

Návrh
na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce – 33.

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění

Usnesení RMČ Praha 10 č. 314 ze dne 4. 5. 2021

Usnesení RMČ Praha 10 č. 583 ze dne 13. 7. 2021

Usnesení RMČ Praha 10 č. 687 ze dne 7. 9. 2021

Obsah:

I. Návrh usnesení RMČ

II. Důvodová zpráva

III. Přílohy: č. 1 - Podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 33.

č. 2 - Částečné zrušení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 33.

č. 3 - Tabulka výběrového řízení

č. 4 - Zápis komise výběrového řízení ze dne 18. 6. 2021

č. 5 - Kopie Znaleckých posudků

č. 6 - Stanovisko KS odd. právní ze dne 3. 9. 2021

č. 7 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 687 ze dne 7. 9. 2021

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 – 33.

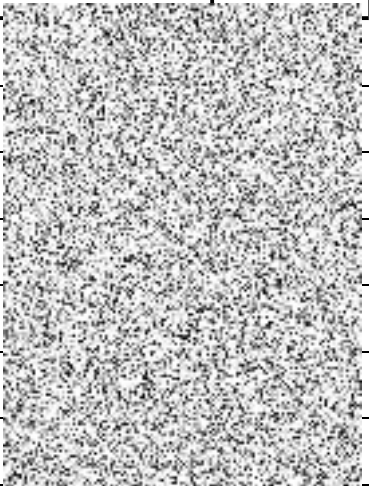
Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 33., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 33., dle přílohy č. 3 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 33., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, kupujícím dle této tabulky:

Pořadí	Ulice/k. ú.	č.p.	č.o.	č. bytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Veli - kost bytu	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození/ IČO
1	Na Spojce/ Vršovice	731	1	731/02	1+1	3 067 000	3 067 000		
2	Průběžná/ Strašnice	1827	65	1827/7	2+1	4 003 000	4 900 000		
3	Na Míčáncích/ Vršovice	435	1	435/15	3+1	6 525 000	7 530 000		
4	Jerevanská/ Vršovice	1067	1	1067/3	3+1	6 404 000	6 800 000		
5	Žitomířská/ Vršovice	743	24	743/10	1+0	2 093 000	3 111 750		
6	Francouzská/ Vinohrady	549	54	549/5	1+1	3 003 000	4 900 000		
7	Vladivostocká/ Vršovice	1293	19	1293/6	2+1	5 050 000	6 080 000		

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

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

Termín: 31. 3. 2022

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-293443/2021

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 33. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce bylo **8 volných bytových jednotek, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1** tohoto materiálu.

Rada MČ Praha 10 usnesením č. 583 ze dne 13. 7. 2021 schválila částečné zrušení 33. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce, a to následující část přílohy č. 1, Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 33., řádek 5, vyhlášeného dle usnesení RMČ č. 314 ze dne 4. 5. 2021:

	Ulice	č.p.	č.or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK
5	U Hranic	1936	19	1936/20	2+1	50,90	6. NP	4 360 000

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 33. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek byla 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 – 33. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 314 ze dne 4. 5. 2021 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 17. 5. 2021 do 16. 6. 2021** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 33. 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 19 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha 10 a 81 % z sreality.cz, viareality, 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 8 volných bytových jednotek se zúčastnilo celkem 223

účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 17. 5. 2021 do 16. 6. 2021 do 16.00 hodin a činila tak 31 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 72 přihlášek**. Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních bytových jednotek je uveden v příloze č. 3 tohoto materiálu.

Přihlášky byly podány do VŘ na prodej 8 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 18. 6. 2021, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek. Sedm přihlášek bylo vyřazeno, viz příloha č. 4b) tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 65 přihlášek. Tito účastníci se poté mohli účastnit II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení, tvoří přílohu 4b) 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. 3 tohoto materiálu, kterou 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 28. 6. 2021 v 10.00 hodin a konec byl stanovený na den 30. 6. 2021. 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. 3 tohoto materiálu.

V rámci VŘ – 33. byly **E-aukce úspěšné v 7 případech a celkem bylo učiněno 374 příhozů.**

Odhadní cena sedmi v rámci elektronické aukce prodaných bytových jednotek činila celkem 30 145 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodalo všech **7 volných bytových jednotek za celkovou kupní cenu ve výši 36 388 750 Kč**. Oproti odhadním cenám 7 volných

bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce, tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 6 243 750 Kč, tj. o **20,71 %**.

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	Na Spoje	731	1	731/02	FO 873,- AF 700,-	19,57%
2	Průběžná	1827	65	1827/7	FO 2725,-	12,85%
3	Na Míčáncích	435	1	435/15	FO 2751,- AF 400,-	4,55%
4	Jerevanská	1067	1	1067/3	FO 2617,- AF 430,-	3,78%
5	Žitomířská	743	24	743/10	FO 630,- AF 750,-	3,21%
6	Francouzská	549	54	549/5	FO 1716,-	3,76%
7	Vladivostocká	1293	19	1293/6	FO 2076,- AF 250,-	13,26%

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 687 ze dne 7. 9. 2021.

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



A 102

Městská část Praha 10

vyhlašuje

MC Praha 10
Doručeno: 11.05.2021
P10 – 216767/2021
listy: 1 přílohy: sv.příloh:

np10es148co89

656

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 314 ze dne 4. 5. 2021

v termínu od 17. 5. 2021 do 16. 6. 2021

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -33. (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 kauce: 2112579167/2700, variabilní symbol u fyzické
osoby = datum narození a u právnické osoby = IČ

**Povinnost Vříze 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 Vyhlašovatelem
stanoveném formuláři viz. příloha č. 2 Výběrového řízení. Nebudou-li všechny části
příhlášky úplně a cele vyplněny, bude příhláška z výběrového řízení vyřazena, více viz čl.
VI. Výběrového řízení.

V Praze dne 17. 5. 2021



Bc. Iva Petřínová
pověřená vedením odboru majetkoprávního

**Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 17. 05. 2021 do 17. 06. 2021**



Vyvěšeno: 17. 05. 2021
Sejmuto: 17. 06. 2021

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 33.

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 8 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 33. VŘ						
Pořadí	Ulice	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m2
1	Na Spojce	731	1	731/02	1+1	34,9
2	Průběžná	1827	65	1827/7	2+1	54,5
3	Na Míčánkách	435	1	435/15	3+1	80,9
4	Jerevanská	1067	1	1067/3	3+1	79,3
5	U Hranic	1936	19	1936/20	2+1	50,9
6	Žitomířská	743	24	743/10	1+0	21,0
7	Francouzská	549	54	549/5	1+1	42,9
8	Vladivostocká	1293	19	1293/6	2+1	59,3

2. Bytové jednotky jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 Podmínek.
3. **Informace k pořadovému číslu 3 a 8 tabulky:** u těchto bytových jednotek je závazek odpovídající alikvotní části dosud nesplaceného úvěru na revitalizaci domu. Splátka úvěru je součástí položky fondu oprav.
4. 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 vázoucích a s nimi spojených jsou uvedeny pouze podle informací dostupných Vyhlašovatel.

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 Vyhlašovatelovi přihlášku na předem stanoveném formuláři a uhradí stanovenou kauci v souladu s ustanoveními Podmínek (dále jen „**Účastník**“).

V. Prohlídka 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 beztestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze.
 - i. o tom, že Účastník je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu
5. Přihláška musí taktéž obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
6. Přihláška musí 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 kaucí. Způsoby složení kaucí 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 kaucí jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne 16. 6. 2021 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. 16. 6. 2021 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 – 33. 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 kaucí

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 16. 6. 2021**.
3. Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že Účastníkem je fyzická osoba – datum narození, v případě, že Účastníkem je právnická osoba - IČO. Dokladem o složení kaucí je pokladní stvrženka

z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.

4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Bytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni Účastníci s právem účasti v E-aukci na prodej konkrétní Bytové jednotky, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
5. Účastníkům, kteří se nestali vítězi E-aukce na prodej konkrétní Bytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne skončení příslušné E-aukce, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**
6. V případě, že vítěz příslušné E-aukce zaplatí dle Podmínek a kupní smlouvy celou Kupní cenu Bytové jednotky, bude příslušná část složené kauce použita na úhradu odměny Poskytovatele (fixní část ve výši 3 % z Minimální kupní ceny + pohyblivá část ve výši 4 % z rozdílu mezi kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním), která v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů a zbývající část kauce bude vítězi příslušné E-aukce vrácena nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy se Vyhlašovatel prokazatelně dozví, že došlo ke vkladu vlastnického práva vítěze příslušné E-aukce ke konkrétní Bytové jednotce do katastru nemovitostí.

