

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce – 31.

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 č. 410 ze dne 26. 5. 2020
Usnesení RMČ Praha 10 č. 1015 ze dne 1. 12. 2020

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31.
 - č. 2 - Tabulka výběrového řízení
 - č. 3 - Zápis komise výběrového řízení ze dne 4. 11. 2020
 - č. 4 - Kopie Znaleckých posudků
 - č. 5 - Stanovisko KS odd. právní ze dne 20. 11. 2020
 - č. 6 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 1015 ze dne 1. 12. 2020

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

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 31., 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 byt u	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození/ IČO
1	Škvorecká	1933	1	1933/18	3+1	4 283 000	4 338 000		
2	Bajkalská	656	4	656/7	2+1	3 471 000	4 205 000		
3	Voděradská	390	11	390/02	1+1	3 778 000	3 778 000	AAA Realitní fond, a.s.	274 13 934
4	Ruská	946	88	946/8	1+1	4 241 000	4 400 000	Výběr reality s.r.o.	256 76 377

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 30. 6. 2021

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-004221/2021

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 31. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce bylo **6 volných bytových jednotek, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1 tohoto materiálu.**

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 31. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek je pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČ: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

III. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 738 ze dne 8. 9. 2020 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 21. 9. 2020 do 2. 11. 2020** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 31. 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 17 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha a 83 % z sreality.cz, via reality, reality.cz, realingo.cz.

MČ Praha 10 prodej volných bytů propagovala na úřední desce, na internetových stránkách www.praha10.cz a na portálu 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 57 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 21. 9. 2020 do 2. 11. 2020 do 16.00 hodin a činila tak 43 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 19 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 6 volných bytových jednotek.

C. PODÁNÍ PŘIHLÁŠEK K ÚČASTI V ELEKTRONICKÉ AUKCI

Součástí přihlášky 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.

Odevzdané obálky s přihláškami otevřela komise jmenovaná RMČ Praha 10 (dále „Komise“), která vyhodnocuje došlé přihlášky 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 4. 11. 2020, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek. Dvě přihlášky byly vyřazeny, viz příloha č. 3b) tohoto materiálu. Jedna přihláška byla doručena po termínu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 17 přihlášek. Tito účastníci se poté mohou účastnit 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 stanovená znaleckým posudkem.

Elektronické aukce na konkrétní volné bytové jednotky byly Poskytovatelem zahájeny v pondělí dne 9. 11. 2020 v 10.00 hodin a konec byl stanovený na den 11. 11. 2020. 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 – 31. byly **E-aukce úspěšné ve 4 případech a celkem bylo učiněno 78 příhozů.**

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 25 106 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodaly **4 volné bytové jednotky za celkovou kupní cenu ve výši 16 721 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 4 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 948 000 Kč, tj. **o 26,18 %.**

**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	Škvorecká	1933	1	1933/18	2180,00	3,09
2	Bajkalská	656	4	656/7	2088,00	1,72
3	Voděradská	390	11	390/02	1463,00	9,37
4	Ruská	946	88	946/8	1608,00	6,38

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 1015 ze dne 1. 12. 2020.

MC Praha 10

Doručeno: 18.09.2020

P10 – 097249/2020

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



np10es7031cc44

Městská část Praha 10

vyhlašuje

Úřad městské části Praha 10

odbor kontroly a kon
Vršovická 68, 101 38

-18-

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 738 ze dne 8. 9. 2020

v termínu od 21. 9. 2020 do 2. 11. 2020

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -31. (dále jen „Výběrové řízení“)**

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

Kontakt:

aukce@majetkova.cz

tel.: +420 775 725 450

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

! UPOZORNĚNÍ !

Číslo účtu Poskytovatele pro složení kaucí: 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. Výběrového řízení.

Úhrada kupní ceny viz čl. IX., odst.3. a čl. X., odst.2. Výběrového řízení.

Příhlášku do Výběrového řízení je nutné podat pouze na předem Vyhlášovatelem
stanoveném formuláři viz. příloha č. 2 Výběrového řízení. Nebudou-li všechny části
příhlášky úplně a celé vyplněny, bude příhláška z výběrového řízení vyřazena, více viz čl.
VI. Výběrového řízení.

Vyvěšeno:

21. 09. 2020

Sejmuto:

2. 11. 2020

V Praze dne 21. 9. 2020

vedoucí

právního

Zveřejněno i způsobem umožňujícím

dálkový přístup od

21. 09. 2020

2. 11. 2020



Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31.

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČO: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preambule

1. Vyhlašovatel 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 včetně příslušných spoluvlastnických podílů na pozemcích a společných částech domu (dále jen „**Bytové jednotky**“), Vyhlašovatel 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 – 31. VŘ						
Pořadí	Ulice	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²
1	Kazašská	1425	8	1425/10	4+1	93,0
2	Škvorecká	1933	1	1933/18	3+1	54,5
3	Bajkalská	656	4	656/7	2+1	46,4
4	Voděradská	390	11	390/02	1+1	46,5
5	K Louži	829	10	829/9	1+0	27,0
6	Ruská	946	88	946/8	1+1	53,6

2. Vyhlašovatel prohlašuje, že
 - a. na Bytových jednotkách nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jiná omezení nebo jiná práva třetích osob, vyjma práv třetích osob a omezení vlastnických práv výslovně uvedených v Podmínkách nebo v listinách, které jsou nedílnou součástí Podmínek, nebo v katastru nemovitostí;
 - b. mu není známo, že by měly 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 nejnižší 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 Vyhlašovateli.

IV. Účastníci výběrového řízení

1. Vyhlašovatel tímto způsobem nabízí jednotlivé Bytové jednotky k úplatnému převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem výběrového řízení mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby. Účastníkem výběrového řízení mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat 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 Vyhlašovateli 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 vyplněné všechny její části, jak je blíže stanoveno těmito Podmínkami, a to každá přihláška samostatně. V opačném případě, tj. nebudou-li všechny části přihlášky úplně a cele vyplněny, bude přihláška z výběrového řízení vyřazena.
2. Povinnou 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 také 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 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 o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.

10. Přihlášku, která 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 2. 11. 2020 v 16.00 hodin.
2. Přihlášky lze podat doporučeně poštou v průběhu celé lhůty pro podání přihlášek na adresu Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, tak aby byly doručeny Vyhlášovateli ve lhůtě pro podání přihlášek, nebo osobně v podatelně Vyhlášovatele na výše uvedené adrese, a to v úřední hodiny podatelny (pondělí a středa od 8.00 do 17.30 hodin, v úterý a čtvrtek od 8.00 do 15.00 hodin a v pátek od 8.00 do 14.00 hodin). V poslední den lhůty pro podávání přihlášek, tj. 2. 11. 2020 je možné odevzdat přihlášky pouze osobně na adrese Vyhlášovatele, tj. Úřad městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, v podatelně Vyhlášovatele, a to v době od 8.00 do 16.00 hodin.
3. K obálkám s přihláškami doručeným později nebude Vyhlášovatel přihlížet a budou vráceny zpět Účastníkovi.
4. Vyhlášovatel požaduje doručení přihlášek v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) Účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem Účastníka, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou, a označených zřetelně nápisem:

„NEOTVÍRAT – 31. Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek“

adresa bytové jednotky včetně č. p. a č. o. domu

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 2. 11. 2020**.
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 stvrzenka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní 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 Vyhlášovatel 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. Pro vyřazené účastníky výběrové řízení končí dnem doručení rozhodnutí vyhlášovatele o vyřazení a vrácení kaucí. 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 10.00 hodin první den E-aukce a ukončení E-aukce nejdříve v 13.00 hodin druhého dne E-aukce). Konkrétní data a časy trvání jednotlivých E-aukcí budou zařazeným Účastníkům sděleny Poskytovatelem e-mailem. E-aukce proběhnou formou tzv. anglické aukce, tj. bude se dražit od předem stanoveného Nejnižšího podání (viz čl. II. Podmínek) směrem nahoru prostřednictvím jednotlivých příhozů. Příhoz je stanoven ve výši min. 5 000 Kč. Pokud v době 2 minut před ukončením E-aukce některý z účastníků E-aukce provede příhoz, E-aukce se automaticky prodlouží o 2 minuty, a to i opakovaně. Vítězem E-aukce (dále jen „Vítěz“) se stane ten Účastník, který v E-aukci nabídne nejvyšší cenu (dále jen Kupní cena). Průběh samotné E-aukce se řídí Obchodními podmínkami pro elektronické aukce Poskytovatele aukčního systému společnosti **majetkova.portalaukci.cz**, přičemž ustanovení těchto Podmínek výběrového řízení mají přednost před Obchodními podmínkami účasti. E-aukce bude veřejně přístupná i pro subjekty na E-aukci aktivně nezúčastněné bez nutnosti registrace, po celou dobu E-aukce i po jejím skončení po dobu minimálně 2 měsíců od skončení E-aukce.
3. Na základě výsledků E-aukce proběhne následně proces schvalování prodeje Bytových jednotek vítězům jednotlivých E-aukcí v orgánech Vyhlášovatele (Rada MČ Praha 10, Zastupitelstvo MČ Praha 10). Po schválení prodeje Bytových jednotek budou s Vítězi jednotlivých E-aukcí uzavřeny kupní smlouvy. Následně budou kupní smlouvy předloženy k vystavení doložky správnosti Magistrátu hl. m. Prahy dle § 21 Statutu hl. m. Prahy. Po uzavření kupní smlouvy bude Vítěz vyzván k úhradě Kupní ceny. Po jejím uhrazení na účet Vyhlášovatele a vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlášovatelem podán návrh na vklad do katastru nemovitostí.

4. II. kolo výběrového řízení skončí pro každou bytovou jednotku zvláště, pro Vítěze až dnem uzavření kupní smlouvy na koupi bytové jednotky, nebo dnem zrušení výběrového řízení Vyhlášovatelem a současně vypořádáním (vrácení nebo propadnutí) kauce složené vítězem. Pro účastníky výběrového řízení, kteří se nestali vítězi, končí výběrové řízení vrácením kauce na jejich účet.

X. Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k uzavření kupní smlouvy kupní smlouvu předloženou mu Vyhlášovatelem v požadovaném počtu paré platně podepsat (podpis alespoň na jednom paré úředně ověřit).
2. Vítěz je povinen zaplatit Kupní cenu dle podmínek kupní smlouvy do třiceti dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k jejímu zaplacení.
3. Po úhradě Kupní ceny je Vítěz povinen zaplatit odměnu pro Poskytovatele, která bude vypočtena jako součet fixní části odměny ve výši 3 % z Minimální kupní ceny a pohyblivé části odměny ve výši 4 % z rozdílu mezi Kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním, přičemž takto vypočítaná odměna v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů. Úhrada odměny bude provedena ze složené kauce. Bude-li výše odměny převyšovat složenou kauci, bude Vítěz povinen zaplatit část odměny převyšující složenou kauci do 7 dnů ode dne doručení výzvy od Poskytovatele. V případě, že Kupní cena bude rovna částce Nejnižšího podání, nebude Vítěz mít povinnost zaplatit odměnu Vyhlášovatele.
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 do datové schránky vítěze nebo poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlášovateli 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, má vyhlášovatel právo neuzavřít s Vítězem kupní smlouvu nebo od kupní smlouvy odstoupit. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlášovateli 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 Vyhlášovateli a Poskytovateli souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlášovatel výběrové řízení zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit, a to i pro každou bytovou jednotku samostatně.
2. Vyhlášovatel si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky.
3. Účastníci nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí ve výběrovém řízení.
4. Žádný účastník není od podání přihlášky oprávněn odstoupit z výběrové řízení až do jeho ukončení v souladu s podmínkami tohoto výběrového řízení, a to v souladu s ustanovením § 1776, odst. 1, zák. č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku.

Příloha č. 1 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formu elektronické aukce – 31.

Seznam Bytových jednotek – 31. výběrové řízení											
Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Katastrální území	Velikost bytu	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Kazašská	1425	8	1425/10	Vršovice	4+1	93,0	6. NP	6 677 000	667 700	Termín: 5.10.2020, 12.10.2020, 19.10.2020 Čas: 9:00 – 9:20
2	Škvorecká	1933	1	1933/18	Strašnice	3+1	54,5	5. NP	4 283 000	428 300	Termín: 5.10.2020, 12.10.2020, 19.10.2020 Čas: 12:00 – 12:20
3	Bajkalská	656	4	656/7	Vršovice	2+1	46,4	2. NP	3 471 000	347 100	Termín: 5.10.2020, 12.10.2020, 19.10.2020 Čas: 10:50 – 11:10
4	Voděradská	390	11	390/02	Strašnice	1+1	46,5	1. NP	3 778 000	377 800	Termín: 5.10.2020, 12.10.2020, 19.10.2020 Čas: 11:25 – 11:45
5	K Louži	829	10	829/9	Vršovice	1+0	27,0	2. NP	2 656 000	265 600	Termín: 5.10.2020, 12.10.2020, 19.10.2020 Čas: 9:35 – 10:00
6	Ruská	946	88	946/8	Vršovice	1+1	53,6	3. NP	4 241 000	424 100	Termín: 5.10.2020, 12.10.2020, 19.10.2020 Čas: 10:15 – 10:35

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 31			
ulice:		č.p.:	
č. bytové jednotky:			
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:	
Jméno:		Název:	
Příjmení:		IČO:	
Datum narození:		Sídlo:	
Adresa trvalého pobytu:		Telefon:	
Telefon:		email:	
email:		číslo datové schránky:	
č. ú. pro vrácení kaucí:		č. ú. pro vrácení kaucí:	
<i>(dále jakožto "Účastník")</i>		<i>(dále jakožto "Účastník")</i>	

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Já, níže podepsaný Účastník, se tímto přihlašuji do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej volné 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 jím stanu
- * o tom, že jsem seznámen se stavem Bytové jednotky
- * o beztržnosti 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

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky 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 (*vydá Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce bytové jednotky*)
 - 4) Doklad o složení kaucí

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. 31

ulice:		č.p.:		č.o.:	
č. bytové jednotky:					

Identifikace spoluúčastníků:

Jméno: Příjmení: Datum narození: Adresa trvalého pobytu: Telefon: email:	Jméno: Příjmení: Datum narození: Adresa trvalého pobytu: Telefon: email:
č. ú. pro vrácení kauce: <i>(oba dále společně též jako "Spoluúčastníci")</i>	

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 tří 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 splňující náležitosti dle čl. VII. 4. Podmínek tohoto výběrového řízení podat na podatelnu Úřadu městské části Praha 10 ve lhůtě pro podávání přihlášek.

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

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

účel zpracování, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování	Zpracování je nezbytné pro plnění kupní smlouvy, jejíž smluvní stranou bude subjekt údajů, dále pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje - plnění subjektu povinného k prodeji nemovitého majetku dle zákona č. 131/2000 Sb.
oprávněné zájmy správce osobních údajů nebo třetí strany v případě, kdy je zpracování nezbytné pro účely oprávněných zájmů ÚMČ či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě	Oprávněnými zájmy správce osobních údajů jsou právní tituly, viz výše uvedeno.
příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů	Příjemci: Úřad městské části Praha 10, oprávněné úřední osoby zařazené do ÚMČ Praha 10 a osoby jimi nadřízené, 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 zakladovat 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

Příloha č. 2

E-aukce volné byty – 31.														
Poř. č.	Ulice	č.p.	Podlaží	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²	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 9.11.2020 v 10.00 hodin)
1	Kazašská	1425	8	1425/10	4+1	93,0	6. NP	1	1	6 677 000	0	neprodáno	0	11.11.2020 v 13:00:00 hodin
2	Škvorecká	1933	1	1933/18	3+1	54,5	5. NP	7	3	4 283 000	4 338 000	Svatoslav Ondryšek	7	11.11.2020 v 13:32:00 hodin
3	Bajkalská	656	4	656/7	2+1	46,4	2. NP	22	7	3 471 000	4 205 000	Igor Klug	61	11.11.2020 v 15:16:00 hodin
4	Voděradská	390	11	390/02	1+1	46,5	1. NP	7	2	3 778 000	3 778 000	AAA Realitní fond, a.s.	1	11.11.2020 v 14:30:00 hodin
5	K Louži	829	10	829/9	1+0	27,0	2. NP	8	2	2 656 000	0	neprodáno	0	11.11.2020 v 15:00:00 hodin
6	Ruská	946	88	946/8	1+1	53,6	3. NP	12	4	4 241 000	4 400 000	Výběr reality, s.r.o.	9	11.11.2020 v 15:42:00 hodin
	celkem							57	19	25 106 000	16 721 000		78	



ZÁPIS č. 31

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31.

konané dne 4. 11. 2020

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

Přítomni: Mgr. Václav Vlček, Bc. Iva Petřinová, Mgr. Jakub Ďurica, Irena Stejskalová,

Omluveni: --

Nepřítomni: --

Hosté: Andrea Landgráfová za PRAHA 10 - Majetková a.s., Zdenka Kohoutková

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 – 31.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 4. 11. 2020 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: 40 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 – 31.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31. 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., IČO: 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 57 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 21. 9. 2020 do 2. 11. 2020 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 19 přihlášek**. Jedna přihláška byla doručena po termínu. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 19 ve lhůtě podaných přihlášek jich 17 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 17 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

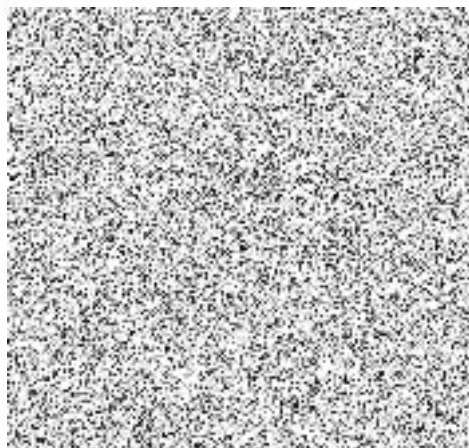
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 4. 11. 2020 v 10:40 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	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených příhlášek
1	Kazašská	1425	8	1425/10	93,0	6. NP	6 677 000	667 700	1	1
2	Škvorecká	1933	1	1933/18	54,5	5. NP	4 283 000	428 300	7	3
3	Bajkalská	656	4	656/7	46,4	2. NP	3 471 000	347 100	22	7
4	Voděradská	390	11	390/02	46,5	1. NP	3 778 000	377 800	7	2
5	K Louži	829	10	829/9	27,0	2. NP	2 656 000	265 600	8	2
6	Ruská	946	88	946/8	53,6	3. NP	4 241 000	424 100	12	4
	celkem								57	19

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 31.														
p.č.	Bytová jednotka				Uchazeč				Splnění podmínek vŘ			Stanovisko komise výběrového řízení		
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	příměří a jméno / název	bydliště/sídlo	datum narození / vŘ	formální náležitosti přílohy	formální náležitosti přílohy	formální náležitosti přílohy	formální náležitosti přílohy	formální náležitosti přílohy	formální náležitosti přílohy	formální náležitosti přílohy
1	Kazašská	1425	8	1425/10	1. Rebyř Realty, s.r.o.	Čelákovského 422, Rakovník	24256609	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
2	Švovrecká	1933	1	1933/18	1			ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
3	Švovrecká	1933	1	1933/18	2. AAA Realitní fond, a.s.	Na Struze 234/1, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
4	Švovrecká	1933	1	1933/18	3. Rebyř Realty, s.r.o.	Čelákovského 422, Rakovník	24256609	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
5	Bajkalská	656	4	656/7	1.			ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
6	Bajkalská	656	4	656/7	2.			ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
7	Bajkalská	656	4	656/7	3.			ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
8	Bajkalská	656	4	656/7	4.			ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
9	Bajkalská	656	4	656/7	5. Výběr reality, s.r.o.	Náměstí Míru 1220/3, Praha 2	25676377	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
10	Bajkalská	656	4	656/7	6.			ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
11	Bajkalská	656	4	656/7	7. Rebyř Realty, s.r.o.	Čelákovského 422, Rakovník	24256609	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
12	Voděradská	390	11	390/02	1. AAA Realitní fond, a.s.	Na Struze 234/1, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
13	Voděradská	390	11	390/02	2. Rebyř Realty, s.r.o.	Čelákovského 422, Rakovník	24256609	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
14	K Loučl	829	10	829/9	1.			ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
15	K Loučl	829	10	829/9	2. Rebyř Realty, s.r.o.	Čelákovského 422, Rakovník	24256609	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
16	Ruská	946	88	946/8	1.			ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
17	Ruská	946	88	946/8	2.			ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**číslo 4077/2020**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1933/18 v objektu čp. 1933/1, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1933/18

