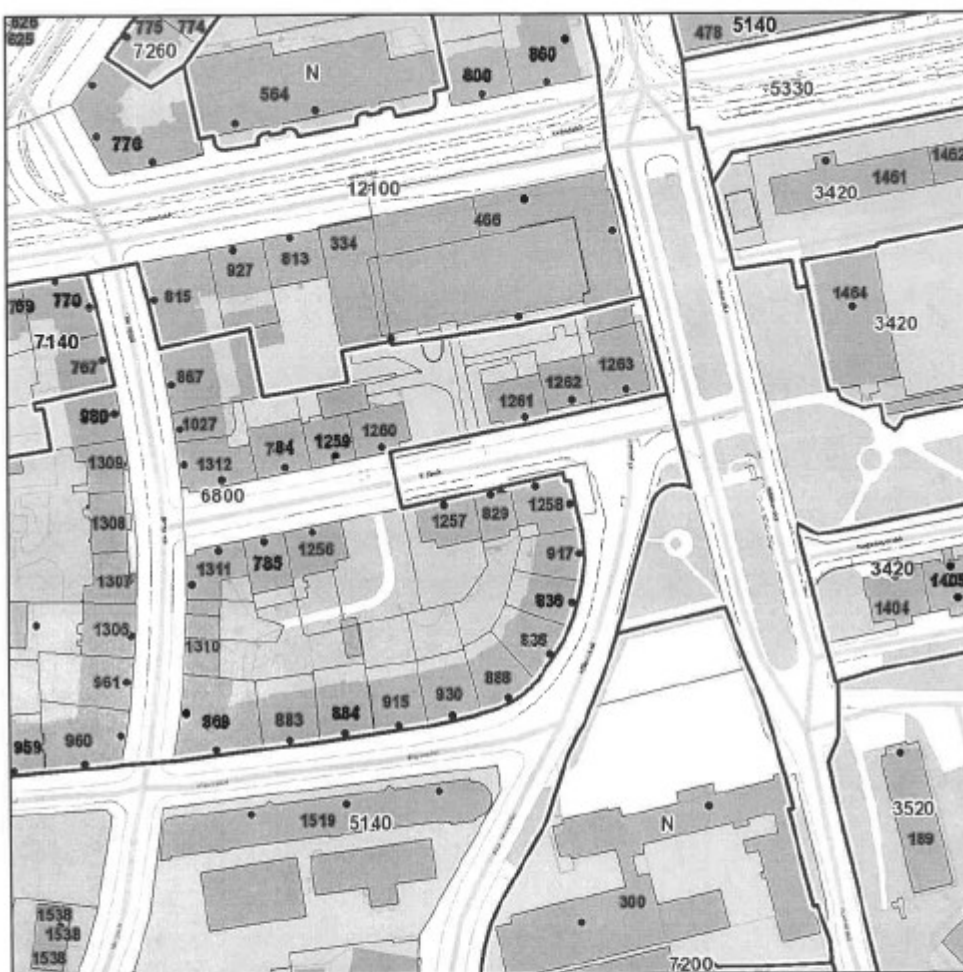
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.07.2018 13:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vrřovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	2176
<b>Cena 2018</b>	
Mapový list:	60
Cena:	6800 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4161

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: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytlačeno dne: 17.7.2018

## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3835/2018

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1160/6**

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa nemovité věci: Jerevanská 1160/16, 100 00 Praha 10  
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní  
Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10**

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová**

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****3 993 000 Kč**

Stav ke dni : 15.7.2018 Datum místního šetření: 11.8.2018  
Počet stran: 11 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2  
V Praze, dne 14.8.2018 Ing. Dagmar Marvanová

### NÁLEZ

**Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1160/6 v objektu čp. 1160/16, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1415/1 a 1403/5 na katastrálním území Vršovice.

## **Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### **Přehled podkladů**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 8684 ze dne 17.7.2018  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2018

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 2 o velikosti 57.40 m<sup>2</sup>. K bytové jednotce patří balkon o velikosti 2.0 m<sup>2</sup> k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Objekt je situovaný v ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními s novým výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovaném stavu břizolitová se soklem z obkladu kabřinec, vstupní dveře nové hliníkové částečně prosklené. Zádveří uzavřeno původními prosklenými litacími dveřmi. Schody teracové, stěny u schodišťových ramen natřeny latexem, podlahy teraco, podlaha zádveří původní dlažba. Okna plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasicí přístroj. Objekt je běžně udržovaný postavený v roce 1958.

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 1160/6
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1160/6
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 1160/6

## **OCENĚNÍ**

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1160/6
Adresa předmětu ocenění:	Jerevanská 1160/16 100 00 Praha 10
LV:	8684
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice

Počet obyvatel: 1 280 508

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 stavba stejného vlastníka, 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: Obec 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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <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 nemovitě 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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,370$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,134$$

### 1. Bytová jednotka č. 1160/6

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předstíni, koupelny a balkonu. Okna plastová, dveře na balkon plastové prosklené. Dveře do koupelny, WC a mezi pokojem a kuchyní původní rámové do ocelových zárubní, dveře do pokojů a kuchyně prosklené do ocelových zárubní (kuchyňské dveře spodní prosklená část prasklá). Vstupní dveře původní dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlahy v koupelně, WC, kuchyni a předstíni lino, v pokojích parkety vyžadující renovaci. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem v části s původním obkladem stěn, WC samostatné kombi bez obkladů stěn (pouze soklík). Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem, obklady k lince původní. V rohové části původní spízní skříně. V předstíni vestavěné původní skříně. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m <sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu**