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

1. I. kolo výběrového řízení probíhá od data uveřejnění Podmínek na Úřední desce ÚMČ P10 do vyhodnocení přihlášek Účastníků. Přihlášky doručené ve lhůtě stanovené v čl. VII. budou předloženy Radou MČ P10 jmenované komisi výběrového řízení, která postupně dle jednotlivých Bytových jednotek provede otevření obálek a následnou kontrolu přihlášek ve smyslu splnění Podmínek. Přihlášky nesplňující podmínky výběrového řízení budou komisí vyřazeny. Pro vyřazené účastníky výběrové řízení končí dnem doručení rozhodnutí vyhlašovatele o vyřazení a vrácení kauce. 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 Vyhlašovatele (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 Vyhlašovatele a vystavení doložky správnosti Magistrátem hl. m. Prahy bude Vyhlašovatelem 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 Vyhlašovatelem 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 Vyhlašovatele k uzavření kupní smlouvy kupní smlouvu předloženou mu Vyhlašovatelem v požadovaném počtu paré platně podepsat (podpis alespoň na jednom paré úředně ověřit).
2. Vítěz je povinen zaplatit Kupní cenu dle podmínek kupní smlouvy do třiceti dnů ode dne doručení výzvy Vyhlašovatele k jejímu zaplacení.
3. Po úhradě Kupní ceny je Vítěz povinen zaplatit odměnu pro Poskytovatele, která bude vypočtena jako součet fixní části odměny ve výši 3 % z Minimální kupní ceny a pohyblivé části odměny ve výši 4 % z rozdílu mezi Kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním, přičemž takto vypočítaná odměna v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů. Úhrada odměny bude provedena ze složené kauce. Bude-li výše odměny převyšovat složenou kauci, bude Vítěz povinen zaplatit část odměny převyšující složenou kauci do 7 dnů ode dne doručení výzvy od Poskytovatele.
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 Vyhlašovateli jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky desátý den po odevzdání k poštovní přepravě.
6. V případě, že Vítěz nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek, má vyhlašovatel právo neuzavřít s Vítězem kupní smlouvu nebo od kupní smlouvy odstoupit. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlašovateli a Poskytovateli do 10 dnů po nesplnění kterékoli z jeho povinností vítěze uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek smluvní pokutu ve výši složené kauce, tj. 10 % Minimální kupní ceny. Konkrétní výše smluvní pokuty je uvedena v příloze č. 1. Podmínek.
7. Vítěz podpisem čestného prohlášení dle čl. VI. odst. 4. Podmínek rovněž dává Vyhlašovateli a Poskytovateli souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlašovatel výběrové řízení zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit, a to i pro každou bytovou jednotku samostatně.
2. Vyhlašovatel 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 – 33.

Seznam Bytových jednotek – 33. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m ²	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Na Spojce	731	1	731/02	1+1	34,9	1. NP	3 067 000	306 700	Termín: 24.5., 31.5., 7.6.2021 Čas: 10:15 – 10:35
2	Průběžná	1827	65	1827/7	2+1	54,5	4. NP	4 003 000	400 300	Termín: 24.5., 31.5., 7.6.2021 Čas: 13:30 – 13:50
3	Na Míčáncích	435	1	435/15	3+1	80,9	4. NP	6 525 000	652 500	Termín: 24.5., 31.5., 7.6.2021 Čas: 10:55 – 11:15
4	Jerevanská	1067	1	1067/3	3+1	79,3	1. NP	6 404 000	640 400	Termín: 24.5., 31.5., 7.6.2021 Čas: 11:35 – 11:55
5	U Hranic	1936	19	1936/20	2+1	50,9	6. NP	4 360 000	436 000	Termín: 24.5., 31.5., 7.6.2021 Čas: 12:50 – 13:10
6	Žitomířská	743	24	743/10	1+0	21	3. NP	2 093 000	209 300	Termín: 24.5., 31.5., 7.6.2021 Čas: 9:40 – 10:00
7	Francouzská	549	54	549/5	1+1	42,9	2. NP	3 003 000	300 300	Termín: 24.5., 31.5., 7.6.2021 Čas: 9:00 – 9:20
8	Vladivostocká	1293	19	1293/6	2+1	59,3	3. NP	5 050 000	505 000	Termín: 24.5., 31.5., 7.6.2021 Čas: 12:10 – 12:30

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 33		
ulice:		č.p.:
č. bytové jednotky:		č.o.:
Identifikace účastníka - fyzická osoba:		Identifikace účastníka - právnická osoba:
Jméno:		Název:
Příjmení:		IČO:
Datum narození:		Sídlo:
Adresa trvalého pobytu:		Telefon:
Telefon:		email:
email:		číslo datové schránky:
č. ú. pro vrácení kauce:		č. ú. pro vrácení kauce:
<i>(dále jakožto "Účastník")</i>		<i>(dále jakožto "Účastník")</i>

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Já, níže podepsaný Účastník, se tímto přihlašuji do v záhlaví uvedeného výběrového řízení na prodej volné 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 beztestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Účastník není v likvidaci
- * o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Účastníka vůči m. č. Praha 10 a hl. m. Praze
- * o tom, že jsem schopen uhradit nabídnutou kupní cenu

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 kauce

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

Společná přihláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 33

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 kaucí:	

(oba dále společně též jako "Spoluúčastníci")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

- * o tom, že souhlasíme s podmínkami tohoto výběrového řízení a budeme v souladu s nimi postupovat
- * o tom, že splníme závazky vítěze tohoto výběrového řízení, pokud se jím staneme
- * o tom, že jsme seznámeni se stavem Bytové jednotky
- * o beztestnosti 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) Právnícká osoba - výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců (*originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku*)
- 3) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné bytové jednotky (*vydává Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce bytové jednotky*)
- 4) Doklad o složení 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.

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 nadřazené, 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

Úřad městské části
odbor kontroly
Vršovická 68, 102 00 Praha 10



Městská část Praha 10

zrušuje

MC Praha 10
Doručeno: 15.07.2021
P10-301137/2021

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



op10es1492442

na základě usnesení Rady MČ Praha 10 č. 583 ze dne 13. 7. 2021

**část výběrové řízení na prodej volné bytové jednotky
č. 1936/20, v domě U Hranic č.p. 1936/č.o.19, k. ú. Strašnice,
Praha 10, formou elektronické aukce vyhlášeného
usnesením RMČ Praha 10 č. 314 ze dne 4. 5. 2021**

v souladu s Podmínkami výběrového řízení, čl. XI., bod 1, vyhlášeného
v termínu od 17. 5. 2021 do 16. 6. 2021

V Praze dne 15. 7. 2021



Mgr. Tomáš Urbánek

Vedoucí odboru majetkoprávního

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 15. 07. 2021 do 2. 08. 2021

Vyvěšeno: 15. 07. 2021
Sejmuto: 2. 08. 2021

E-aukce volné byty – 33.														
Poř. č.	Ulice	č.p.	Čo.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m2	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet příhozů	Přesný konec E-aukce (start 28.6.2021 v 10.00 hodin)
1	Na Spojce	731	1	731/02	1+1	34,9	1. NP	27	2	3 067 000	3 067 000		1	30.6.2021 v 13:00:00 hodin
2	Průběžná	1827	65	1827/7	2+1	54,5	4. NP	26	9	4 003 000	4 900 000		30	30.6.2021 v 13:28:00 hodin
3	Na Míčáncích	435	1	435/15	3+1	80,9	4. NP	31	9	6 525 000	7 530 000		87	30.6.2021 v 14:32:00 hodin
4	Jerevanská	1067	1	1067/3	3+1	79,3	1. NP	13	7	6 404 000	6 800 000		34	30.6.2021 v 14:40:00 hodin
5	U Hranic	1936	19	1936/20	2+1	50,9	6. NP	35	14	zrušeno				
6	Žitomířská	743	24	743/10	1+0	21	3. NP	41	17	2 093 000	3 111 750		61	30.6.2021 v 14:40:00 hodin
7	Francouzská	549	54	549/5	1+1	42,9	2. NP	30	6	3 003 000	4 900 000		39	30.6.2021 v 15:18:00 hodin
8	Vladivostocká	1293	19	1293/6	2+1	59,3	3.NP	20	8	5 050 000	6 080 000		122	30.6.2021 v 15:52:00 hodin
	celkem							223	72	30 145 000	36 388 750		374	



ZÁPIS č. 33

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 33.

konané dne 18. 6. 2021

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

Přítomni: Mgr. Václav Vlček, Bc. Iva Petřínová, Mgr. Jakub Ďurica

Omluveni: --

Nepřítomni: --

Hosté: Karolína Šandová za PRAHA 10 - Majetková a.s., Blanka Březinová

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 – 33.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 18. 6. 2021 v 10:00 hod., vedl ho předseda Mgr. Václav Vlček, který přivítal všechny přítomné členy komise, seznámil je s navrhovaným programem a skončilo v 11: 05 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 – 33.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 33. je 8 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 223 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zázpisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 17. 5. 2021 do 16. 6. 2021 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 72 přihlášek**. 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 72 ve lhůtě podaných přihlášek jich 65 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a 7 podaných přihlášek bylo vyřazeno. 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 65 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 18. 6. 2021 v 11:05 hodin

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

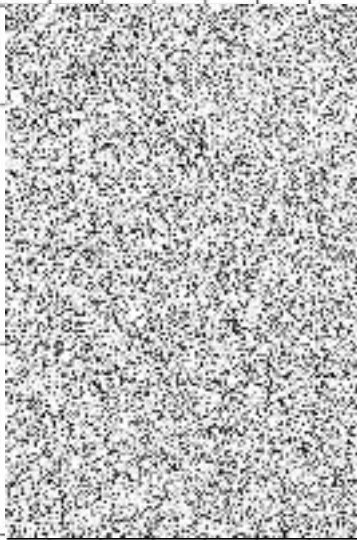
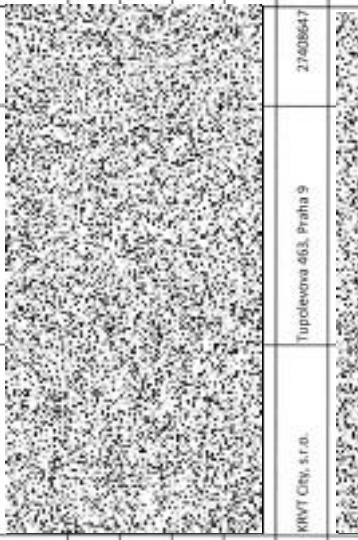
Schválil: Mgr. Václav Vlček, předseda Komise