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa: Škvorecká 1933/1, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ: telefon: 603211818 e-mail: Dmarv@volny.cz

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

**OBVYKLÁ CENA****4 283 000 Kč**

Stav ke dni: 20.1.2020

Datum místního šetření: 14.3.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1933/18 v objektu čp. 1933/1, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 na katastrálním území Strašnice.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 15479 ze dne 2.1.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.15479 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 54,50 m² + balkon k výhradnímu užívání ze společných částí domu o velikosti 1,50 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako krajový dům při ulici Škvorecká, která je souběžná s ulicí Úvalskou a která je kolmá na ulici Černokosteleckou, v blízkosti frekventované křižovatky. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus v ulici Úvalské i Černokostelecké. Nejbližší metro depo Hostivař a Skalka (dvě stanice tramvají nebo autobusem). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s arkýři s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Jižní strana obvodové stěny zateplena, východní a západní stěna bez zateplení s břizolitovou omítkou. Okna původní dřevěná zdvojená a plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené drátěným sklem s dvěma nadsvětlíky. Zádveří uzavřeno prosklenými dvoukřídlými dveřmi, schody teracové, podlahy z teracové dlažby. Balkony na mezipodestách jsou přístupné prosklenými plastovými atriiovými dveřmi na které navazuje okno. Na chodbě hydrant nebo hasicí přístroje. Fasáda domu břizolitová v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1931/18
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1933/18

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1933/18

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1933/18
 Adresa předmětu ocenění: Škvorecká 1933/1
 100 00 Praha 10
 LV: 15479
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 Počet obyvatel: 1 308 632

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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. 1931/18

1.1. bvt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, před síně, koupelny, WC a balkonu k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Okna dřevěná zdvojená. Dveře do pokojů a kuchyně rámové prosklené do ocelové zárubně a do jednoho z pokojů a kuchyně sklo nahrazuje překližka. Dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující repasi a renovaci, v před síni, koupelně a WC lino. Koupelna vybavena umyvadlem a

neobezděnou vanou se společnou baterií pro umyvadlo a vanu, bez obkladu stěn (nižší nátěr) , WC samostatné s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladů stěn. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem. Kuchyň vybavena původní spíží skříní, starou rozpadající se plechovou linkou s plechovým dřezem a plynovým sporákem. Obklady nahrazeny umakartovou deskou. Vytápění ústřední s litinovými radiátory. V předsíni původní vestavené skříně a v kuchyni vestavěná spížka. Bytová jednotka je v původním stavu a vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
předsíň:	6,70 *	1,00 =	6,70 m ²
koupelna:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
WC:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
pokoj:	10,80 *	1,00 =	10,80 m ²
pokoj:	10,20 *	1,00 =	10,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			54,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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 - 5.NPs výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - východ do ulice Úvalské	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - siporexové jádro - koupelna, WC	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
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 pro stáří 60 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = 0,450$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_V = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,450 = 27\,055,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 54,50 \text{ m}^2 \cdot 27\,055,80 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,000 = 1\,563\,013,57 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 563 013,57 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 62.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2773/7	254	3 410,00	866 140,-
zastavěná plocha a nádvoří	2773/8	241	3 410,00	821 810,-
zastavěná plocha a nádvoří	2773/9	240	3 410,00	818 400,-
Cenová mapa - celkem		735		2 506 350,-

Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9 - zjištěná cena celkem = **2 506 350,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9 = 2 506 350,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 506 350,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 563 013,57 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 506 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 545 / 30 986

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,506\,350,- \text{ Kč} \cdot 545 / 30\,986 = 44\,083,16 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 44 083,16 Kč

Bytová jednotka č. 1931/18 - zjištěná cena = **1 607 096,73 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1931/18

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	5.NP - 3+1	55	3 633	16 500	198 000	4,50
Celkový výnos za rok:						198 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	55
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	3 633
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	188 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	181 500
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	4 033 333
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	600 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 433 333

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1933/18

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 54,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 63 m2
Lokalita:	Dětská, Praha 10 - Strašnice
Popis:	Prodej bytu Praha 10 - Strašnice, s dispozicí 3+1 a výměrou 63m2, který se nachází v 5NP cihlového domu s novým výtahem. Byt má nová plastová okna, v pokojích na podlahách zachovalé dřevěné parkety, nové odpady a stoupačky. K bytu přísluší sklep o velikosti cca 2,5m2. Orientace V+Z. Dům má zrekonstruované společné prostory (vstupní dveře, zvonky, schránky, malby, elektroinstalace včetně osvětlení a vypínačů) a nyní se plánuje bezbariérový vstup. V domě k dispozici kočárkárna, sušárna a skladové prostory. Za domem ve vnitrobloku nově zrekonstruované hřiště. Veškerá občanská vybavenost včetně obchodů a MHD jen pár minut od domu. Metro A 600m od domu, zastávka tram 100m. Hypotéku zařídíme rychle a

výhodnější než je běžná nabídka na trhu. Ukazatel energetické náročnosti: G* - štítek PENB zatím nedodán, proto ze zákona dočasně značíme nejhorší možnou třídu.

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 850 000	63,00	92 857	0,82	76 143

Název: Prodej bytu 3+1 63 m²

Lokalita: Černokostelecká, Praha

Popis: Nabízíme vám ke koupi byt 3+1, který se nachází v Praze 10 Strašnicích v ulici Černokostelecká.

Byt je umístěn v pátém patře bytového domu s výtahem. Byt je v původním stavu, bez úprav v perfektním a udržovaném stavu po kompletní nové výmalbě.

Velkou výhodou bytu je velmi nízký fond oprav, cca 900,- Kč měsíčně.

V místě je kompletní občanská vybavenost a přímo u vchodu do domu je tramvajová zastávka. Byt je okamžitě volný.

Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. ID: 56433

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Podlaží			1,00	
K8 balkon, lodžie			1,01	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 900 000	63,00	93 651	0,87	81 476

Název: Prodej bytu 3+1, 65 m²
Lokalita: Pod strání, Praha 10 - Strašnice
Popis: Byt 3+1 se zasklenou lodží a s nádherným výhledem

Zájemcům o rodinné bydlení nabízím ke koupi tichý a slunný byt 3+1 s komorou a zasklenou lodží o velikosti 65 m². Byt se nachází v 6. patře (z celkových 13. pater), je z něho krásný výhled na metropoli a je výborně strategicky umístěný.

Byt je orientován na západ, je v původním udržovaném stavu a celkově je vhodný k rekonstrukci, kterou lze výrazně zvýšit jeho hodnotu a kvalitu bydlení v žádané lokalitě. Návrhy vizualizace jednotlivých pokojů i návrh řešení nové dispozice můžete zhlédnout v galerii. Jádru je umakartové, okna jsou plastová. Na podlaže je plovoucí podlaha, lino a dlažba. V chodbě je velmi prostorná vestavěná skříň, v bytě je také zánovní a plně funkční klimatizační jednotka. K bytu náleží sklepní kóje.

Dům prošel v minulých letech revitalizací, je čistý, spořádaný a udržovaný. SVJ hospodaří s vyrovnaným rozpočtem a není zatíženo žádnými úvěry.

V bezprostředním okolí se nachází veškerá občanská vybavenost – školy, školky, sportoviště, obchody, služby apod., množství kaváren a restaurací, pro chvíli odpočinku park Gutovka či nedaleký Hostivařský lesopark.

Vynikající dopravní dostupnost: v docházkové vzdálenosti zastávka tramvaje i stanice metra A - Skalka, kterým jste v centru za 10 minut. V blízkosti také nájezd na Jižní spojkou a zastávka vlaku.

Pro bližší informace a pro prohlídku této nemovitosti mě, prosím, kontaktujte emailem nebo telefonicky.

Koupi lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám za výhodných podmínek ráda zprostředkuji.

Užitná plocha: 65,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,01
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97



Zdroj: www.reality.idnes.cz

K7 Podlaží			1,00	
K8 balkon, lodžie			1,00	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 770 000	65,00	88 769	0,88	78 117

Minimální jednotková porovnávací cena	76 143 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	78 579 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	81 476 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	78 579 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 282 556 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1931/18	1 607 097,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 563 013,57 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9	44 083,16 Kč
	<u>= 1 607 097,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **1 607 097,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 607 100,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedmtisícjedensto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 607 100 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetšedmtisícjedensto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka 1933/18	3 433 333,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1933/18	4 282 556,- Kč

Porovnávací hodnota	4 282 556 Kč
Výnosová hodnota	3 433 333 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu 188/2019 Sb. platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

4 283 000 Kč

slovy: Čtyřmilionydvěstěosmdesátřitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č. 1933/18 je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, podlaží, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 16.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



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. 4077/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4077/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1933/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1931, 1932, 1933
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15479
Podíl na společných částech:	545/30986

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 2](#)

brazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.01.2020 12:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Poř. sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.8 build 0



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: 1.1.18-31.12.18 | 2019: 1.1.19 - 31.12.19 | 2020: od 1.1.20

39

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4064/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota bytové jednotky č.656/7 v objektu čp. 656/4, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1392/2 a 1393/7 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 656/7

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Bajkalská 656/4, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 8641, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 8641, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