#### **koeficient dle typu**

	podlahové plochy		
kuchyň:	10,50 *	1,00 =	10,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,45 *	1,00 =	15,45 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,50 *	1,00 =	16,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	10,80 *	1,00 =	10,80 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,35 *	1,00 =	1,35 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			57,40 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje a kuchyň východ do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon k užívání ze společných částí domu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,01 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = 0,700$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = 0,521$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,521 = 27\,803,69 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,40 \text{ m}^2 * 27\,803,69 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,810\,105,85 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 810 105,85 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

## 1.2. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 61.

### 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	1415/1	1 373	5 120,00	7 029 760,-
ostatní plocha	1403/5	289	5 120,00	1 479 680,-
Cenová mapa - celkem		1 662		<b>8 509 440,-</b>

Pozemky - zjištěná cena = 8 509 440,- Kč

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 8 509 440,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 8 509 440,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 810 105,85 Kč

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

Zjištěná cena pozemku: 8 509 440,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 574 / 62 198

Hodnota spoluvlastnického podílu:

8 509 440,- Kč \* 574 / 62 198 = 78 530,15 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 78 530,15 Kč

Bytová jednotka č. 1160/6 - zjištěná cena = 1 888 636,- Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1160/6

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	3.NP 1+2	57	2 822	13 500	162 000	4,50
Celkový výnos za rok:						<b>162 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	57
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 822
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	162 000

Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	153 900
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 300
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 100
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	147 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 284 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	20 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 264 444</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1160/6

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 57,40 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 62 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	ulice Bělocerkevská, Praha 10 - část obce Vršovice			
<b>Popis:</b>	Nabízím prodej bytu 2+1 o velikosti 62 m2 ve druhém nadzemním podlaží zděného domu ve Vršovicích - Praha 10. Byt je po částečné rekonstrukci, orientovaný na severozápad. Byt se skládá z rozlehlé před síně, dvou neprůchozích pokojů, kuchyně vybavené kuchyňskou linkou, koupelny a samostatného WC. Dům prošel rovněž rekonstrukcí, interier i fasáda . Lokalita je dobře dostupná MHD / autobus a tramvaj a nedaleko je nákupní centrum EDEN.			
<b>Užitná plocha:</b>	62,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stavebně technický stav			0,95	
K4 Výtah			1,00	
K5 Velikost			0,93	
K6 Vybavení			1,00	
K7 Zdroj nabídky			0,95	
K8 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 550 000	62,00	89 516	0,82	73 630



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 62 m2</b>
---------------	------------------------------

**Lokalita:** ulice náměstí Svatopluka Čecha, Praha 10 - část obce Vršovice  
**Popis:** Nabízíme na prodej atypický byt 2+1 ve 2. nadzemním podlaží . Byt se nachází ve velmi zajímavé lokalitě pražských Vršovic, přímo v centru Vršovic, na náměstí Svatopluka Čecha. Byt má výměru 62 m<sup>2</sup> a sestává z předsíně, koupelny, WC, obývacího pokoje se vstupem na balkon, kuchyně a ložnice . Kvůli své dispozici a umístění působí byt prostorným a světlým dojmem. Je možné i přetvořit na 3+kk. Bloky domů vytvářejí polouzavřený vnitroblok s krásnou klidovou zónou vhodnou například pro letní grilování s přáteli, zatímco děti tráví čas na soukromém hřišti uprostřed zeleně. Vršovice jsou oblíbenou a vyhledávanou lokalitou Prahy 10 díky umístění blízko centra města, s výbornou dopravní obsluhností a občanskou vybaveností. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost - nákupní centrum Eden, park Havlíčkovy sady a Heroldovy sady s dostatkem zeleně.

**Užitná plocha:** 59,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výťah	1,00
K5 Velikost	0,97
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 999 000	59,00	84 729	0,82	69 783

**Název:** Prodej bytu 2+1 57 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice Jerevanská, Praha 10 - část obce Vršovice

**Popis:** Exklusivně vám nabízíme byt o dispozici 2+1, obytné ploše 57,3 m<sup>2</sup> v posledním 5. patře cihlového domu v Praze 10, část Vršovice. Byt je v udržovaném stavu. Před lety prošel částečnou rekonstrukcí, zejména koupelna a toaleta. V bytové jednotce jsou již vyměněná plastová okna. Celý dům je udržovaný, zrekonstruována byla elektroinstalace, plynové rozvody, výtah, vstupní dveře z obou stran do domu a interkom. Kuchyň je prostorná o velikosti 10,5 m<sup>2</sup> a umožňuje tak umístění velké kuchyňské linky i jídelního stolu s příslušenstvím, další dva obytné pokoje jsou o rozloze 15,5 a 16,5 m<sup>2</sup>, vstupní chodba má necelých 11 m<sup>2</sup>, koupelna 3 m<sup>2</sup> a samostatná toaleta 1,2 m<sup>2</sup>. V bytě jsou na podlahách koberce, linoleum a dlažba. Orientace oken na V. K bytu náleží sklep. Výborná dopravní dostupnost jak do centra města, tak na dálnici D1 a Jižní spojku. V bezprostředním okolí je veškerá občanská vybavenost. V těsné blízkosti obchodního centra Eden. Volné hned. Byt je v OV - možné financovat pomocí hypotečního úvěru.