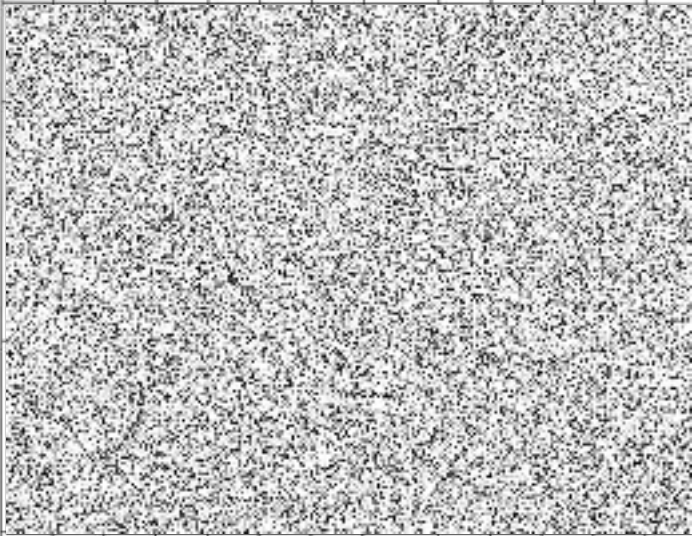
Příloha č. 1 zápisu komise

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 prohládek	počet ve lhůtě doručených příhlášek
1	Na Spoje	731	1	731/02	34,9	1. NP	3 067 000	306 700	27	2
2	Průběžná	1827	65	1827/7	54,5	4. NP	4 003 000	400 300	26	9
3	Na Mičankách	435	1	435/15	80,9	4. NP	6 525 000	652 500	31	9
4	Jerevanská	1067	1	1067/3	79,3	1. NP	6 404 000	640 400	13	7
5	U Hranic	1936	19	1936/20	50,9	6. NP	4 360 000	436 000	35	14
6	Žitomířská	743	24	743/10	21,0	3. NP	2 093 000	209 300	41	17
7	Francouzská	549	54	549/5	42,9	2. NP	3 003 000	300 300	30	6
8	Vladivostocká	1293	19	1293/6	59,3	3. NP	5 050 000	505 000	20	8
	celkem								223	72

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 33.												
poř. č.	Bytová jednotka			Uchazeč			Společné podmínky vŘ					
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	poř. č. uchazeče u konkr. jml.BJ	příjmení a jméno / název bydlícího/sídlo	datum narození / jč.	formální náležitosti kauce	poskytl účast na zajištění kauce	stanovisko komise výběrového řízení	poznámka / důvod případného vyřazení	
1	Na Spojce	731	1	731/02	1			ano	ano	ano		
2	Na Spojce	731	1	731/02	2			ano	ano	ano		
3	Průběžná	1827	65	1827/7	1			ano	ano	ano		
4	Průběžná	1827	65	1827/7	2			ano	ano	ano		
5	Průběžná	1827	65	1827/7	3			ano	ne	ne	kauce nebyla složena ke každé BJ zvlášť-čl. VIII. odst. 1)Příjádě částka neodpovídá součtu kaucí	
6	Průběžná	1827	65	1827/7	4			ano	ano	ano	na přihlášce chybí č. BJ	
7	Průběžná	1827	65	1827/7	5			ano	ano	ano		
8	Průběžná	1827	65	1827/7	6			ano	ano	ano	na obálce chybí č. BJ	
9	Průběžná	1827	65	1827/7	7			ano	ano	ano		
10	Průběžná	1827	65	1827/7	8	AAA Realitní fond, s.r.o.	27413934	ano	ne	ano		
11	Průběžná	1827	65	1827/7	9			ano	ano	ano		
12	Na Mlýnské	435	1	435/15	1			ano	ano	ano		
13	Na Mlýnské	435	1	435/15	2			ano	ano	ano		
14	Na Mlýnské	435	1	435/15	3			ano	ano	ano		
15	Na Mlýnské	435	1	435/15	4	KRVT Chy, s.r.o.	27400647	ano	ano	ano		
16	Na Mlýnské	435	1	435/15	5			ano	ano	ano		

17	Na Mláčanských	435	1	435/15	6	Steinbachová Marcela	Jana Masaryka 42, Praha 2	31.03.1975	ano	ne	ano	ne	kauce nebyla složená ke každé BJ zvlášť-čl. VIII. odst. 1)Přijata částka neodpovídá součtu kaucí			
18	Na Mláčanských	435	1	435/15	7				ano	ano	ano	ano				
19	Na Mláčanských	435	1	435/15	8				ano	ano	ano	ano				
20	Na Mláčanských	435	1	435/15	9				ano	ano	ano	ano				
21	Jerevanská	1067	1	1067/3	1				ano	ano	ano	ano				
22	Jerevanská	1067	1	1067/3	2				ano	ano	ano	ano				
23	Jerevanská	1067	1	1067/3	3				ano	ano	ano	ano				
24	Jerevanská	1067	1	1067/3	4				ano	ano	ano	ano				
25	Jerevanská	1067	1	1067/3	5	KRVT City, s.r.o.	Tupolevova 463, Praha 9	27.08.647	ano	ano	ano	ano				
26	Jerevanská	1067	1	1067/3	6				ano	ne	ano	ne	kauce nebyla složená ke každé BJ zvlášť-čl. VIII. odst. 1)Přijata částka neodpovídá součtu kaucí			
27	Jerevanská	1067	1	1067/3	7				ano	ano	ano	ano				
28	U Hranic	1936	19	1936/20	1				ano	ano	ano	ano				
29	U Hranic	1936	19	1936/20	2				ano	ano	ano	ano				
30	U Hranic	1936	19	1936/20	3				ano	ano	ano	ano				
31	U Hranic	1936	19	1936/20	4				KRVT City, s.r.o.	Tupolevova 463, Praha 9	27.08.647	ano	ano	ano	ano	
32	U Hranic	1936	19	1936/20	5				ano	ne	ano	ne	kauce nebyla složená ke každé BJ zvlášť-čl. VIII. odst. 1)Přijata částka neodpovídá součtu kaucí			
33	U Hranic	1936	19	1936/20	6				ano	ano	ano	ano				
34	U Hranic	1936	19	1936/20	7				ano	ano	ano	ano	ano			

35	U Hranic	1936	19	1936/20	8				ano	ano	ano	ano	
36	U Hranic	1936	19	1936/20	9				ano	ano	ano	ano	
37	U Hranic	1936	19	1936/20	10				ano	ano	ano	ano	
38	U Hranic	1936	19	1936/20	11	AAA Realites fond, a.s.	Na Struze 227/1, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano	
39	U Hranic	1936	19	1936/20	12				ano	ano	ano	ano	
40	U Hranic	1936	19	1936/20	13				ano	ano	ano	ano	
41	U Hranic	1936	19	1936/20	14				ano	ano	ano	ano	
42	Žitomířská	743	24	743/10	1				ano	ano	ano	ano	
43	Žitomířská	743	24	743/10	2				ano	ano	ano	ano	
44	Žitomířská	743	24	743/10	3				ano	ano	ano	ano	
45	Žitomířská	743	24	743/10	4				ano	ano	ano	ano	
46	Žitomířská	743	24	743/10	5				ano	ano	ano	ano	
47	Žitomířská	743	24	743/10	6				ano	ano	ano	ano	
48	Žitomířská	743	24	743/10	7				ano	ano	ano	ano	
49	Žitomířská	743	24	743/10	8				ano	ano	ano	ano	
50	Žitomířská	743	24	743/10	9	KRVT ČR, s.r.o.	Tupolevova 463, Praha 9	27408647	ano	ano	ano	ano	
51	Žitomířská	743	24	743/10	10				ano	ano	ano	ano	
52	Žitomířská	743	24	743/10	11				ano	ne	ano	ne	kauce nebyla složena ke každé BJ zvlášť -čl. VIII, odst. 1Příjate částka neodpovídá součtu kaucí
53	Žitomířská	743	24	743/10	12				ano	ano	ano	ano	