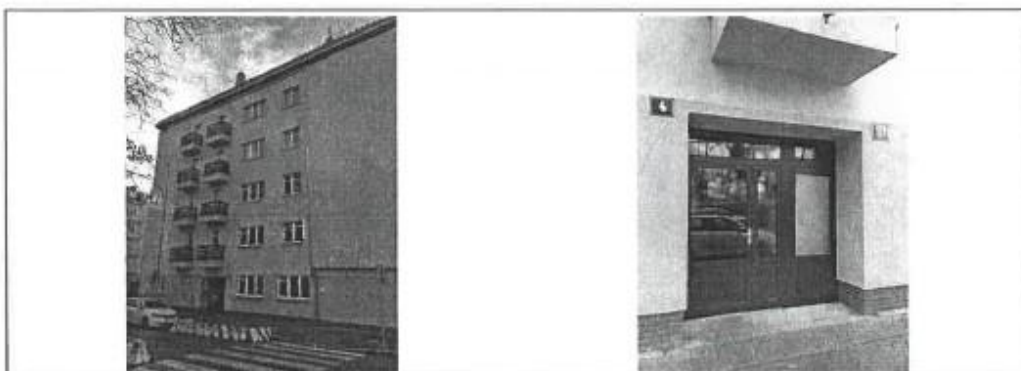
Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ:

telefon: 603217818

e-mail: Dmarv@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje el. aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 471 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 13 stran

Datum místního šetření:

Počet příloh: 4

23.2.2020

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 2.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 656/7 v objektu čp. 656/4, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1392/2 a 1393/7 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 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 snižená 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 známe 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. 8641 ze dne 2.1.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 8641 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 46.40 m² a lodžie ze společných částí domu k výhradnímu užívání o velikosti 1,5 m² dle prohlášení vlastníka budovy. Objekt je rohovým domem situovaným při ulici Bajkalská a Gruzínská v zástavbě bytových domů. Bajkalská je souběžná s hlavní ulicí Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. Občanská vybavenost - drobné prodejny v ulici Vršovická a v docházkové vzdálenosti nákupní centru Eden. Dopravní dostupnost tramvají z ulice Vršovická nebo autobus z ulice Bělocerkevská. Nejbližší metro Starostrašnická (pět stanic) nebo Flora.

Bytový dům patří do souboru šesti funkčně propojených objektů. Bytový dům je podsklepený s šesti nadzemními podlažími, zděné konstrukce, zastřešený sedlovou střechou s valbou s taškovou krytinou, nově zateplený s plastovými okny. V objektu je nový výtah. Soklová část z kabřincových obkladů. Oplechování z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře hliníkové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlikem s otevíráním na čip. Zádveří uzavřeno tzv. původními lítacími prosklenými dveřmi s novou dlažbou. Schody teracové a podlahy chodeb teracové. Stěny u schodiště natřeny latexem. Dům je v dobrém stavu.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 656/7
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 656/7
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 656/7

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 656/7
 Adresa předmětu ocenění: Bajkalská 656/4
 100 00 Praha 10
 LV: 8641
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 308 632

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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

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

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. 656/7

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného zatepleného objektu s šesti nadzemními podlažími s výtahem. (žel.bet.vyzdřená konstrukce) . Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, spíže, koupelny, WC a předsíně. K bytové jednotce patří balkon ze společných částí domu k výhradnímu užívání. Okna plastová, prosvětlení koupelny luxvery, okénko z WC do kuchyně rovněž luxverové a dřevěné jednoduché do světlíku. Dveře na WC, pokoje, koupelny, obývacího pokoje a spíže hladké původní do drobné dřevěné zárubně. Dveře do kuchyně prosklené do dřevěné zárubně a mezi pokojem a kuchyní pouze dřevěná

zárubeň, dveře do spíže hladké otevíravé na klíč. Podlaha v předsíni, WC, spíži, koupelně, kuchyni původní dlažba, v obývacím pokoji parkety vyžadující renovaci, v pokoji lino na dřevotřísku a na balkoně vymývaná dlažba na terče. Koupelna vybavena vanou a malým umyvadlem, obklady původní přetřeně malbou (1600 mm), malby oprýskané. WC samostatné bez obkladů stěn s mísou s přímým splachováním. V kuchyni stará linka s nerez dřezem s původními obklady k lince, sporák chybí. Vytápění ústřední (litinové radiátory). V kuchyni zatékalo a na WC stopy po zatékání na stropní konstrukci. Objekt byl kolaudován v padesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je zastaralý vyžadující rekonstrukci, objekt udržovaný po revitalizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	20,00 *	1,00 =	20,00 m ²
pokoj:	11,10 *	1,00 =	11,10 m ²
předsíň:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
Koupelna:	3,60 *	1,00 =	3,60 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
kuchyň:	7,50 *	1,00 =	7,50 m ²
spíž:	0,60 *	1,00 =	0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			46,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná se zateplením	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: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou a malým umyvadlem, samostatné WC	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 výhradnímu užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění TUV	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 pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 62 = 0,690$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \cdot V_{10} \cdot 0,690 = 0,507$$

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 $ZCU = ZC \cdot I_v = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,507 = 33\,718,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 46,40 \text{ m}^2 \cdot 33\,718,54 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,070 = 1\,774\,501,56 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 774 501,56 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 2020 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1392/2	575	6 820,00	3 921 500,-
ostatní plocha	1393/7	132	6 820,00	900 240,-
Cenová mapa - celkem		707		4 821 740,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **4 821 740,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 4 821 740,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 821 740,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 774 501,56 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 821 740,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 640 / 624 740

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,821\,740,- \text{ Kč} \cdot 4\,640 / 624\,740 = 35\,811,50 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 35 811,50 Kč

Bytová jednotka č. 656/7 - zjištěná cena = **1 810 313,06 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 656/7

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2.NP - 2+1	46	4 138	16 000	192 000	4,50
Celkový výnos za rok:						192 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	46
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	4 138
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	192 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	182 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	175 800
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	3 906 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	800 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 106 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 656/7

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 46,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 51 m2
Lokalita:	28. pluku, Praha 10 - Vršovice
Popis:	Prodej hezkého bytu v cihlovém domě, okna do vnitrobloku, v atraktivní lokalitě Pražských Vršovic se skvělou dostupností do centra. Byt se skládá z předsině, dvou pokojů (ložnice, obývací prostor) a kuchyňského koutu. V koupelně je vana a wc. Koupelna byla rekonstruována před cca 15lety. Plastová okna. Byt je situován do travnatého vnitrobloku. Plánují se v domě opravy, které uvedou dům do skvělého stavu. Umístěn v přízemí, nad suterénním bytem. Dálkové vytápění. Skvělá

dopravní dostupnost, bus, tram, metro. OC Eden.

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Balkon, lodžie	1,01
K8 Podlaží	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 360 000	51,00	85 490	0,86	73 521

Název: Prodej bytu 2+1, 55m²

Lokalita: náměstí Svatopluka Čecha 1348, Vršovice, Praha

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízím Vám k prodeji byt 2+1, 55 m², OV, v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovicích. Nabízím Vám k prodeji byt 2+1 v OV v cihlovém domě s výtahem v Praze 10 – Vršovicích, na náměstí Svatopluka Čecha. Byt má výměru 55,09 m². Dům má výbornou polohu, nachází se u parku s dětským hřištěm a nedaleko parku Grébovka. Nejblíže autobusová zastávka je cca 150 m (Slovinská), tramvajová zastávka cca 300 m (Čechovo náměstí), obchodní centrum Atrium Flora a stanice metra Flora (linka A) jsou odsud vzdálené cca 1,2 km. Byt se nachází ve 2. NP ze 7. Skládá se z obývacího pokoje (22,08 m²), pokoje (13,84 m²), kuchyně (9,90 m²), koupelny se sprchovým koutem (2,16 m²), samostatného WC (0,92 m²) a chodby (4,91 m²). K bytu náleží zděná sklepní kóje (1,28 m²). Byt je po kompletní rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nová dlažba, nové obklady, nové podlahové krytiny, nové interiérové dveře a obložkové zárubně, nové rozvody vody, odpadu a elektřiny). Součástí kuchyňské linky je vestavěná mikrovlnná trouba, digestoř, sklokeramická varná deska a trouba. Po dohodě je možné zanechat i myčku Bosch, lednici Samsung a pračku se sušičkou Electrolux. Všechny spotřebiče jsou stále v záruční době. Okna jsou plastová, dvojskla, s roletami typu Den a Noc. V obývacím pokoji je přípojka na internet UPC. Ohřev vody a topení je řešeno dálkově. Dům je po částečné rekonstrukci (nová střecha, nové stoupačky, nový výtah). V okolí je veškerá občanská vybavenost. Byt lze hradit hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi vyřídíme. Pro bližší informace, případně sjednání schůzky, mě prosím neváhejte kontaktovat.

Pozemek: 55,00 m²

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,90
K7 Balkon, lodžie	1,01
K8 Podlaží	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 600 000	55,00	101 818	0,77	78 400

Název: Prodej bytu 2+1 54 m²**Lokalita:** Vršovice

Popis: Exkluzivně zprostředkujeme prodej bytové jednotky 2+1 s balkonem ve zvýšeném přízemí čtyřpatrového cihlového domu v Praze 10 Vršovicích poblíž stanice metra Strašnická a Kubánského náměstí. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, zděné jádro, plastová okna, bezpečnostní dveře, plovoucí podlaha, dlažba a vysokožátěžové PVC. Dispozičně 2 samostatné neprůchozí pokoje - obývací pokoj s balkonem orientovaný na jih (3,15 metru nad zemí), ložnice situovaná na sever do travnatého vnitrobloku se vzrostlými stromy (2,4 metru nad zemí), kuchyně, předsiň, koupelna s WC a sklep chráněný kamerovým systémem. V domě nové stoupačky, rozvody teplé vody, opravená střecha, sušárna. V blízkém okolí kompletní občanská vybavenost, metro Strašnická 2 minuty tramvají, vedle domu supermarket Albert, v dojezdové vzdálenosti park Gutovka, obchodní centrum Eden, Vinohradská nemocnice a množství sportovních a kulturních aktivit. Byt je k nastěhování od 1.7.2020. Doporučujeme prohlídku.