**Užitná plocha:** 57,00 m<sup>2</sup>



2.1, Bytová jednotka č. 1160/6

3 993 375,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 993 375 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>3 264 444 Kč</b>

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

**Obvyklá cena**

**3 993 000 Kč**

slovy: Třimilionydevětsetdevadesátřitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

**Závěr**

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 14.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10



<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3835/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3835/2018.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	1160/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 1158, 1159, 1160, 1161</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">8684</a>
Podíl na společných částech:	574/62198

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává <a href="#">Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha</a> .

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.07.2018 13:00:00.

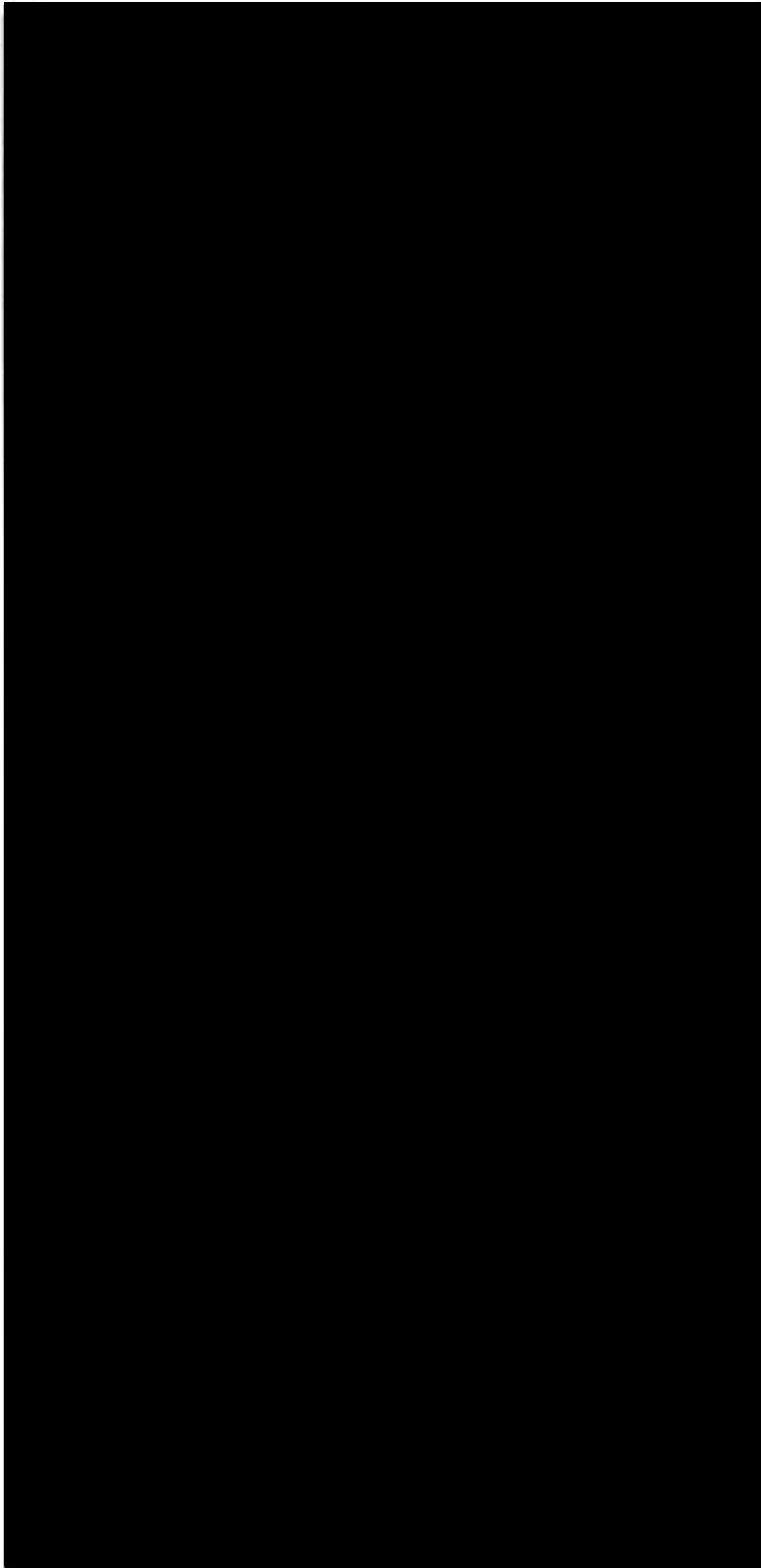
## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1415/1e</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]e</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">8683</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1373
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 1158, 1159, 1160, 1161</a>