54	Žitomirská	743	24	743/10	13		ano	ano	ano	ano	
55	Žitomirská	743	24	743/10	14		ano	ano	ano	ano	
56	Žitomirská	743	24	743/10	15		ano	ano	ano	ano	
57	Žitomirská	743	24	743/10	16		ano	ano	ano	ano	
58	Žitomirská	743	24	743/10	17		ano	ano	ano	ano	
59	Francouzská	549	54	549/5	1		ano	ano	ano	ano	
60	Francouzská	549	54	549/5	2		ano	ano	ano	ano	
61	Francouzská	549	54	549/5	3		ano	ne	ano	ne	kauce nebyla složená ke každé BJ zvlášť-čl. VIII. odst 1Přijata částka neodpovídá součtu kaucí
62	Francouzská	549	54	549/5	4		ano	ano	ano	ano	
63	Francouzská	549	54	549/5	5		ano	ano	ano	ano	
64	Francouzská	549	54	549/5	6		ano	ano	ano	ano	
65	Vladivostocká	1293	19	1293/6	1		ano	ano	ano	ano	
66	Vladivostocká	1293	19	1293/6	2		ano	ano	ano	ano	
67	Vladivostocká	1293	19	1293/6	3		ano	ano	ano	ano	
68	Vladivostocká	1293	19	1293/6	4		ano	ano	ano	ano	
69	Vladivostocká	1293	19	1293/6	5		ano	ne	ano	ne	kauce nebyla složená ke každé BJ zvlášť-čl. VIII. odst 1Přijata částka neodpovídá součtu kaucí
70	Vladivostocká	1293	19	1293/6	6		ano	ano	ano	ano	
71	Vladivostocká	1293	19	1293/6	7		ano	ano	ano	ano	
72	Vladivostocká	1293	19	1293/6	8		ano	ano	ano	ano	

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4176/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 731/2 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spoje, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1150 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 731/2

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

Adresa: Na Spoje 731/1, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11678, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11678, podíl 1 / 1

OBJEDNATEL: 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@vetn.cz

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

**OBVYKLÁ CENA****3 067 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 20.2.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 731/2 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spoje, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1150 na katastrálním území Vršovice.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 porovnávání (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11678 a 11677 ze dne 24.2.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Praha CMP 2021

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11678 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 umístěnou v prvním nadzemním podlaží o velikosti 34.90 m² - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Na Spoje a Oblouková jako rohový dům. Jedná se o zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Praha 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejblížší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická a tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejblížší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je s dvěma podzemními podlažními a pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z mědi a pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v dobrém stavu. Vstupní dveře původní dřevěné s kruhovými okénky, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveř se vstupním schodištěm. Schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými původními prosklenými dveřmi a po stranách dřevěná jednoduchá okna. Na mezi podestách hasící přístroj. Objekt je v původním stavu udržovaný. Objekt byl postaven mezi třicátým a čtyřicátým rokem. V budově je 30 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 731/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1150

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 731/2

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 731/2

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.731/2
Adresa předmětu ocenění: Na Spojce 731/1
100 00 Praha 10
LV: 11678
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 731/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předstíň, koupelny, WC a spíže. Ze spíže je vstup do nízkého sklepního prostoru pod celou bytovou jednotkou a to dřevěným poklopem v podlaže a následně železnými schůdky. Spodní část byla pravděpodobně oddělena z důvodu zemní vlhkosti jako odvětrání. Okna dřevěná špaletová základně ošetřená s parapety z dlažby (prasklá okenní tabule). Dveře do spíže dřevěné rámové, dveře do koupelny, WC, pokoje a kuchyně hladké do ocelové zárubně, vstupní dřevěné původní rámové. Podlaha v pokoji lino, v kuchyni a předstíni původní dlažba, v koupelně a WC novější dlažba, ve spíži dřevěný poklop s bet. mazaninou. Kuchyň vybavena plynovým sporákem s domáckou vyráběnou digestoří s odvodem do fasády, linka není a provedeny jsou novější obklady k lince. Koupelna vybavena novější vanou, umyvadlem a provedeny jsou keramické obklady stěn. WC vybaveno mísou kombi JIKA a provedeny jsou keramické obklady stěn. Vytápění 1 ks WAW v pokoji, ohřev vody el. boilerem zavěšeným ve spíži. V pokoji v rohové části narušená omítka. Stavebně technický stav i přes provedené drobné stavební úpravy (koupelna a WC) vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1975
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koefficient dle typu podlahové plochy
kuchyň:	6,50 * 1,00 = 6,50 m ²

pokoj:	20,00 *	1,00 =	20,00 m ²
předsíň:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
Koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
spíž:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>34,90 m²</u>

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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - jihovýchod	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC samostatné mísou	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 1 ks, ohřev vody boilerem	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + 0,02 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = 0,695$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,715 = 0,632$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,632 = 45 421,21 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,90 m² * 45 421,21 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 1 814 737,22 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 814 737,22 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1150

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 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	1150	459	10 000,00	4 590 000,-
Cenová mapa - celkem		459		4 590 000,-

Pozemek parc.č. 1150 - zjištěná cena celkem = 4 590 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1150 = 4 590 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 590 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 814 737,22 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 590 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 349 / 16 434

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 590 000,- Kč * 349 / 16 434 = 97 475,36 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 97 475,36 Kč

Bytová jednotka č. 731/2 - zjištěná cena = 1 912 212,58 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 731/2

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu).

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímáných 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.NP - 1+1	35	2 751	8 000	96 000	4,50
Celkový výnos za rok:					96 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem						
Podlahová plocha	PP	m ²				35
Reprodukční cena	RC	Kč				0
Výnosy (za rok)						
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)				2 751
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok				96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%				95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok				91 200
Náklady (za rok)						
Daň z nemovitosti		Kč/rok				400
Pojištění		Kč/rok				1 000
Opravy a údržba		Kč/rok				3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok				3 000
Ostatní náklady		Kč/rok				0
Náklady celkem	V	Kč/rok				7 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok				83 800
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				1 862 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč				50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč				1 812 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 731/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	34,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m²

užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9

koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Holandská 630/11, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	Exkluzivní nabídka cihlového bytu v OV v atraktivní lokalitě na rozhraní Starých Vršovíc a Vinohrad. Dům je v sousedství Heroldových sadů, 8 min. chůze od Havlíčkových sadů. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si zájemce podle jím zvolených kritérií. Slunný byt je v původním stavu před rekonstrukcí a nabízí tak příležitost zajistit si rekonstrukci podle

vlastních představ bez kompromisů. Byt působí vzdušně, stropy v obýváku a kuchyni 2,8 m. v chodbě 3 m. Okna směřují na jih do klidné ul. Holandská. V koupelně je vana, wc je samostatné. Ohřev vody boilerem, topení zajišťují plynové wafky. Elektřina je původní. Technicky lze realizovat vlastní etážové topení. Veškeré podklady k nabídce najdete zde: <https://www.pavlatemrova.cz/holandska11/> Čistý, udržovaný dům (27 bytů) je ve velmi dobrém stavu. V letech 2000-2007 proběhla výměna vodovodních a kanalizačních stoupaček, nový výtah v r. 2017, střecha je také po rekonstrukci. Pozemek ve vnitrobloku je určený výhradně rezidentům (ve vlastnictví SVJ). SVJ je ve vynikající kondici a hospodaří bez úvěru. Aktuální stav FO je cca 450 tis,-. Parkování pro rezidenty před domem. Krásné a trendy okolí, vynikající dopravní dostupnost, špičková občanská vybavenost, obchody, restaurace, kavárny, parky. Okolí Moskevské a Vršovického zámku prošlo v uplynulých letech celkovou revitalizací. Koupí je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením Vám pomůže náš hypoteční specialista. Využijte nyní nízkých úrokových sazeb.

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - větší	1,01
K6 Vybavení - lepší	0,92
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 500 000	43,00	104 651	0,79	82 674

Název: Sportovní 1264/6, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Sportovní 1264/6, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s šesti nadzemními podlažími. Objekt je zděné konstrukce s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny a WC, komory mimo byt dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, komora s kuchyňskou skříňkou (bez rozvodů), koupelna s WC a pokoj, komora mimo byt. Okno v pokoji dřevěné zdvojené. Dveře do pokoje prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny s WC hladké do ocelové zárubně, do komory pouze ocelová zárubeň. Vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety, v koupelně starší dlažba a v předsíni původní dlažba, v komoře jekor. Koupelna vybavena vyzděným sprchovým koutem s vyspádovanou podlahou z dlažby, jejíž příčka odděluje WC mísu se zavěšenou nádržkou, umyvadlo nahrazuje plastový dřez. Obklady stěn jsou nahrazeny omyvatelnou tapetou. Kuchyň chybí a je nahrazena skříňkou v komoře ve které nejsou provedeny rozvody. Vytápění ústřední (litinový radiátor) s ohřevem vody. Prohlídka 18.1.2021 od 10:40 do 11:00 25.1.2021 od 10:40 do 11:00 1.2.2021 od 10:40 do 11:00

Užitná plocha: 32,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně horší	1,02
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - mírně horší	1,01
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 5.1.2021				
2 913 000	32,00	91 031	0,97	88 300

Název: Černomořská 235/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Černomořská 235/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Nabízíme Vám byt 1+1, 44 m² ve 2. NP s nájemníkem v blízkosti oblíbeného parku Gröbovky. Byt je v původním udržovaném stavu, ve stavu před rekonstrukcí. V bytě je předstíh o výměře 7,7 m² s vstupem do samostatného WC 1,5 m². První pokoj 17,1 m² je orientovaný od ulice na východ a druhý pokoj 13,2 m² je orientovaný do klidného dvora na západ, ze kterého je vstup do koupelny 4,7 m² s oknem rovněž do dvora. Pokoje jsou neprůchozí. Nájemce je středního věku, spolehlivý a užívá byt již několik desítek let. Aktuální nájemné je 11.500 Kč + služby. Nájemné je pravidelně a bez pochybení měsíčně hrazeno. Možno doložit výpisy z účtu. V domě byly vyměněny vodovodní a kanalizační sítě a po rekonstrukci jsou plynové sítě. Dále v roce 2010 byl položena nová střecha vč. konstrukce a nový výtah. V minulém roce byla provedena rekonstrukce zadní fasády vč. klempířských prvků a sanace proti vlhkosti z čelní a dvorní fasády od základu. Podružné vodoměry s dálkovým načtením stavu. Služby 1.620 Kč + fond oprav 1.327 Kč. Průkaz energetické náročnosti nebyl majitelem dodán, proto uvádíme třídu G.