Užitná plocha: 54,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,01
K5 Velikost	1,01
K6 Vybavení	0,96
K7 Balkon, lodžie	1,00
K8 Podlaží	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	54,00	83 333	0,87	72 500

Minimální jednotková porovnávací cena	72 500 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	74 807 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	78 400 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	74 807 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 471 045 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 656/7	1 810 313,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 774 501,56 Kč
1.2. Pozemky	35 811,50 Kč
	<u>= 1 810 313,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **1 810 313,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 810 310,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetdesettisícťřístadeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 810 310 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetdesettisícťřístadeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 656/7	3 106 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 656/7	3 471 045,- Kč

Porovnávací hodnota	3 471 045 Kč
Výnosová hodnota	3 106 667 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu 188/2019 Sb. platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

3 471 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřístasedmdesátjednatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

Závěr

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

V Praze 2.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



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. 4064/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4064/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	656/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 656, 657, 660, 661, 662, 663
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	8641
Podíl na společných částech:	4640/624740

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 úřad Praha 8

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 09:00:00.

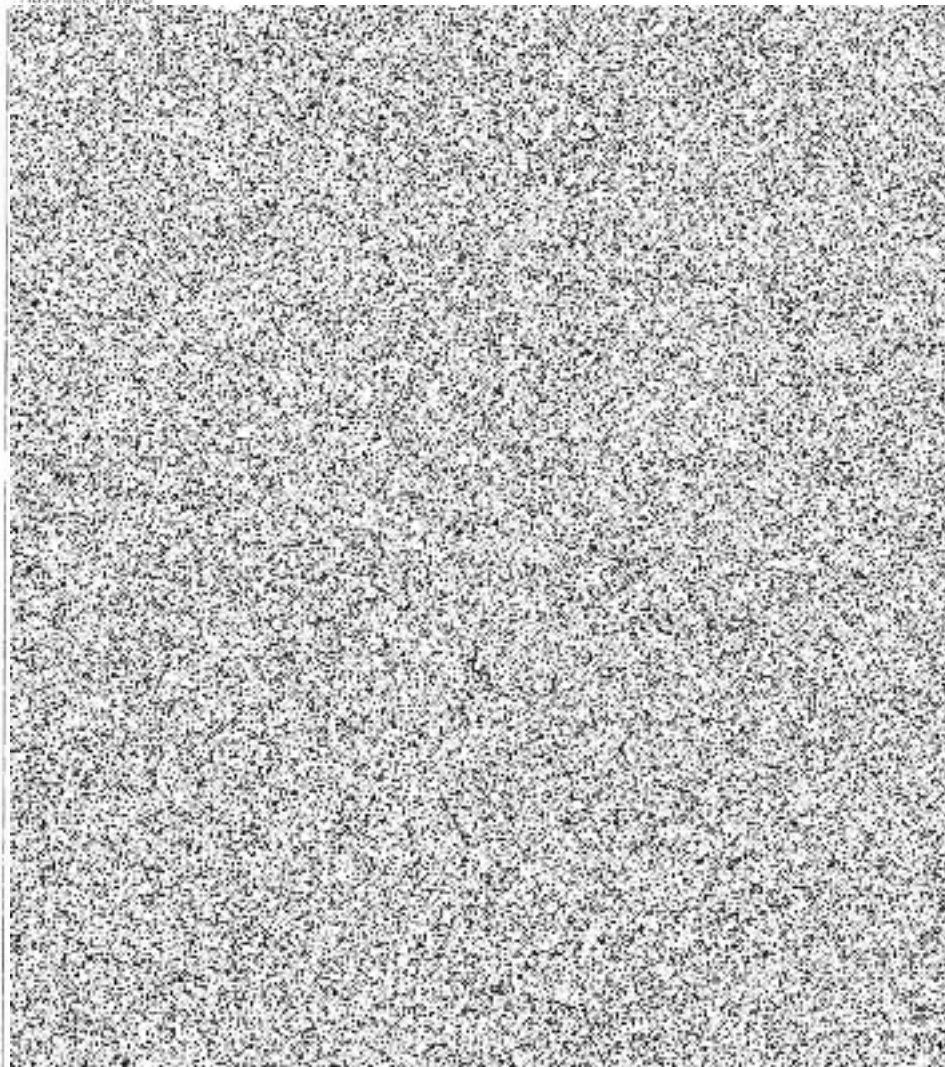
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1392/28
 Obec: Praha [554782]8
 Katastrální území: Vrřovice [732257]
 Číslo LV: 8653
 Výměra [m²]: 575
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 656, 657, 660, 661, 662, 663



Vlastníci, jiní oprávnění

/lastnické právo

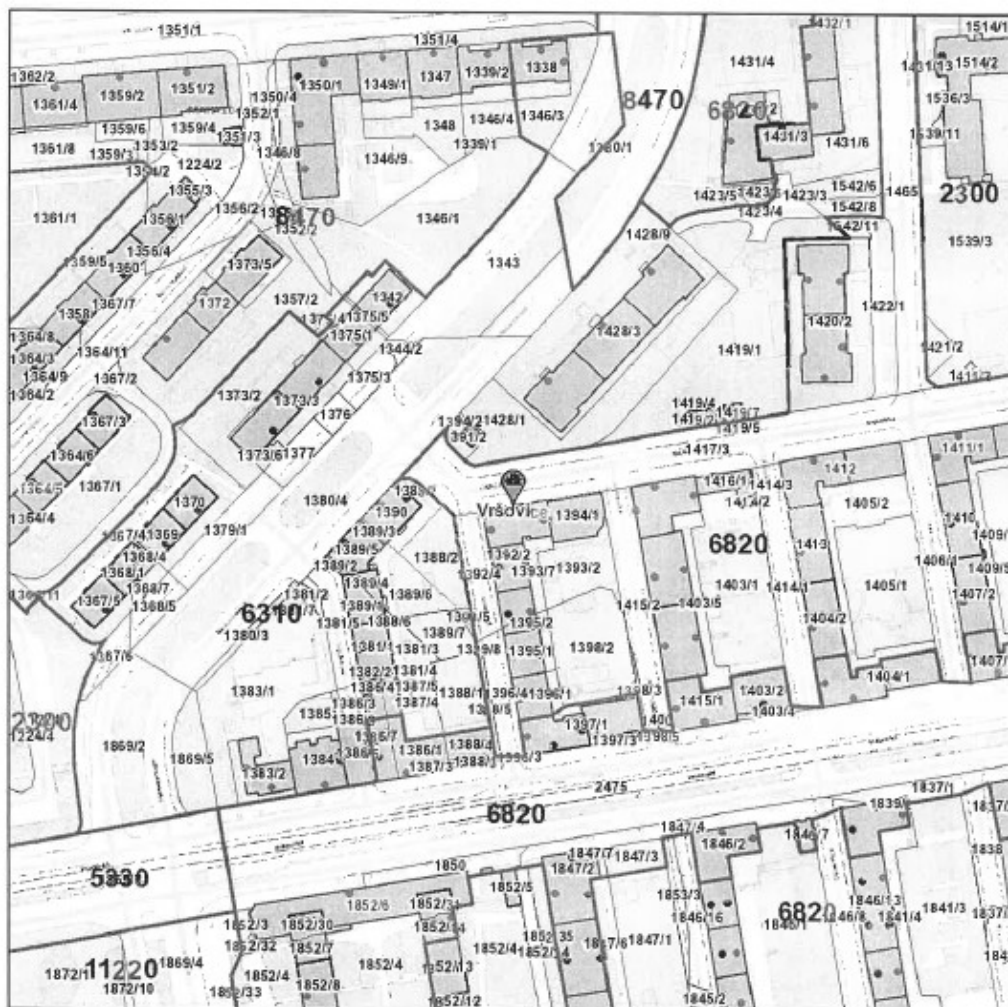


Podíl

699/62474
 567/62474
 463/62474
 655/62474
 683/62474
 341/62474
 341/62474
 683/62474
 537/62474
 671/62474
 681/62474
 342/31237
 683/62474
 168/31237
 168/31237
 463/62474
 307/62474
 673/62474
 677/62474
 261/31237
 108/31237
 537/62474
 703/62474
 108/31237
 681/62474

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=A6tQ-U5MgfSC4LQfp3EpK97CCtBY5lkKmZ-z2giZk3_r_pSK06jNZ7VMbLnyu5RIK... 1/4

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1392/2
Cena 2020	
Mapový list:	61
Cena:	6820 Kč/m ²
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:

1.1.2020-

Vytisknuto dne: 21.5.2020

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4076/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.390/2 v objektu čp. 390/11 ulice Voděradská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 143 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 390/2

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa: Voděradská 390/11, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16817, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16817, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

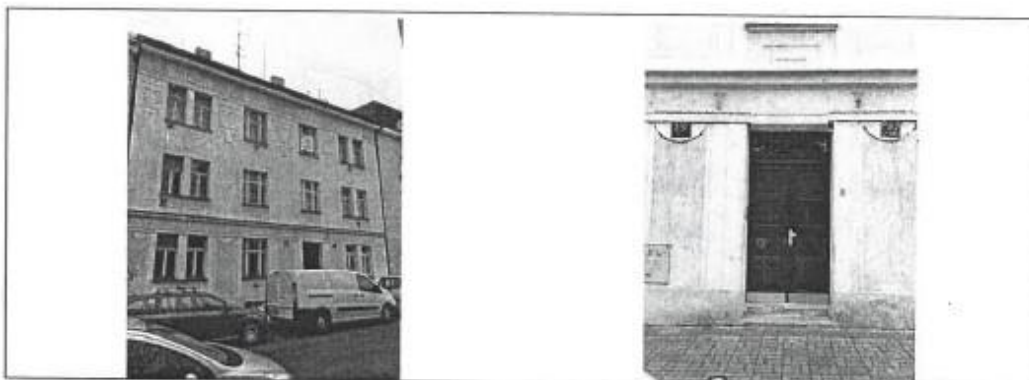
Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ:

telefon: 603211918

e-mail: Dmarv@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA

3 778 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření:

Počet příloh: 2

26.1.2020

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 28.1.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Obvyklá cena bytové jednotky č. 390/2 v objektu čp. 390/11, ulice Voděradská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 143 na katastrálním území Strašnice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 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 snižená 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 známe 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. 16817 ze dne 31.3.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.16817 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 46.50 m² dle vymezení jednotek umístěnou v prvním podlaží. Objekt je situovaný v ulici Voděradská v malém bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, rodinné domy a střední škola Voděradská. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco Skalka a malé obchody a služby v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Průběžná, stanice autobusu K rybníčkům. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Skalka. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou z tvarovaného pozinkovaného plechu a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře původní dřevěné s malým nadsvětlíkem ošetřené. Schody teracové, podlahy původní dlažba. Okna původní dřevěná špaletová a plastová. Stavebně technický stav odpovídá stáří se základní údržbou. Stáří objektu čtyřicátá léta.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 390/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.143