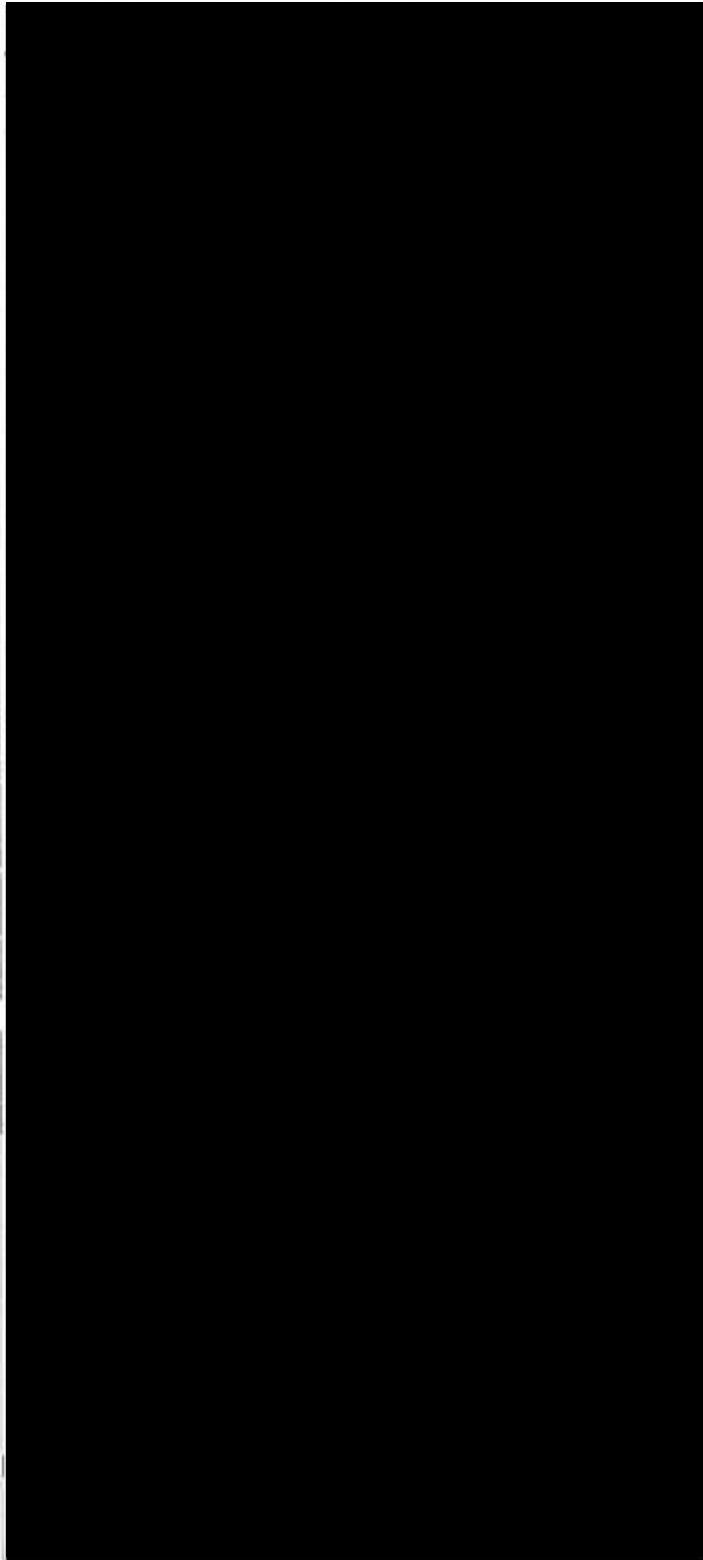


## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	847/62198
	368/31099
	611/62198
	183/62198
	112/31099
	304/31099
	853/62198
	288/31099
	847/62198
	847/62198
	367/93297
	56/31099
	56/31099
	573/62198
	611/62198
	797/62198
	91/31099
	573/124396
	573/124396
	607/62198
4179/62198	
609/62198	
306/31099	
571/62198	
607/62198	



81/31099  
112/31099  
609/124396  
609/124396  
795/62198  
306/31099  
287/31099  
306/31099  
368/31099  
611/62198  
607/62198  
288/31099  
367/93297  
853/62198  
415/31099  
287/31099  
288/31099  
573/62198  
607/62198  
795/62198  
287/93297  
287/93297  
287/93297  
112/31099  
596/31099  
287/31099  
853/62198  
571/62198  
573/62198  
609/62198  
611/62198  
288/31099  
795/62198  
77/31099  
  
797/62198  
609/62198  
853/62198  
368/31099  
795/124396  
795/124396



93/31099  
112/31099  
797/62198  
847/62198

611/62198  
819/62198  
367/31099  
609/62198  
1587/62198  
795/62198  
797/62198  
573/62198  
611/62198  
367/31099  
571/62198  
736/93297  
368/93297  
112/31099  
112/31099  
665/62198  
571/62198  
2928/777475

6222/777475  
367/31099  
306/31099

671/124396  
671/124396  
797/62198  
607/62198  
288/31099  
367/93297  
112/31099  
368/31099  
847/62198  
367/31099  
112/31099

	306/31099
	573/62198
	1371/62198
	Podíl
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	4179/62198
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

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

### Jiné zápisy

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

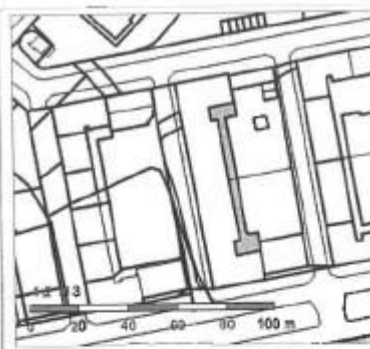
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.08.2018 07:00:01.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 10211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1403/52
Obec:	Praha [554782]2
Katastrální území:	Vrřovice [732257]
Číslo LV:	8683
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	289
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[REDACTED]	847/62198
	368/31099
	611/62198
	183/62198
	112/31099
	304/31099
	853/62198
	288/31099
	847/62198
	847/62198
	367/93297
	56/31099
	56/31099
	573/62198
	611/62198
	797/62198
	91/31099
	573/124396
	573/124396
	607/62198
4179/62198	
609/62198	
306/31099	
571/62198	
607/62198	



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1415/1
<b>Cena 2018</b>	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4258

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: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytištěno dne: 17.7.2018

## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3845/2018

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 740/1**

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa nemovité věci: Vladivostocká 740/3, 100 00 Praha 10  
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní  
Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10**

Adresa objednatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová**

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

**ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****5 066 000 Kč**

Stav ke dni :

15.7.2018

Datum místního šetření:

5.8.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 9.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

**NÁLEZ****Znalecký úkol**

O ceně - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 740/1 v objektu čp. 740/3, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 - 1846/6 na katastrálním území Vršovice.

## Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11897 ze dne 17.7.2018  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2018  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

#### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 4 + 1 o velikosti 85.80 m<sup>2</sup>. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká svým průčelím k areálu Eden. Objekt je posledním domem v řadové zástavbě bytových domů. Vladivostocká je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu do úrovně druhého podlaží s obklady, vstupní dveře hliníkové částečně prosklené s nadsvětlíkem. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi a stěny zádveří jsou obloženy černými skleněnými obklady. Schody teracové, podlahy teraco. Okna původní dřevěná špaletová a plastová, na chodbách plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasicí přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostorů.

#### **OBSAH**

##### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 740/1
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6

##### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 740/1
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka 740/1

#### **OCENĚNÍ**

##### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.740/1  
Adresa předmětu ocenění: Vladivostocká 740/3  
100 00 Praha 10  
LV: 11897  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha  
 Katastrální území: Vršovice  
 Počet obyvatel: 1 280 508

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 stavba stejného vlastníka, 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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <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: Režidenční 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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,370$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,134$$

### 1. Bytová jednotka č. 740/1

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Bytová jednotka sestává ze čtyř pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav čtyři pokoje, hala, koupelna s WC, kuchyň a předsíň. Bytová jednotka je řešena jako bezbariérová. Okna - v kuchyni a ve dvou pokojích dřevěná špaletová, v koupelně a dvou pokojích plastová. Dveře do dvou pokojů dřevěné rámové z 1/3 prosklené do dřevěné zárubně, pokoj hladké dýhované z 1/3 prosklené do ocelové zárubně, do kuchyně pouze dřevěná zárubeň, do koupelny hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích a hale plovoucí laminátové, v koupelně, předsíni a kuchyni dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem, WC mísou pro těl. postižené, sprcha zároveň s podlahou s vyspádováním a na stěně sedátko, obklady stěn do výšky dveří. Kuchyň vybavena standardní linkou s nerez dřezem plynovým sporákem (2005) a digestoří. Obklad u kuchyňské linky keramický. Vytápění ústřední cirkulované. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy. Stěna mezi předsíní a pokojem s projevující se vlhkostí přecházející do plísně.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21

Stáří stavby: 60 let  
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2005  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 53 366,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,30 *	1,00 = 9,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	8,60 *	1,00 = 8,60 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,40 *	1,00 = 18,40 m <sup>2</sup>
pokoj:	19,20 *	1,00 = 19,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	9,80 *	1,00 = 9,80 m <sup>2</sup>
předsíň:	15,90 *	1,00 = 15,90 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	4,60 *	1,00 = 4,60 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		85,80 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje jih a kuchyň sever a pokoj východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC stavebně upravena pro tělesně postižené	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění cirtallové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - projevující se vlhkost stěny přecházející do plísně	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,860 = \mathbf{0,702}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,070}$

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>v</sub> = 53 366,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,702 = 37 462,93 Kč/m<sup>2</sup>  
 CB<sub>p</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>r</sub> \* I<sub>p</sub> = 85,80 m<sup>2</sup> \* 37 462,93 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,070 = 3 645 681,06 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 645 681,06 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 61.

**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	1846/4	178	5 120,00	911 360,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/3	180	5 120,00	921 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	447	5 120,00	2 288 640,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	178	5 120,00	911 360,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/6	297	5 120,00	1 520 640,-
Cenová mapa - celkem		1 280		<b>6 553 600,-</b>

**Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 - zjištěná cena = 6 553 600,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 = 6 553 600,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 553 600,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 645 681,06 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 6 553 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 858 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 553 600,- Kč \* 858 / 61 269 = 91 775,43 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 91 775,43 Kč

**Bytová jednotka č. 740/1 - zjištěná cena = 3 737 456,49 Kč**

**Tržní ocenění majetku**

**1. Výnosová hodnota**

**1.1. Bytová jednotka č. 740/1**

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP - 4+1	86	2 378	17 000	204 000	4,50

<b>Celkový výnos za rok:</b>	<b>204 000</b>
------------------------------	----------------

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	86
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 378
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	204 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	193 800
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	4 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 800
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	186 000
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 133 333
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	30 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>4 103 333</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka 740/1

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	85,80 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 4+1, 104m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	K louži, Vršovice, Praha
<b>Popis:</b>	Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji družstevní byt 4+1 o ploše 104m<sup>2</sup>, v 1. podlaží cihlového domu s výtahem, ulice K louži, Praha 10 - Vršovice. Dispozice: čtyři pokoje, velká koupelna s vanou a sprchovým koutem, kuchyň s obývacím pokojem, chodba a dvě komory. Byt se nachází v rohovém domě mimo hlavní ulici. Před domem je malý park. Ve všech pokojích jsou na podlahách parkety. V kuchyni, koupelně a na chodbě je dlažba. V celém bytě jsou nové dveře a plastová okna. Dům je ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Fond oprav cca 1.000 Kč. V bytě je plyn (používaný jen na vaření), dálkový ohřev vody a dálkový přívod tepla. V loňském roce se v domě dělala nový výtah a kompletní rekonstrukce sklepů. K bytu náleží sklep 2m<sup>2</sup>. Možnost využívat společnou kočárkárnu/kolárnu a sušárnu. K domu náleží i dvůr, který je spojen se sousedními dvory a poskytuje klidné místo k relaxaci. Vynikající lokalita s

výbornou dopravní dostupností. PENB se připravuje, zatím je nemovitost zařazena do třídy energetické náročnosti G.