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,92
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - větší	1,01
K6 Vybavení - lepší	0,92
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 4.2.2021				
4 950 000	44,00	112 500	0,80	90 000

Název: Tolstého 51/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100,

Lokalita:	Česká republika Tolstého 51/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	Nic není víc, než investice do Vršovic! A proto Vám v této lokalitě nabízím jednopokojový byt o celkové výměře 29m ² . Vysoké stropy umožnily vybudování velmi praktického vestavěného patra na spaní, které tak vytvořilo další prostor o výměře 5m ² a díky němuž vznikl vzdušný obývací pokoj. Vestavěné patro bylo vyrobeno majitelem přímo na míru. Dispozičně je bytová jednotka rozdělena na předstíř, koupelnu se sprchovým koutem a obývací část, která je od kuchyňského koutu oddělena dřevěným barovým stolem. Okna směřují do velmi klidné ulice se zelení po obou stranách. Samotný činžovní dům je skvěle udržovaná historická secesní budova ve výborném stavu. Ve vnitrobloku naleznete sdílenou zahrádku určenou pro příjemné posezení. Kousek od rušného centra, ale stále v oáze klidu. V blízkém okolí naleznete například Heroldovy a Havlíčkovy sady s nádherným parkem inspirovaným italskou renesancí, Grébovka. Obchodní centrum Atrium Flora a Eden, Fakultní nemocnice Královské Vinohrady, Plavecký stadion SK Slavia Praha, Kulečnickový ráj Harlequin Praha, nebo všem známý Městský stadion Ďolíček a fotbalový stadion Sinobo Stadium. Do toho samozřejmě nespočet kaváren, vináren a restaurací. Dvě divadla, jógové studio, nebo nejružnější pop-up projekty a pivnice. Spojení: 15 minut pěšky na metro či tramvaj Flora, 5 minut pěšky na tramvajovou zastávku Čechovo náměstí 8 minut pěšky na tramvajovou zastávku Ruskál minuta pěšky na autobusovou zastávku Kodaňská Zaparkovat lze pohodlně před domem v nově zavedené modré zóně pro rezidenty. Byt prošel v roce 2019 částečnou rekonstrukcí a náleží k němu vlastní elektrické topení i ohřev vody - bojler. Pokud se chcete přesvědčit na vlastní oči, že je tento byt skvělým volbou, nváhejte se mi ozvat na telefonní číslo: +420737001032, nebo e-mail: denisa.nepevna@kwcz.cz, budu se na Vás těšit! Ing. Nepevná Denisa

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - porovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - po část. rek 2019	0,89
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.10.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 750 000	29,00	129 310	0,70	90 517

Minimální jednotková porovnávací cena	82 674 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 873 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 517 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	87 873 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	34,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 066 768 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 731/2	1 912 213,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 814 737,22 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1150	97 475,36 Kč
	<u>= 1 912 213,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **1 912 213,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 912 210,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdvanácttisícdvěstědeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 912 210 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdvanácttisícdvěstědeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 731/2	1 812 222,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 731/2	3 066 768,- Kč

Porovnávací hodnota	3 066 768 Kč
Výnosová hodnota	1 812 222 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

Obvyklá cena

3 067 000 Kč

slovy: Třimilionyšedesátsedmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, technologie provedení, standard a celkový pohled na nemovitost.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané realizované vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upravovány korekčními koeficienty.

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. 4176/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4176/2021.

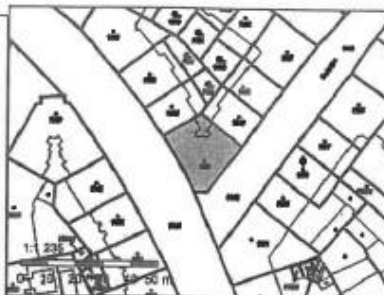
V Praze 24.2.2021

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



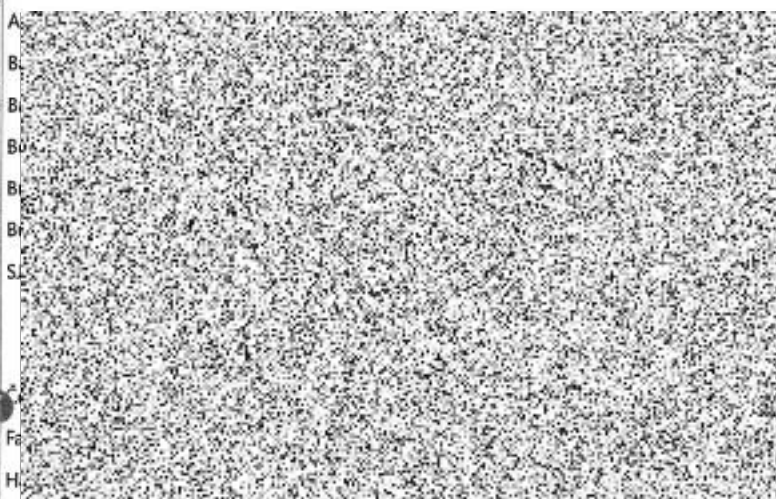
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1150
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11677
 Výměra [m²]: 459
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 731



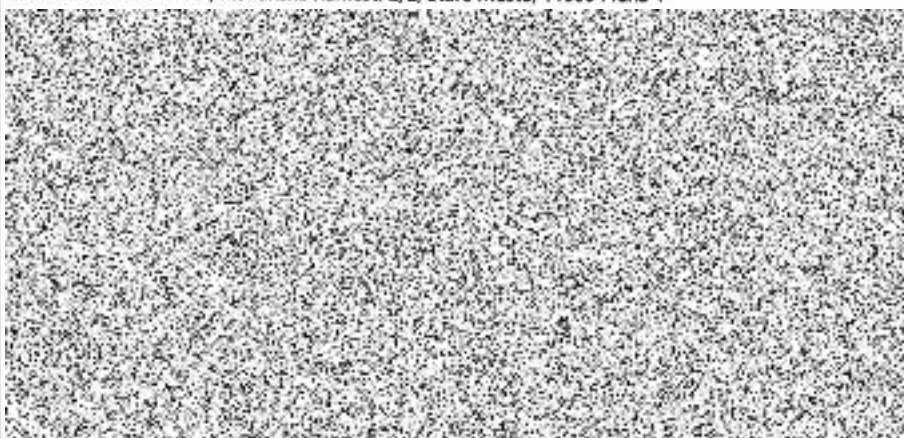
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



248/8217
 194/8217
 511/16434
 455/16434
 24/913
 91/5478
 49/1826
 425/16434
 206/8217
 23/913
 536/2739
 91/5478
 509/16434
 269/8217
 487/16434
 155/5478
 499/16434
 190/8217
 155/5478
 23/913
 232/8217

Restaurace na Spojce 731/32, s.r.o., Hnězdenská 767/4a, Troja, 18100 Praha 8

115/1494

206/8217

661/16434

379/16434

445/16434

254/8217

16/913

173/5478

Podíl

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

536/2739

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

Typ

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.03.2021 08:00.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4177/2021

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 1827/7 v objektu čp. 1827/65, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1827/7

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa: Průběžná 1827/65, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16844, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16844, podíl 1 / 1

OBJEDNATEL: 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: Dmarva@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA

4 003 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 2.3.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 3.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1827/7 v objektu čp. 1827/65, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 na katastrálním území Strašnice.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16844 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.16844 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

NÁLEZ**Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 54.50 m² + balkon k výlučnému užívání o velikosti 1.7 m² ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů situovaný při ulici Průběžná ve střední části. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně frekventované ulice. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 50 m v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvají vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná zdvojená na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní dřevěné prosklené drátěným sklem s nadsvětlikem, chodba se schodišťovým prostorem uzavřena původními litacími prosklenými dveřmi v prosklené stěně, schody teracové, podlahy z teracové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje, v 1PP a 4.NP hydrant. Fasáda domu v dobré stavu břizolitová do úrovně prvního podlaží ošetřena zpevňujícím fasádním nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o jednu budovu s pěti popisnými čísly na pěti parcelách.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1827/7
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1827/7

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1827/7

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu.