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 390/2
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 390/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.390/2
 Adresa předmětu ocenění: Voděradská 390/11
 100 00 Praha 10
 LV: 16817
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Strašnice
 Počet obyvatel: 1 308 632

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 - tramvaj a autobus Průběžná, metro Starostrašnická nebo vzdálenější Skalka	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: Vlivy zvyšující cenu - naproti domu škola Voděradská	III	0,01

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,293$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

1. Bytová jednotka č. 390/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného třípodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předstíň, koupelny a spíže - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj, kuchyň, předstíň, WC s malým umyvadlem a koupelna pouze se sprchou. Okna dřevěná špaletová ošetřená a na WC dřevěné jednoduché (do světlíku). Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěných zárubní dvoukřídle. Dveře do kuchyně

dřevěné rámové prosklené dvěma okénky z nichž jedno chybí, dveře do pokoje dřevěné rámové částečně prosklené dvěma okénky z nichž je jedno prasklé, dveře do koupelny a WC dřevěné rámové plné pouze s dveřní zástrčkou bez venkovní kliky. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová bez olištování, podlaha v kuchyni, předsíni PVC, na WC a koupelně dlažba. Koupelna vybavena pouze sprchovou vaničkou s výškou obkladů 2100 mm. WC samostatné s mísou se zavěšenou nádrží, malé umyvadlo a pod stropem zavěšený boiler. Kuchyň se standardní linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem a digestoří. Lince chybí troje dvířka, proveden je keramický obklad k lince. Vytápění lokální WAW (2ks) a ohřev vody boilerem umístěným na WC. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý a vyžaduje drobné opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	75 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	18,10 *	1,00 =	18,10 m ²
pokoj:	16,10 *	1,00 =	16,10 m ²
předsíň:	9,60 *	1,00 =	9,60 m ²
koupelna:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			46,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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 bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha a samostatné WC s malým umyvadlem	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = 0,875$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = 0,910$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 * 0,910 = 54\,712,84 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,50 \text{ m}^2 * 54\,712,84 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 2\,723\,763,84 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 723 763,84 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č.143

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	143	358	5 120,00	1 832 960,-
Cenová mapa - celkem		358		1 832 960,-

Pozemek parc.č.143 - zjištěná cena celkem = 1 832 960,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.143 = 1 832 960,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 832 960,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 723 763,84 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 832 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 465 / 4 964

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,832\,960,- \text{ Kč} * 465 / 4\,964 = 171\,701,53 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 171 701,53 Kč

Bytová jednotka č. 390/2 - zjištěná cena = 2 895 465,37 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 390/2

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2+1 - 1.NP	47	3 226	12 500	150 000	4,50
Celkový výnos za rok:						150 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	47
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 226
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	150 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	142 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	136 000
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	3 022 222
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	10 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 012 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 390/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	46,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 39 m2
Lokalita:	Ke Strašnické, Praha 10 - Strašnice
Popis:	Hledáte byt, ve kterém bude již vše hotové, do kterého se nastěhuje a jen si pověsíte záclony a připevníme obrázky?
	Už hledat nemusíte!
	Světlý byt 1+1/ komora, 39 m2, který se nachází v 1. patře cihlového domu Praha 10 - Strašnice. Vše nové po kompletní rekonstrukci v roce 2019. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči - Nadstandardní plynová deska, digestoř, zděná koupelna s

vanou, WC společné, nové dveře, do pokoje dvoukřídlé dveře, bezpečnostní plastová okna, nové rozvody elektřiny v mědi, nové rozvody vody v plastu, nové štuky. Na podlahách plovoucí podlaha, velkoformátová dlažba a PVC. Orientace bytu na jihozápad. K bytu přísluší sklep a společná oplocená zahrada. Dům - nová střecha, nový výtah, elektřina v mědi, stoupačky v plastu, plastová okna na chodbách, nové vchodové dveře, schránky a zvonky. Veškerá občanská vybavenost do místa. Výborná dopravní dostupnost Bus - zast. Nádraží Strašnice před domem, Tram - zast. Nádraží Strašnice 100m, Metro A - zast. Skalka nebo Strašnická cca 10 min., ČD vlak - zast. Nádraží Strašnice 5 min. OV - možnost financovat hypotečním úvěrem, kteří vám rádi zdarma vyřídíme. Volné ihned. Volejte pro více informací.

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	0,99
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 dispozice	1,00
K10 Zdroj nabídky	0,95
K11 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 990 000	39,00	102 308	0,87	89 008

Název: Prodej bytu 2+kk, 47m²
Lokalita: Průběžná, Strašnice, Praha
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej bytu 2+kk, 47 m², ulice Průběžná, Praha 10 – Strašnice.

Jedná se o byt, který se nachází ve 2. patře cihlového domu s novou fasádou bez výtahu. Pokoje v bytě jsou průchozí. Obývací pokoj (26 m²) je orientován na severovýchod do ulice, kuchyň (13,3 m²) je pak na jihozápad a orientována do klidného dvora ve vnitrobloku, který je pod uzamčením a k dispozici všem rezidentům. Prostorná koupelna (4,4 m²) je s vanou a WC dohromady. K bytu náleží sklep v suterénu domu, Součástí bytu také komora.

Na podlahách jsou položeny parkety a dlažba. V kuchyni je vestavěné patro na spaní. Topení plynové WAW, v koupelně bojler 80 l. K bytu je vstup přes pavelu, kde jsou 3 byty.

Dům se nachází v atraktivní lokalitě, před domem je park Gutovka, kde je k dispozici lanové centrum, skatepark, dětské hřiště, minigolf a restaurace. Dále v těsné blízkosti základní a mateřské škola, lékárna a několik kaváren a restaurací.

400 metrů od domu se nachází stanice metra „A“ Strašnická, přímo před domem je pak tramvajová a autobusová zastávka Průběžná.

Pozemek: 47,00 m²

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,99
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	0,99
K9 dispozice	0,99
K10 Zdroj nabídky	0,95
K11 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 740 000	47,00	79 574	0,88	70 025

Název: Prodej bytu 2+kk 50 m²

Lokalita: Černokostelecká, Praha 10 - Strašnice

Popis: Nabízíme k prodeji velmi příjemný, slunný byt 2+kk, 50 m² se sklepem (5 m²), se společnou prostornou zahradou, osobní vlastnictví, žádaná lokalita Praha 10 - Strašnice, ul. Černokostelecká. Světlý, útulný byt po částečné rekonstrukci se nachází v 2.NP (z 5NP) cihlového domu s novým výtahem. Dispozičně nabízí vstupní předsíň, prostorný kuchyňský kout vč. el. spotřebičů (s plynovým sporákem, el. troubou, myčkou, lednicí s mrazákem, digestoří, pračkou), obývací pokoj, ložnici. Zděná koupelna s vanou, oddělené WC. Byt je po částečné rekonstrukci (plastová okna, nové rozvody vody/ odpadu, rozvody topení v mědi). Plovoucí podlaha v pokojích (obývací pokoj, ložnice), dlažba (předsíň, kuchyňský kout, koupelna/WC). Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní, udržovaný plynový kotel. V pokojích radiátory. Byt situovaný na S (obývací pokoj, ložnice) a na Z (ložnice). Součástí oken jsou interierové rolety. Bezpečnostní dveře. Dům po revitalizaci (střecha, plastová okna, společné prostory, výtah), výhledové v plánu fasáda domu. K bytu náleží sklep (cca 5 m²). Nízké provozní náklady (fond oprav 1690,-/ měsíc předplacen do konce roku 2021). Fungující SVJ. Součástí domu je společná útulná oplocená zahrada pro odpočinek a společná setkání. Velmi žádaná lokalita, vynikající dopravní dostupnost (metro A Strašnická, Želivského, Skalka), tram stanice před domem, v okolí veškerá občanská vybavenost (nákupní možnosti, školka, škola, lékař, pošta, restaurace). Velmi dobré dopravní spojení do centra (metro, tram). Relax vyžití v blízkých parcích (Malešický park, Gutovka), volné parkování před domem. Vhodné i jako investiční příležitost k pronájmu.

Doporučujeme prohlídku Třída G - Mimořádně nehospodárná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00
K9 dispozice	0,99
K10 Zdroj nabídky	0,95
K11 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 600 000	50,00	92 000	0,86	79 120

Název: Prodej bytu 2+kk 50 m²
Lokalita: Škvorecká, Praha 10 - Strašnice
Popis: 3D prohlídka bytu zde: <http://bit.ly/skvorecka>

Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout designový byt 2+kk z roku 2012 na prodej. Jednotka se nachází v 5. patře a je z ní krásný výhled na východní a západní světovou stranu. Kvalitní dřevěná okna, jsou vybavena předokenními roletami. V domě je nový výtah. V bytě se nachází bezpočet vestavěných skříní na míru a velmi praktická "americká půda". (Plocha půdy je cca 8m² a není započtena v celkové podlahové ploše bytu). Kuchyňská linka je vybavena kvalitními vestavěnými spotřebiči: myčka, lednice, mrazák, trouba, plynový sporák. V koupelně se střešním oknem je umístěná vana, umyvadlo s toaletní skříňkou, pračka a sušička. Toaleta je samostatná. Ohřev vody a vytápění bytu zajišťuje samostatný plynový kotel. Veškerá občanská vybavenost v okolí. Zastávka tramvaje 1 min od domu. Volné parkování před domem s dostatkem parkovacích míst. Doporučujeme prohlídku! Pro více informací neváhejte kontaktovat realitního makléře.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,97
K4 Výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,99
K7 Podlaží	0,99
K8 Balkon, lodžie	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K9 dispozice			0,99	
K10 Zdroj nabídky			0,95	
K11 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 990 000	50,00	99 800	0,87	86 826

Minimální jednotková porovnávací cena	70 025 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	81 245 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 008 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	81 245 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 777 893 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 390/2	2 895 465,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 723 763,84 Kč
1.2. Pozemek parc.č.143	171 701,53 Kč
	= 2 895 465,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 895 465,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 895 470,- Kč**

slovy: Dvamilionyosmsetdevadesátpěttisícčtyřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 895 470 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetdevadesátpěttisícčtyřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 390/2	3 012 222,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 390/2	3 777 893,- Kč

Porovnávací hodnota	3 777 893 Kč
Výnosová hodnota	3 012 222 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu 188/2019 Sb. platného k datu ocenění, výnosovou metodou a porovnávací metodou.