**Užitná plocha:** 104,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,83
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej, el. aukcí	0,98
K9 Vlastnictví	1,05



Zdroj: [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
8 000 000	104,00	76 923	0,81	62 413

**Název:** Prodej bytu 4+kk, 107m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Přípotoční 1528, Vršovice, Praha

**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji krásný, slunný byt 4+kk v osobním vlastnictví o celkové ploše 107 m<sup>2</sup> na atraktivní adrese Přípotoční ulice, Praha 10 – Vršovice. Byt se nachází ve 3. NP bytového domu s výtahem, z roku 2006. Přináleží k němu sklepní koje o velikosti 6,4 m<sup>2</sup>, která se nachází na stejném podlaží. Dispozice: obývací pokoj - 29,9 m<sup>2</sup>, s plně vybavenou kuchyňskou linkou, 3 neprůchozí pokoje - 22 m<sup>2</sup>; 13,6 m<sup>2</sup>; 11,7 m<sup>2</sup>, 3 toalety, 2 koupelny. Součástí jednoho z pokojů je koupelna - 4,3 m<sup>2</sup> se sprchovým koutem, toaletou a šatna -3,6 m<sup>2</sup>. Druhá koupelna - 4,6 m<sup>2</sup> s vanou a toaletou se nachází na konci chodby. V bytě je ještě samostatný třetí záchod. Podlahy jsou plovoucí, v koupelně vyhřívána dlažba. Parkování je zajištěno na pozemku patřícím k domu a je zajištěno závorou. V blízkosti se nachází park, hřiště a jiná občanská vybavenost. Doporučujeme prohlídku. Možnost financování hypotečním úvěrem, který vyřídíme. Pro více informací nás kontaktujte

**Pozemek:** 107,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 107,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,85
K6 Vybavení	0,92
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej, el. aukcí	0,98
K9 Vlastnictví	1,00



Zdroj: [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz)

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
------	---------------	------------	---------------	------------------

[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 990 000	107,00	84 019	0,62	51 994

**Název:** Prodej bytu 4+kk 69 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** ulice U vršovického nádraží, Praha 10 - část obce Vršovice  
**Popis:** Nabízíme k prodeji byt 4+kk/sklep, 69 m<sup>2</sup>, DV, Praha 10 - Vršovice, ul. U vršovického nádraží. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Momentálně prochází kompletní rekonstrukcí, v plánu je v něm vybudovat: obývací pokoj s kuchyní ( 23m<sup>2</sup> ) se zabudovanou kuchyňskou linkou, dětský pokoj (9m<sup>2</sup>), ložnici s vlastní koupelnou (21m<sup>2</sup> ), pracovnu (8m<sup>2</sup>), další toaleta se sprchou (3,5m<sup>2</sup> ), vstupní hala (4,5m<sup>2</sup>). Dispozice bytu a zařízení je navrženo architektem tak, aby byl maximálně využitý každý prostor. Do oken jsou objednána nová dřevěná eurookna s bezpečnostními skly a interiér je řešen ve vysokém standardu (dřevěné parkety, designové dveře, vestavěný nábytek, apod.). Nyní je příležitost pro budoucí kupujícího určit si a vybrat z řady variant. Sklep o velikosti 23,9 m<sup>2</sup> s oknem do vnitrobloku se též rekonstruuje. Do bytu je zaveden plyn, budou provedeny veškeré nové rozvody i vody a elektřiny.

Veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchody v bezprostřední blízkosti.

Doporučujeme prohlídku. Energetická třída není stanovena = "G"

**Užitná plocha:** 69,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,85
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,24
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej. el. aukcí	0,98
K9 Vlastnictví	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 900 000	69,00	71 014	0,88	62 716

Minimální jednotková porovnávací cena	51 994 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 041 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	62 716 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	59 041 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	85,80 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 065 718 Kč</b>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 740/1	3 737 456,50 Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 645 681,06 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6	91 775,43 Kč
	<hr/>
	= 3 737 456,50 Kč

**Výsledná cena - celkem: 3 737 456,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 737 460,- Kč**

slovy: Třimilionysedmsetřicetsedmtisícčtyřistašedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****3 737 460 Kč**

slovy: Třimilionysedmsetřicetsedmtisícčtyřistašedesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

<b>1. Výnosová hodnota</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 740/1	4 103 333,30 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka 740/1	5 065 718,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 065 718 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>4 103 333 Kč</b>

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

**Obvyklá cena****5 066 000 Kč**

slovy: Pětmilionůšedesátšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

**Závěr**

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytové jednotky a domu, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 9.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180

- 11 -



109 00 Praha 10

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3845/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3845/2018.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	740/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 699, 702, 723, 727, 740</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11897</a>
Podíl na společných částech:	858/61269

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená 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 zapsán cenový údaj
--

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.07.2018 13:00:00.