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1827/7
Adresa předmětu ocenění: Průběžná 1827/65
100 00 Praha 10
LV: 16844
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1827/7

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou průchozích pokojů, kuchyně, předstíň, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří balkon k výhradnímu užívání přístupný z obývacího pokoje. Okna dřevěná zdvojená, v pokoji atriové dřevěné zdvojené okno zajišťující vstup na balkon. Dveře do koupelny, spíže a WC hladké plné do ocelových zárubní, do pokoje, kuchyně prosklené do ocelových zárubní a dveře mezi pokoji dvoukřídlé prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře hladké plné do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety s vyžadující repasí, v kuchyni, koupelně, spíži a WC původní dlažba, v předstíni PVC imitace dřeva. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obkladem stěn 1500 mm, WC s nádržkou zavěšenou v technickém prostoru šachty, bez obkladu stěn. Kuchyň bez vybavení, provedeny jsou obklady k lince. Vytápění lokální WAW (3 ks). Bytová jednotka je v původním stavu, v oblasti atriového okna plíseň a to i v oblasti překladu a v rohové části kuchyně, na stropní konstrukci stopy po zatečení. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 10
Stáří stavby: 68 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 67 720,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,60 *	1,00 =	8,60 m ²
předstíň:	3,80 *	1,00 =	3,80 m ²
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²

WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	18,80 * 1,00 =	18,80 m ²
pokoj:	18,10 * 1,00 =	18,10 m ²
spíž:	1,60 * 1,00 =	1,60 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 vyzdíváná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - severovýchod a jihozápad	II	0,00
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 - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon k výhradnímu užívání ze spol. částí domu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
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 68 let:

$$s = 1 - 0,005 * 68 = 0,660$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,660 = 0,459$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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	III	1,00

- tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ I 1,00
ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, I 1,00
služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 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 pozemku

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 - stanice tramvaje Průběžná cca. 50 m	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 67 720,- Kč/m² * 0,459 = 31 083,48 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,50 m² * 31 083,48 Kč/m² * 1,060 * 1,010 = 1 813 649,57 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 813 649,57 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 74.

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	3118/63	183	3 420,00	625 860,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/64	181	3 420,00	619 020,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/65	180	3 420,00	615 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/66	266	3 420,00	909 720,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/67	205	3 420,00	701 100,-
Cenová mapa - celkem		1 015		3 471 300,-

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 - zjištěná cena celkem = 3 471 300,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 = 3 471 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 471 300,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 813 649,57 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 471 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 545 / 27 907

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,471\,300,- \text{ Kč} \cdot 545 / 27\,907 = 67\,791,54 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 67 791,54 Kč

Bytová jednotka č. 1827/7 - zjištěná cena = 1 881 441,11 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1827/7

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu).

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
----	---------------	---------	----------------	-------	-------	-------	-------------

	[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Obytné prostory 4.NP 2+1	55	2 532	11 500	138 000	4,50
Celkový výnos za rok:				138 000	

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 *rok)	2 532
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	450
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 450
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	123 650
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	2 747 778
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 597 778

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1827/7

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 54,50 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Sečská 1877/15, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika
Lokalita:	Sečská 1877/15, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele nabízím prodej příjemného bytu ve zvýšeném 1.NP cihlového domu v zelené lokalitě Prahy - Strašnic. Okna jsou dostatečně vysoko s parapety

cca 2,5 m nad zemí, tudíž do bytu není vidět. Byt má dispozici 2+1, všechny místnosti jsou neprůchozí s přístupem z prostorné před síně, kuchyň je orientována na sever, pokoje směrem na východ a s výhledem do zeleně. Koupelna je se sprchovým koutem, WC zvlášť, vytápění podlahové, okna nová bezpečnostní plastová, bezpečnostní vchodové dveře, měsíční poplatky ve výši 3400 Kč. K bytu patří sklep v suterénu domu. Zastávka MHD bus a metro A Strašnická pár minut chůze. Byt bude volný dle dohody. Vřele doporučuji prohlídku.

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výťah - výťah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,97
K7 Balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 400 000	52,00	84 615	0,88	74 461

Název: Donatellova, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika

Lokalita: Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika

Popis: Hledáte příjemné a klidné místo k bydlení? Toužíte po bytě, kam se můžete rovnou nastěhovat a neřešit žádné přestavby? Pak právě pro Vás je připravena tato nabídka prodeje moderního bytu. Rád bych Vám představil byt o dispozici 2+1 s užitnou plochou 57 m² s balkonem, který se nachází v ulici Donatellova ve zděném domě s výtahem. V bytě najdete kompletně vybavenou novou kuchyňskou linku s jídelním stolem a obývací pokoj se vstupem na balkon. Dále zděnou koupelnu s vanou a prostorem pro pračku i sušičku, samostatné WC a ložnici. Před pár lety dům prošel revitalizací (nová střecha, vchodové dveře se schránky, nátěr balkonu) Samotný byt pak prošel v roce 2018 celkovou rekonstrukcí. Parkování je na veřejné ulici. Součástí prodeje je i sklep 2,5 m². Určitě velkou výhodou tohoto bytu je zastávka metra (A Skalka) 200 metrů od domu, kterým se dostanete bezproblémově do centra Prahy. Zároveň do 300 metrů od domu se nachází MŠ, ZŠ, nákupní centrum Tesko a lékař. Pokud Vás tato nabídka bytu zaujala, stačí pouze zavolat a domluvit si prohlídku. Budu se na Vás těšit. Daniel Bárta / realitní makléř

Užitná plocha: 57,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - porovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výťah - výťah	0,99
K5 Velikost - porovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - balkon	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00



Zdroj: Valuo.cz

K9 Prodej elektronickou aukcí			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 199 000	57,00	91 211	0,76	69 320

Název: Černokostelecká 2015/87, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Černokostelecká 2015/87, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Nabízíme Vám ke koupi hezký slunný byt ve 3.NP cihlového domu s výtahem v ulici Černokostelecká. Byt má dispozici 2+1 a výměru 51,18m². Všechny 3 místnosti jsou neprůchozí, přístupné ze společné chodby. Byt je v původním, ale velmi udržovaném stavu, pro jeho pronájem či skromnější bydlení by stačily úpravy s minimálními náklady. Pro bydlení dle moderních standardů bude nutná rekonstrukce, při které je možno renovovat zachovalé masivní dubové parkety v ložnicích. V bytě jsou nová plastová okna, plastové stoupační potrubí, v domě je nainstalován nový výtah. Lokalita s výbornou dostupností do centra Prahy - zastávka tramvaje přímo před domem, stanice metra A - Strašnická 1km pěšky. V docházkové vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Výhodou jsou nízké měsíční poplatky 2.600Kč. Byt je volný a ihned k nastěhování. Vyřízení hypotéky samozřejmostí.

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - porovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,97
K7 Balkon, lodžie - balkon	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.10.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 490 000	51,00	88 039	0,87	76 594

Minimální jednotková porovnávací cena	69 320 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 458 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	76 594 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	73 458 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 003 461 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1827/7	1 881 441,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 813 649,57 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67	67 791,54 Kč
	<u>= 1 881 441,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **1 881 441,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 881 440,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetosmdesátjednatisícčtyřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 881 440 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetosmdesátjednatisícčtyřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1827/7	2 597 778,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1827/7	4 003 461,- Kč

Porovnávací hodnota	4 003 461 Kč
Výnosová hodnota	2 597 778 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

Obvyklá cena

4 003 000 Kč

slovy: Čtyřmilionytřitisíce Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, technologie provedení, vybavení, standard a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokality, stejného charakteru a po té upraveny korekčními koeficienty.

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. 4177/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4177/2021.

V Praze 3.3.2021

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



2. 2021

Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1827/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	byt
Stavba:	č. p. 1827, 1828, 1829, 1830, 1831
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16844
Podíl na společných částech:	545/27907

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Působ ochrany nemovitosti

Název
namátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

Iné zápisy

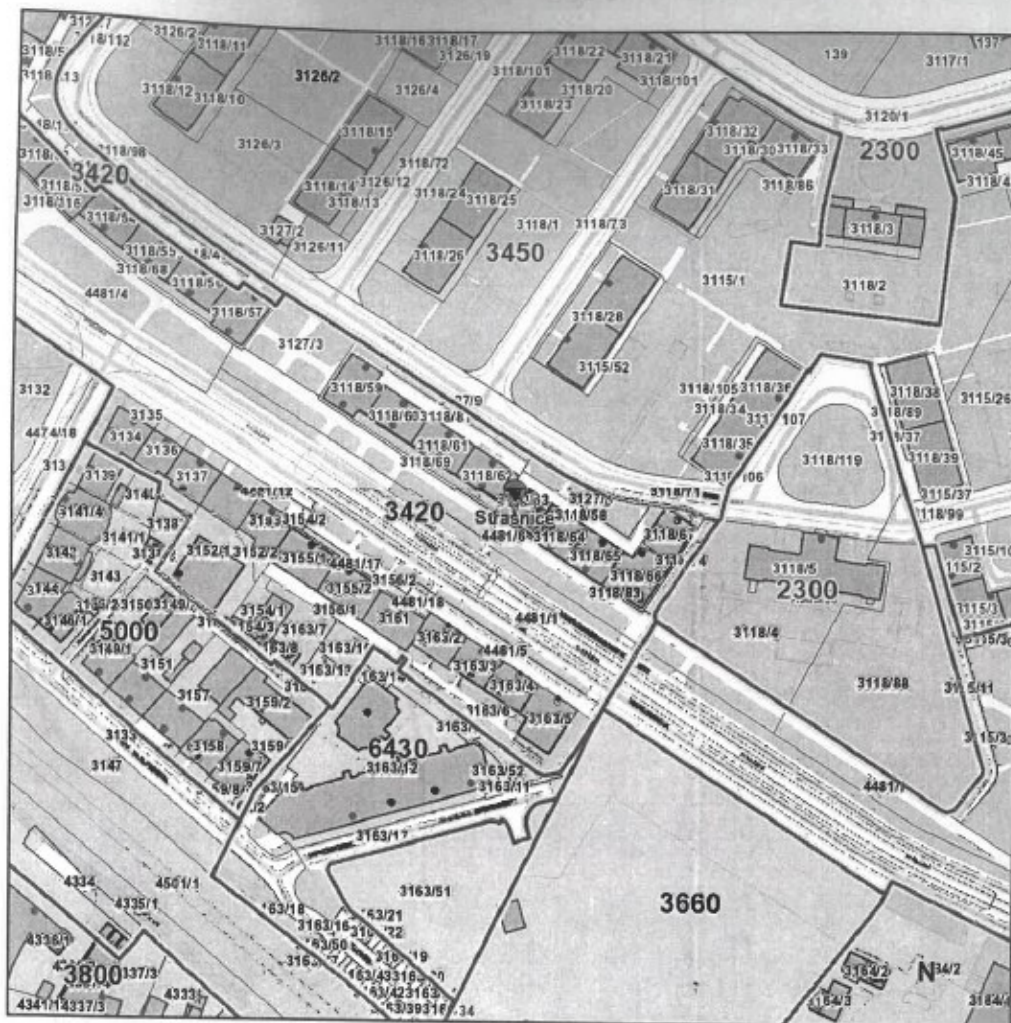
Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

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](#)

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.02.2021 08:00.