Obvyklá cena

3 778 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsetsedmdesátosmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

Závěr

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

V Praze 28.1.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



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. 4076/2020 znaleckého deníku.



Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4076/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	390/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 390
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16817
Podíl na společných částech:	465/4964

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 8](#)

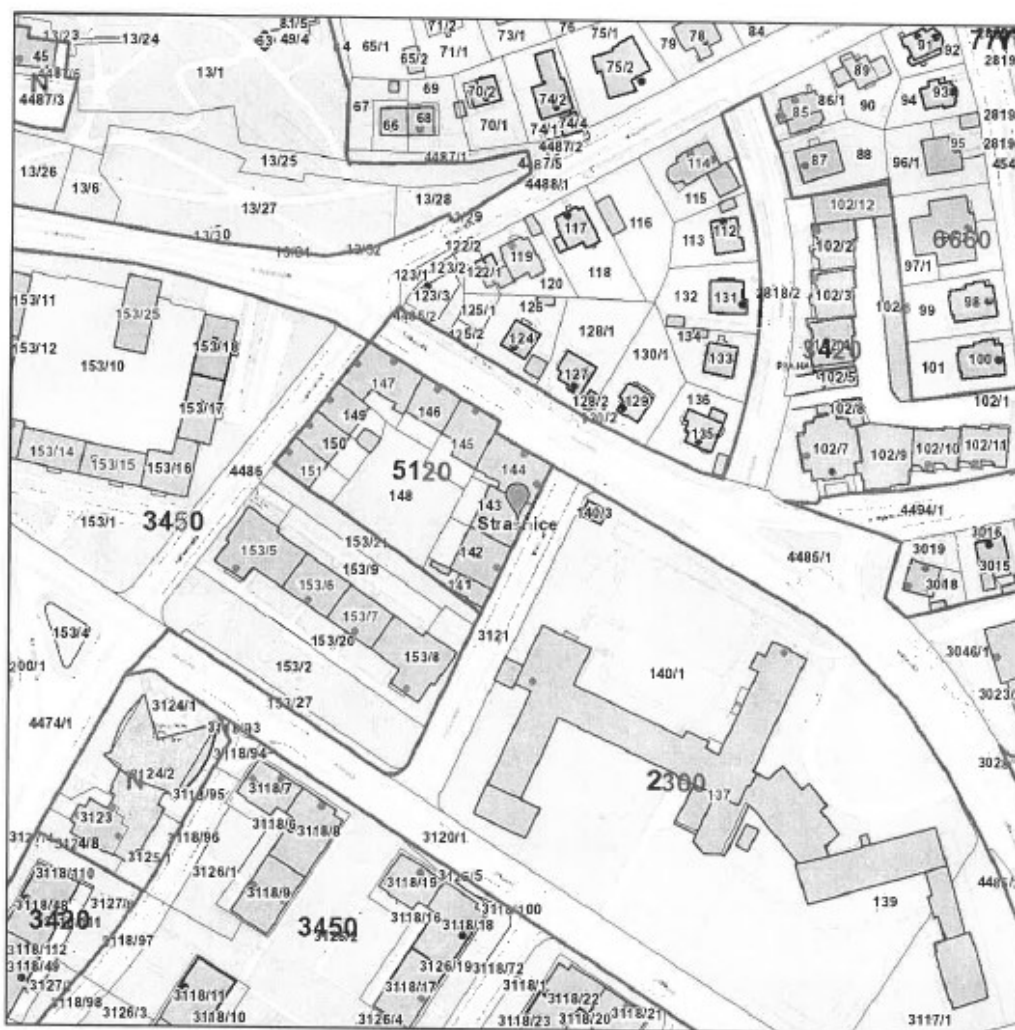
Vyobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 11:00:00.

© 2004 - 2020 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: 5.6.2 build 0



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020



Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 143

Cena 2020

Mapový list: 61

Cena: 5120 Kč/m²

Skupina: 4291

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:

1.1.2020-

Vytištěno dne: 21.5.2020

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4062/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 946/8 v objektu čp. 946/88, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 946/8

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

Adresa: Ruská 946/88, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

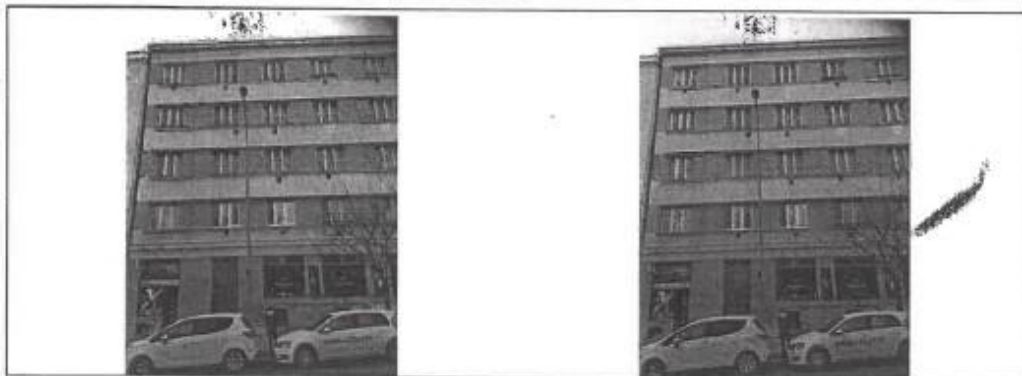
Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ:

telefon: 603211818

e-mail: Dmarv@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA

4 241 000 Kč

Stav ke dni: 20.1.2020

Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 8.2.2020

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 12.2.2020

Ing. Dagmar Marvanová



NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 946/8 v objektu čp. 946/88, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258 na katastrálním území Vršovice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní 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 snižená 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 známy 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. 9455 ze dne 2.1.2020
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2020
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.9455 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 53,60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, bytové domy a zástavba činžovními vilami a blízkém okolí Heroldovy sady. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská ve vzdálenost 230 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podzemními podlažími a se šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová a dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasicí přístroje. Zádveří domu uzavřeno dřevěnými renovovanými lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda domu v dobrém stavu, sokl v úrovni terénu opadávající. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých let. V prvním podlaží nebytová jednotka - restaurace U kuřátka a prodejna.

OBSAH

Obsah oceňení prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 946/8
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1256

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 946/8

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 946/8

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.946/8
 Adresa předmětu ocenění: Ruská 946/88
 100 00 Praha 10
 LV: 9455
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Vršovice
 Počet obyvatel: 1 308 632

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 946/8

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného objektu. Objekt je dvoupodlažně podsklepen a má šest nadzemních podlaží, bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, spíže, koupelny a WC - dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová, okno v předsíni, koupelně, WC a spíži jednoduché dřevěné do světlíku. Dveře do pokoje a kuchyně dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně, dveře na WC, spíže a koupelny původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně otevíravé na klíč. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně původní. Podlaha v pokoji parkety vyžadující ošetření, v kuchyni podlaha prkenná a v

části pod linkou travertinové desky, ve spíži původní dlažba, v předsíni a WC lino, v koupelně teraco. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nátěrem stěn latexem nahrazujícím obklady. WC samostatné s mísou kombi s nátěrem stěn latexem. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem. Obklad k lince z umakartové desky a u dřezu latexový nátěr. Vytápění WAW 1 ks v kuchyni, v koupelně starý zářič a plynová karma nad vanou. Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	76 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	66 506,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	11,30 * 1,00 =	11,30 m ²
koupelna:	3,10 * 1,00 =	3,10 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,30 * 1,00 =	20,30 m ²
kuchyň:	16,90 * 1,00 =	16,90 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		53,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo , WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - 1KS a starý zavěšený zářič	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou -- (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = 0,675$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,562$$

i - 1

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 $ZCU = ZC \cdot I_V = 66\,506,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,562 = 37\,376,37 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 53,60 \text{ m}^2 \cdot 37\,376,37 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,060 \cdot 1,070 = 2\,272\,226,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 272 226,15 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1256

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1258	663	10 000,00	6 630 000,-
Cenová mapa - celkem		663		6 630 000,-

Pozemek parc.č. 1256 - zjištěná cena celkem = 6 630 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1256 = 6 630 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 630 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 272 226,15 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 630 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 536 / 25 176

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$6\,630\,000,- \text{ Kč} \cdot 536 / 25\,176 = 141\,153,48 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 141 153,48 Kč

Bytová jednotka č. 946/8 - zjištěná cena = 2 413 379,63 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 946/8

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	1+1 - 3.NP	54	2 575	11 500	138 000	4,50
Celkový výnos za rok:						138 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	54
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 575
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	138 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	131 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 200
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	124 900
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	2 775 556
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	30 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 745 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 946/8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	53,60 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 1+1 53 m2
Lokalita:	Vršovická, Praha - Vršovice
Popis:	Nabízím Vám exkluzivně byt o dispozici 1+1 s užitnou plochou 53m2 v udržovaném cihlovém domě ve Vršovcích, který je určený ke kompletní rekonstrukci (vše v původním stavu). K bytu náleží také vlastní sklep o rozloze 6m2. Bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží s novým výtahem na výborné adrese u zastávky Bohemians orientovaná na druhou stranu od stadionu.
Po vstupu do bytu se nacházíme v prostorné chodbě, ze které je vstup na WC a vstup do hlavní části bytu a to kuchyně s jídelnou, která je ve středu bytu. Navazují	

na ni samostatná prostorná ložnice, menší pokoj a technická místnost pro plynový kotel (případně elektro) a koupelna.