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1846/2
Cena 2018	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4314

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: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytlačeno dne: 17.7.2018

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3836/2018

## NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 723/1

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice  
Adresa nemovité věci: Jerevanská 723/6, 100 00 Praha 10  
Vlastníci stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní  
Vlastníci pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

## OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa objednavatele: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

## ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 846 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2018 Datum místního šetření: 6.8.2018

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 10.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 723/1 v objektu čp. 723/6, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 - 1846/6 na katastrálním území Vršovice.

## **Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

#### **Přehled podkladů**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11897 ze dne 17.7.2018  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2018  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

#### **Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 37.40 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přílehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní břizolitová v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře nové hliníkové ze dvou třetin prosklené. Schody teracové, podlahy teraco. Okna plastová a dřevěná špaletová. V prvním podlaží provedeny nové obklady stěn. Na každém mezipodlaží hydrant. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958. V budově je 86 bytových jednotek a 9 nebytových prostorů.

#### **OBSAH**

##### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 723/1
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6

##### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 723/1

#### **OCENĚNÍ**

##### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.723/1
Adresa předmětu ocenění:	Jerevanská 723/6 100 00 Praha 10
LV:	11897
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha

Obec: Praha  
 Katastrální území: Vršovice  
 Počet obyvatel: 1 280 508

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,208$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### 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: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo přijezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,280$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

### 1. Bytová jednotka č. 723/1

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže. Okna dřevěná špaletová. Dveře původní dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do dřevěných zárubní, do spíže dřevěné rámové do dřevěné zárubně a vstupní hladké do dřevěné zárubně. Podlahy v pokoji, předsíni, kuchyni PVC a v koupelně a WC dlažba, ve spíži jekor. Koupelna vybavena vanou a umyvadlo chybí, provedeny jsou obklady stěn různých typů. WC samostatné s mísou kombi a provedeny jsou obklady stěn staršího data. Kuchyň bez vybavení, provedeny jsou obklady k lince. V předsíni dřevěný obklad s věšákem. Okno pokoje má výšku parapetní zdi zároveň s úrovní chodníku. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci, v celé bytové jednotce projevující se vlhkost stěn s plísní.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 366,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu

	podlahové plochy	
kuchyň:	8,60 * 1,00 =	8,60 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,00 * 1,00 =	21,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	3,80 * 1,00 =	3,80 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m <sup>2</sup>
WC:	0,80 * 1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
spíž:	0,70 * 1,00 =	0,70 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		37,40 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - kuchyň východ a pokoj západ - parapet v úrovni chodníku	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální cirtallové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - vlhkost a plíseň v celé bytové jednotce	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,01 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = 0,700$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,710 = 0,438$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 53\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,438 = 23\,374,31 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,40 \text{ m}^2 * 23\,374,31 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 926\,651,15 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 926 651,15 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2018 mapový list č. 61.

#### 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	1846/4	178	5 120,00	911 360,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/3	180	5 120,00	921 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	447	5 120,00	2 288 640,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	178	5 120,00	911 360,-
zastavěná plocha a nádvoří	1846/6	297	5 120,00	1 520 640,-
Cenová mapa - celkem		1 280		<b>6 553 600,-</b>

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 - zjištěná cena = 6 553 600,- Kč

##### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 = 6 553 600,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 553 600,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 926 651,15 Kč

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

Zjištěná cena pozemku: 6 553 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 374 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 553 600,- Kč \* 374 / 61 269 = 40 004,67 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 004,67 Kč

Bytová jednotka č. 723/1 - zjištěná cena = 966 655,82 Kč

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 723/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	37,40 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 36 m <sup>2</sup>
Lokalita:	ulice Novorossijská, Praha 10 - část obce Vršovice
Popis:	Krásný byt 1+1 o ploše 35,7 m <sup>2</sup> ve 2. patře čtyřpatrového domu s výtahem v dobře dostupné lokalitě Vršovice nedaleko Edenu.

Byt po kompletní rekonstrukci - kuchyně, koupelna s vanou, WC samostatně, laminátová podlaha, nové el. rozvody. Vytápění a ohřev vody dálkově. K bytu náleží sklep.

Dům je v dobrém stavu. Byt se nachází v oblíbené lokalitě Vršovice s veškerou občanskou vybaveností v bezprostředním okolí (OC EDEN cca 400 m) a vynikajícím dopravním spojením (mnoho linek TRAM i BUS - metro A Želivského 3 minuty).

Osobní vlastnictví, lze financovat hypotékou. Nízké měsíční poplatky. Ukazatel energetické náročnosti: G\* (PENB není k dispozici. Pokud bude dodán, bude údaj aktualizován).

**Užitná plocha:** 36,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,04
K6 Vybavení	0,78
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej elektronickou aukcí	0,98
K9 Podlaží	0,90



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 852 000	36,00	107 000	0,51	54 546

**Název:** Prodej bytu 1+1 33 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice Na spojce, Praha - část obce Vršovice

**Popis:** Dovolujeme si Vám nabídnout nový atelier 1+1, 33 m<sup>2</sup>, v osobním vlastnictví, ve sníženém přízemí zrekonstruovaného secesního domu u Vršovického náměstí, s výhledem do nově opraveného dvora.

Dispozice: předsíň, samostatné WC, koupelna, 2 pokoje (zatím není hlavní prostor přepažen dělicí příčkou, není problém upravit)

V současné době se dokončuje kompletní rekonstrukce domu - hotové jsou už nové centrální rozvody (plyn, elektřina, voda, odpady), přední a zadní fasáda, nový výtah, vnitřní prostory domu (na podlahách chodeb nové dobové teraso, které bude i ve sníženém přízemí). Předpokládáné ukončení celkové rekonstrukce domu je podzim 2018.