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 3118/63

Cena 2021

Mapový list: 74

Cena: 3420 Kč/m²

Skupina: 5296

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
dle vyhlášky č. 12/2008 Sb. hl. m. Praha o cenové mapě stavebních pozemků ve znění listinného k datu, ke kterému se cena

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4178/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.435/15 v objektu čp. 435/1, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 780 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 435/15

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

Adresa: Na Míčankách 435/1, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9461, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 9461, podíl 1 / 1

OBJEDNATEL: Městská část Praha 10

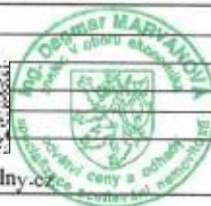
Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová

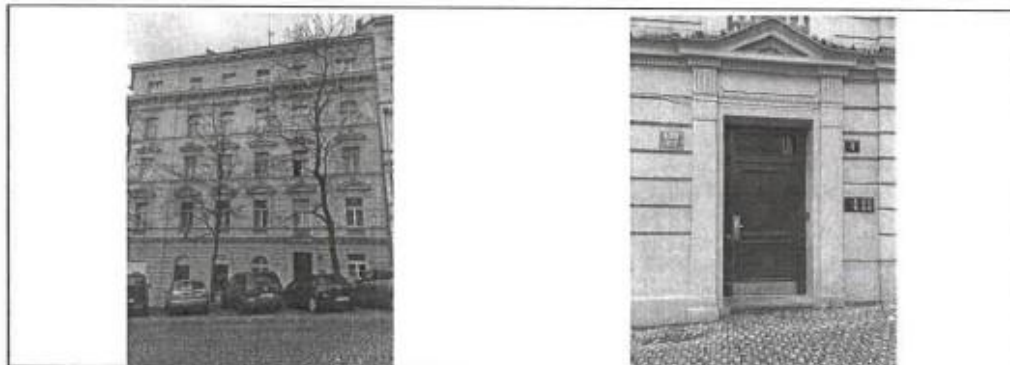
Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10

IČ: telefon: 603211818

e-mail: Dmarv@volny.cz



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



OBVYKLÁ CENA

6 525 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 27.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 1.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 435/15 v objektu čp. 435/1, ulice Na Míčankách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 780 na katastrálním území Vršovice.

VÝČET PODKLADU

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 přikládáná 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, rozvázně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci 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 stanovení úrokové sazby 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. 9461 a 9460 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 9461 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

NÁLEZ**Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 80,90 m² + společná předsíň (z relativně společné části budovy) o velikosti 7,50 m² společná s bytovou jednotkou č. 435/16 - dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Na Míčankách a 28. pluku, jako rohový v zástavbě s bytovými domy a v sousedství s Justičním areálem Na Míčankách. Občanská vybavenost dobrá, drobné prodejny v ulici 28. pluku a Kodaňská. Nejbližší nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu 28. pluku v docházkové vzdálenosti. Nejbližší metro Jiřího z Poděbrad. Parkovací možnosti špatné, zvláště ve večerních hodinách zhoršené.

Bytový dům je podsklepený s šesti nadzemními podlažími, zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou s dodatečně vybudovaným výtahem do dvorní části s nástupem z mezipodest s využitím nástupu z balkonů. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, fasáda ve dvorní části v dobrém stavu, uliční fasáda nová. Vstupní dveře nové dřevěné s malým nadsvětlíkem. V zádveří štukátérské provedení stropu, nová dlažba. Podlahy dlažby, u vstupu do výtahu nové dlažby. Schody kamenné s ozdobným zábradlím. Okna dřevěná špaletová, na chodbách plastové prosklené dveře s nadsvětlíkem k výtahu. V I.PP se nachází skladové prostory a další společné části domu. Bytový dům je užíván od roku 1903.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 435/15
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 780

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 435/15
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 435/15

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 435/15
Adresa předmětu ocenění: Na Míčankách 435/1
100 00 Praha 10
LV: 9461
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 435/15

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze společné předsíně s bytovou jednotkou č. 435/16, tří pokojů, kuchyně, koupelny, WC - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - ze tří pokojů, předsíně, kuchyně, WC, koupelny a společné předsíně s bytovou jednotkou 435/16. Ze společné předsíně - vstup do oceňované bytové jednotky 435/15 hladkými dveřmi do ocelové zárubně. Podlaha předsíně z dlažby.

Bytová jednotka - okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci, okno na WC dřevěné jednoduché (do světlíku) dveře do dvou pokojů a kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, dveře mezi pokoji, na WC a do koupelny hladké plné do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké plné do ocelové zárubně a nad dveřmi prosklení z Luxver. V předsíni a WC klenba valená. Podlaha v pokoji přístupném z kuchyně parkety vyžadující repasi, ve dvou pokojích lino, v předsíni, WC a koupelně dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a provedeny jsou nižší keramické obklady stěn a je zde umístěna karma. WC samostatné s mísou kombi bez obkladů stěn pouze soklík. Stěna mezi WC a světlíkem s projevující se vlhkostí přecházející do plísně. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s plastovým dřezem a samostatné stojícím plynovým sporákem bez digestoře s obkladem stěn a spízní skříňkou. Vytápění topidly WAW (rozvod plynu po povrchu stěn). Ohřev vody karmou. V předsíni původní vestavěná skříň. V pokojích a kuchyni tapety. V pokoji známky po zatečení ve stropní konstrukci. Objekt je užíván od roku 1903. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 21
Stáří stavby: 118 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1975

Základní cena ZC (příloha č. 27):

71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
pokoj:	22,50 *	1,00 =	22,50 m ²
pokoj:	15,00 *	1,00 =	15,00 m ²
kuchyň:	14,50 *	1,00 =	14,50 m ²
koupelna:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			80,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj - jih a východ, pokoje - jih a , kuchyň - východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - společná předstíň	III	0,00
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
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 stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = 0,520$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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	II	0,00

území		
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,520 = 37 371,88 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,90 m² * 37 371,88 Kč/m² * 1,060 * 1,060 = 3 397 075,49 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 397 075,49 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 780

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 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	780	488	10 850,00	5 294 800,-
Cenová mapa - celkem		488		5 294 800,-

Pozemek parc.č. 780 - zjištěná cena celkem = 5 294 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 780 = 5 294 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 294 800,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 397 075,49 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 294 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 809 / 17 795

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 294 800,- Kč * 809 / 17 795 = 240 713,30 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 240 713,30 Kč

Bytová jednotka č. 435/15 - zjištěná cena = 3 637 788,79 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 435/15

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Analýza tržního nájemného

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	4.NP 3+1	81	2 225	15 000	180 003	4,50
Celkový výnos za rok:						180 003	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	81
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 225
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 003
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 002
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	5 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	10 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	160 902
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	3 575 600
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	180 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 395 600

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 435/15

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	80,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Kodaňská 597/26, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Kodaňská 597/26, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis:

Jste městský typ člověka, máte rádi dobrou dostupnost služeb? Prostorný byt o výměře užitné plochy 93 m² (včetně 5,2 m² velké sklepní kóje), s dispozicí 3+1, nacházející se ve 2. NP staršího rohového měšťanského domu s výtahem v oblíbené lokalitě pražských Vršovic, Vás může oslovit. Je vhodný pro malou rodinu i jednotlivce s touhou bydlet v bytě s vysokými stropy, tradičními špaletovými okny renovovanými v roce 2013, mosaznými klikami, trojbokým arkýřovým oknem v hlavní obývací místnosti a prostornou jídelnou. V chodbě bytu (4,3 m²) se nacházejí vstupy do koupelny (3,6 m²), na toaletu (1,0 m²) a velkými prosklenými dveřmi lze směřovat do kuchyně s jídelnou (20,8 m²). Dalšími dveřmi z chodby lze dojít do západně orientovaného pokoje (17,8 m²). Z jídelny vedou dveře naproti sobě stojící dveře, první do neprůchozího pokoje (15,3 m²) a druhé dveře otevírají vstup do největší místnosti bytu (23,7 m²) s arkýřem a dvěma okny, která je spojena se západně orientovaným pokojem. Bytové jádro je zděné. Všechny obytné místnosti kromě neprůchozího pokoje (betonová podlaha krytá PVC) mají podlahu z parketu. Vytápění bytu je lokální plynové prostřednictvím topidel WAW. Vodovodní stoupačky byly vybudovány cca v roce 2000. Kanalizační stoupačky jsou původní. Elektroinstalace je cca z roku 1989. Sklepní prostory byly opravované v roce 2015. Jak je již uvedeno výše, k bytu náleží sklepní kóje o velikosti 5,2 m². ČASOVÁ DOSTUPNOST SLUŽEB: MHD:BUS zastávky: Slovinská 3 min.chůze, Kodaňská 4 min.chůze, Na Mičáncích 8 min.chůze;TRAM zastávky: Čechovo náměstí 5 min.chůzí, Koh-i-noor 8 min.chůzí, Bohemians 10 min.chůzí, Vršovické náměstí 6 min. chůzí;METRO zastávky: Želivského 13 min. chůzí a MHD, Flora 23 min.chůzí a MHD (21 min.pouze chůzí), Jiřího z Poděbrad 20 min. chůzí a MHD; Nejbližší základní služby:obchod (Tesco Express) : 4 min.chůzí,lékárna: 5 min.chůzí,ZŠ: 4 min.chůzí,lékař (FN Královské Vinohrady): 11 min. chůzí a MHD,dětské hřiště: 2 min. chůzí,pošta: 14 min.chůzí,OC Eden je vzdáleno 14 min.chůzí.