Byt je určený ke kompletní rekonstrukci, jsou zde pouze nová dřevěná okna. Byt je svou orientací velmi světlý. Přímo před domem je TRAM zastávka Bohemians, odkud se snadno a rychle dostanete téměř kamkoliv po Praze. Zároveň zde máte možnost parkovat kdekoliv v blízkosti bytu (nejsou modré placené zóny). Koupí je možnost financovat pomocí hypotečního úvěru, který Vám rád pomohu zdarma vyřídit. PENB nebyl dodán - proto uvádím třídu G. Doporučuji prohlídku.

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 Vybavení	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Výtah	0,99
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	53,00	84 906	0,92	78 114

Název: Prodej bytu 1+1 46 m²

Lokalita: 28. pluku, Praha 10 - Vršovice

Popis: Dovolujeme si vám nabídnout nadstandardní byt po nákladné a precizní rekonstrukci, která byla dokončena před třemi lety.

Kuchyně je vybavena prostornou německou kuchyňskou linkou v provedení vysoký lesk. Samozřejmostí jsou vestavná horkovzdušná i mikrovlnná trouba, indukční deska a nerezový dřez s kvalitní baterií. Součástí je také vestavěná pračka a samostatná úsporná (A+++) lednice s mrazničkou BOSCH. V kuchyňské lince je kompletní příprava na vestavnou myčku nádobí.

Z kuchyně je přímý vstup na balkon s výhledem do velmi klidného rozlehlého parku, kde zapomenete, že jste v širším centru Prahy.

Obývací pokoj je, stejně jako kuchyně, orientován severně, s výhledem do parku.

Prostorná koupelna je vybavena kvalitní vanou, toaleta se zabudovaným splachováním Geberit je doplněna bidetovou sprchou. V koupelně je také instalován větrák s regulací vlhkosti.

V prostorné předsíni je k dispozici velká šatní skříň se zrcadly.

Na podlahách je velkoformátová dlažba, v pokoji odolná laminátová podlaha.

Topení je krytalové, skryté ve stěnách a podlahách, v bytě tedy nejsou žádné radiátory.

Klid a bezpečí poskytují bezpečnostní vstupní dveře NEXT.

K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu o výměře 2 m².

Dům prošel částečnou revitalizací (vstup na čip, nové osvětlení, stoupačky, výtah a kompletní rekonstrukce střechy).

Výborná dopravní dostupnost a kompletní občanská vybavenost.

Parkování zdarma kdekoli před domem nebo v jeho okolí.

Při více zájemcích může být upřednostněna výhodnější nabídka.

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Vybavení	0,90
K5 Velikost	1,01
K6 Výtah	0,99
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	0,99
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 700 000	46,00	102 174	0,75	76 631

Název: byt 1+1, 64 m², osobní

Lokalita: Ruská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Prodej zrekonstruovaného bytu o dispozici 1+1 umístěného na pomezí Vinohrad a Vršovic, ulice Ruská. Bytová jednotka o podlahové ploše 64m² se nachází v 5. patře kompletně zrekonstruovaného cihlového domu bez výtahu. Obývací pokoj s kuchyňskou linkou s orientací na severní stranu (do ulice). Ložnice s přípravou prostoru pro vestavěnou skříň je orientována do vnitrobloku na jižní stranu. Předstíh nabízí dostatek možností pro vytvoření vestavěné skříňe, popřípadě měl majitel v

plánu zde vybudovat menší pracovnu v místech, kde jsou dveře na toalety. Vytápění a ohřev vody zajišťuje novým plynovým kotlem. Nemovitost je vhodná jako investiční příležitost či vlastní bydlení s vysokou mírou dopravní obslužnosti na metro A, C (Flora - pěšky cca 15min., Náměstí míru, Florenc). Technický stav jednotky je kompletně zrekonstruovaný s důrazem na zachování původní atmosféry. Pro sjednání osobní prohlídky i zajištění financování kontaktujte realitního makléře.
PENB: G, 0.0 kWh/m2

Užitná plocha: 64,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 Vybavení	0,92
K5 Velikost	0,99
K6 Výtah	1,00
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	1,00
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 960 000	64,00	108 750	0,76	82 650

Minimální jednotková porovnávací cena	76 631 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	79 132 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	82 650 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	79 132 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 241 475 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 946/8	2 413 380,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 272 226,15 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1256	141 153,48 Kč
	= 2 413 380,- Kč

Výsledná cena - celkem:

2 413 380,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřináctisíctřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 413 380 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřináctisíctřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 946/8	2 745 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 946/8	4 241 475,- Kč

Porovnávací hodnota	4 241 475 Kč
Výnosová hodnota	2 745 556 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného k datu ocenění 188/2019, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

Obvyklá cena

4 241 000 Kč

slovy: Čtyřmilionydvěstěčtyřicetjednatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

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

V Praze 12.2.2020

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



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. 4062/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4062/2020.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	946/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 946
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9455
Podíl na společných částech:	536/27878

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Systémová 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.

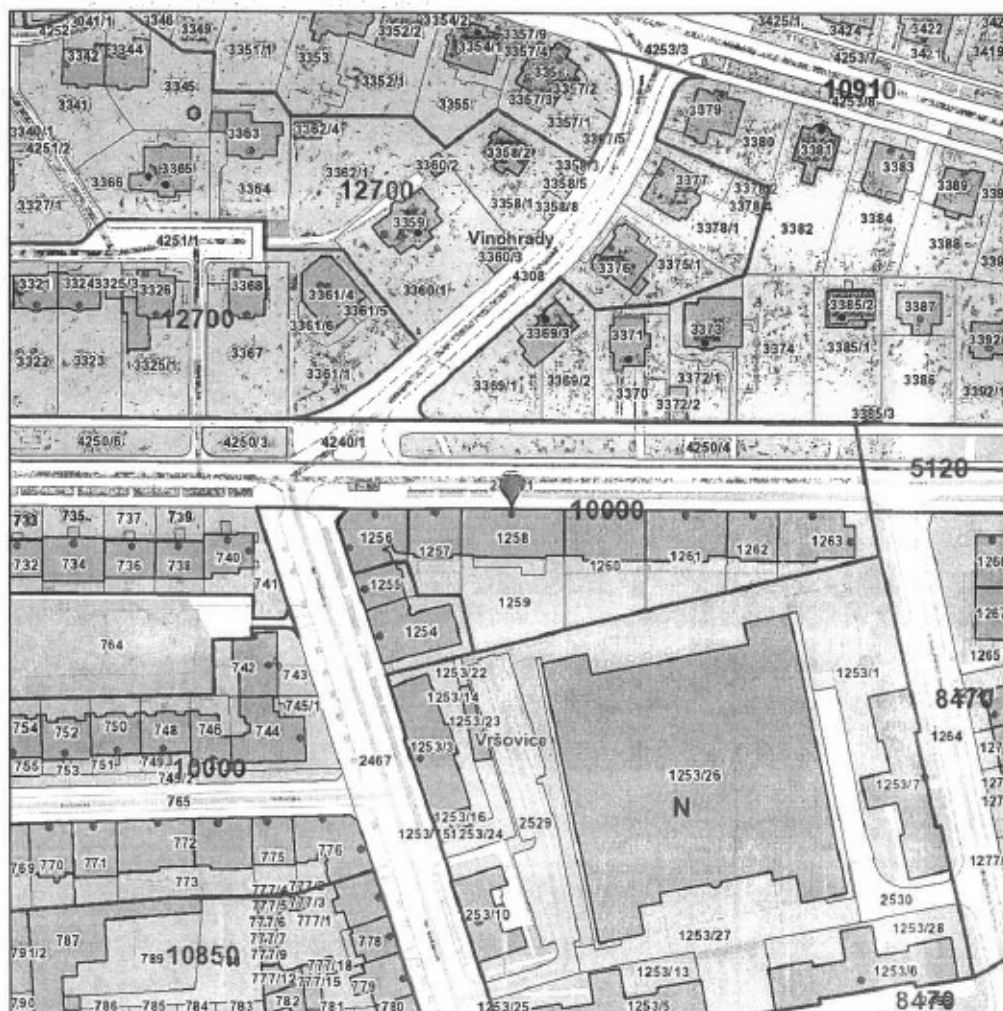
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

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

Prázené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.01.2020 14:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální, Poštovní 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1258
Cena 2020	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m ²
Skupina:	4130

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:
2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 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: 1.1.18-31.12.18 | 2019: 1.1.19 - 31.12.19 | 2020: od 1.1.20

Vytištěno dne: 2.1.2020

Stanovisko právního odd. KS

Interní sdělení

Odbor majetkoprávní
oddělení prodeje nemovitého
majetku a privatizace
Bc. Iva Petřinová
vedoucí oddělení

odbor KS

oddělení Právní

referent **Mgr. Adam Jareš**

datum **20. 11. 2020**

číslo jednací **P10-173634/2020**

věc **Stanovisko k materiálu č. j. P10-158906/2020**

Vážená paní vedoucí,

oddělení právní Kanceláře starostky (dále jen „Oddělení“) obdrželo k připomínkování materiál „Návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 31.“, č. j. P10-158906/2020, předkládaný k projednání na schůzi Rady městské části Praha 10.

Předmětem posouzení byl soulad návrhu usnesení v předloženém materiálu se zákonem. Oddělení nemá na základě tohoto posouzení k materiálu připomínky.

S pozdravem

Mgr.
Adam
Jareš



Mgr. Adam Jareš

vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 1015
ze dne 1. 12. 2020

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 31.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 31., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

- a) s návrhem na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 31., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) s návrhem na prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 31., 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/ IČO
1	Škvorecká	1933	1	1933/18	3+1	4 283 000	4 338 000		
2	Bajkalská	656	4	656/7	2+1	3 471 000	4 205 000		
3	Voděradská	390	11	390/02	1+1	3 778 000	3 778 000	AAA Realitní fond, a. s.	274 13 934
4	Ruská	946	88	946/8	1+1	4 241 000	4 400 000	Výběr reality, s. r. o.	256 76 377

- c) s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

III. pověřuje

Ing. Beneše, místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 31.

Renata C h m e l o v á
starostka

Ing. Jana K o m r s k o v á
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: byty; privatizace obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Ing. Koucký, ved. OMP
Číslo tisku: P10-158906/2020