Vlastní jednotka je ve stavu "white walls", tj. po instalaci nových euroken, s novými rozvody elektřiny, topení, vody a odpadů, bílé vyštukované zdi, nová betonová podlaha, připravená na položení dlažby, plovoucí podlahy atp. Nové vchodové dveře

jsou ve výrobě a jsou součástí kupní ceny.

Nový majitel si tak může finální design provést podle svých představ, neboť jednotka se za uvedenou kupní cenu nabízí ve stavu

- před dokončením finálních povrchů (podlahy, obklady)
- před instalací zařizovacích předmětů (koupelna, WC, kuchyňská linka)
- před instalací radiátorů a kotle (nové rozvody jsou připraveny)
- bez interiérových dveří

Velkou výhodou je nízký fond oprav (u nově kompletně zrekonstruovaných domů to bývá 5-10 Kč/m<sup>2</sup>).

V domě je zavedeno UPC (TV, Internet).

Aktuálně se nabízejí ve stejném podlaží další dvě menší jednotky o dispozici 1+kk.

Výborná občanská vybavenost a dopravní dostupnost do centra (tramvajová zastávka 2 minuty od domu), přičemž na metro A „náměstí Míru“ ev. Metro C „I.P.Pavlova“ se dostanete tramvají do 8-10 minut. Odpočítat a nalézt zklidnění od běžných denních starostí můžete v nedaleké Grébovce (Havlíčkových sadech), které se nacházejí na jižní straně pražských Královských Vinohrad (od domu cca 5 minut klidnou chůzí). Jelikož není zatím známa energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme nejhorší energetickou třídu, tedy G.

Nemovitost je vhodná jako zajímavá investice pro komerční využití, případně i k bydlení.

V případě zájmu Vám zdarma pomůžeme zajistit výhodnou hypotéku.

**Užitná plocha:** 33,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,13
K6 Vybavení	0,87
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej elektronickou aukcí	0,98
K9 Podlaží	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 272 000	33,00	68 848	0,69	47 261

**Název:** Prodej bytu 1+1 43 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice Ruská, Praha 10 - část obce Vršovice  
**Popis:** Prodám nemovitost, celková plocha je 43 m2 včetně sklepu 5,5 m2, byt 1+1, 37,3 m2, zvýšené přízemí, po kompletní rekonstrukci 20.6.2018 v luxusní vyhledávané lokalitě na hranici Vinohrad a Vršovic. Byt má novou koupelnu, podlahy, kuchyňskou linku, nové stěny a nový strop s výškou cca 3,5 m2, byt je cihlový. Byt má hezký výhled do klidného dvora, kde rostou ovocné stromy. Můžete sem zavolat kamarády a udělat grilovačku. Na zahrádce je nový stůl s lavičkou kde můžete pít čaj nebo kávu každý den. Barak prošel uvnitř kompletní rekonstrukcí. Nová fasáda cihlového baráku se bude dělat od do 30,10,2018.

Výborná dopravní dostupnost, metro flora pěšky 7 min, do centra, stanice metra Muzeum cca 13 min. Dá se dostat kamkoliv po Praze během 30 min, jezdí autobusy ze zastávky Na mičankách, pěšky 2 min nebo na tramvaji ze zastávky Slavia, pěšky 7 min.

Byt je výborný na investici a vhodný jak pro mladý pár, tak i pro bydlení starší generace. Doporučuji prohlídku.

**Užitná plocha:** 37,30 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,75
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,78
K7 Zdroj nabídky	0,95
K8 Prodej elektronickou aukcí	0,98
K9 Podlaží	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 790 000	37,30	101 609	0,52	52 573

**Název:** Prodej bytu 2+kk, 41m2  
**Lokalita:** Košická, Vršovice, Praha  
**Popis:** Popis a vybavení nemovitosti

Exkluzivně nabízíme zrekonstruovaný byt 2+kk o výměře 40,5m2 ve velmi atraktivní, žádané lokalitě. Byt se nachází ve 2.patře cihlového domu s výtahem.

Orientace bytu je do klidného dvora. Úložný prostor zajišťuje skříň v předšní komora v bytě a nový zděný sklep v suterénu domu.

Na podlahách je nová laminátová plovoucí podlaha a dlažba. V bytě zůstává kuchyňská linka se sklokeramickou deskou, elektrickou troubou, ledničkou s mrazákem a mikrovlnnou troubou. Vstup do bytu je zabezpečen bezpečnostními dveřmi.

Vlastní plynové vytápění a ohřev teplé vody.



## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**966 660 Kč**

slovy: Devětsetšedesátšesttisícšestsetšedesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### I. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 723/1

1 846 139,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**1 846 139 Kč**

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a porovnávací metodou. Vzhledem ke stavebně technickému, který výrazně ovlivňuje vlhkost bytu s plisní není použita výnosová metoda.

## Obvyklá cena

**1 846 000 Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetčtyřicetšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

#### Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, podlaží, technologie provedení, standard, vybavení, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 10.8.2018

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10



#### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3836/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3836/2018.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	723/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 699, 702, 723, 727, 740</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11897</u>
Podíl na společných částech:	374/61269

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.07.2018 13:00:00.



## Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1846/4
<b>Cena 2018</b>	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4314

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: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: od 1.1.18

Vytlačeno dne: 17.7.2018