Užitná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výťah - výťah	1,00
K5 Velikost - větší srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 950 000	88,00	90 341	0,81	73 176

Název: Žitomírská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Žitomírská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Byt 3+1/2 x Lodžie, 81 m², který se nachází ve 2. patře cihlového domu v Praze 10 - Vršovice. Byt je po úpravách - Nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, plynová varná deska, horkovzdušná trouba, lednice s mrazákem, myčka, digestoř, koupelna s vanou, WC zvlášť, nové stoupačky v plastu, částečně nové rozvody elektřiny v mědi, nový plynový kotel k vytápění bytu a ohřevu vody, nová plastová okna, žaluzie, nové interiérové dveře, nové vchodové dveře, vestavěná skříň v předsíni, na podlahách kvalitní plovoucí podlaha a dlažba. Orientace oken na V. K bytu náleží 2x lodžie (4 m² a 3,8 m²) a sklep. Možnost

pronajmout si v domě garážové stání. Dům s výtahem je v dobrém stavu. Volné k nastěhování dle dohody. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. na metro A zast. Náměstí Míru. Byt je v OV - možné financovat pomocí hypotečního úvěru.

Užitná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - balkon a lodžie	0,98
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 22.2.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 999 000	81,00	111 099	0,75	83 324

Název: Vršovická 699/74, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Vršovická 699/74, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi, nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsině, koupelny, WC a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová se žaluziemi. Dveře vstupní původní hladké do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Dveře interiérové dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do koupelny a kuchyně plastové zatahovací lamely. Jeden z pokojů (obývací) je otevřen do prostoru předsině. Podlahy ve dvou pokojích prkenné, v obývacím parkety, v předsině, v koupelně, WC a kuchyni dlažba a ve spíži teraco. Koupelna vybavena vanou a kulatým keramickým umyvadlem v desce, obklady do úrovně dveří a proveden je polystyrenový podhled. WC samostatně vybavené mísou se zavěšenou nádržkou, obklady provedeny z polystyrenových pásků odstínů imitace dřeva. Kuchyň vybavena pouze nerez dřezem ve zbytku linky, proveden obklad stěny k lince (dva typy). Vytápění cirkulové.

Užitná plocha: 77,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - velmi mírně horší	1,03
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 5.1.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
-------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---------------------	--

6 715 000	77,00	87 208	0,98	85 464
-----------	-------	--------	------	---------------

Minimální jednotková porovnávací cena	73 176 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 655 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	85 464 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	80 655 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	80,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 524 990 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 435/15	3 637 789,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 397 075,49 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 780	240 713,30 Kč
	<u>= 3 637 789,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **3 637 789,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 637 790,- Kč**

slovy: Třimiliony šestsetřicet sedm set tisíc sedm set devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 637 790 Kč

slovy: Třimiliony šestsetřicet sedm set tisíc sedm set devadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 435/15	3 395 600,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 435/15	6 524 990,- Kč

Porovnávací hodnota	6 524 990 Kč
Výnosová hodnota	3 395 600 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

Obvyklá cena

6 525 000 Kč

slovy: Šestmilionů pět set dvacet pět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, standard, technologie provedení a celkový pohled na nemovitost.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací metoda má největší a nejobjektivnější vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upraveny korekčními koeficienty.

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. 4178/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4178/2021.

V Praze 1.3.2021

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



Informace o jednotce

Číslo jednotky	435/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	byt
Udova:	č. p. 435
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9461
Podíl na společných částech:	809/17795

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Působ ochrany nemovitosti

Název
amátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

Iné zápisy

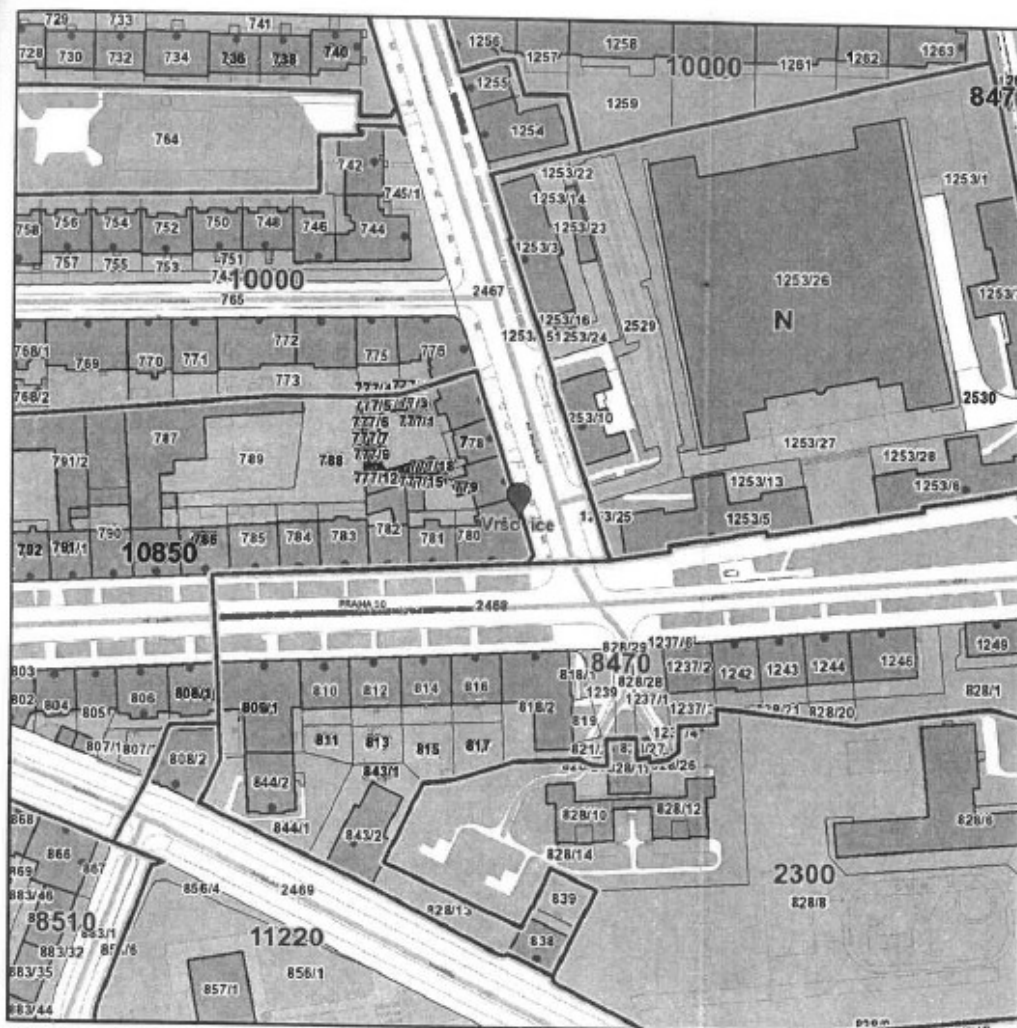
Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Vznesené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.02.2021 08:00.

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 780

Cena 2021

Mapový list: 60

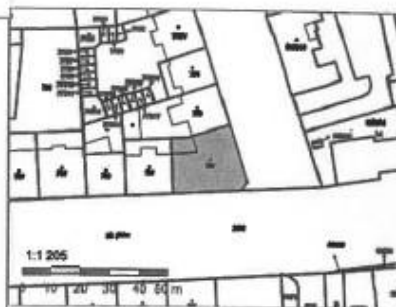
Cena: 10850 Kč/m²

Skupina: 4133

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 22/2008 Sb. hl. m. Praha a cenové mapy stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena

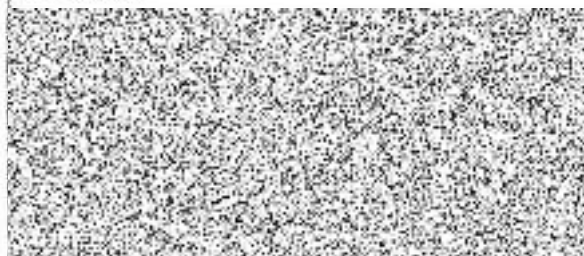
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 780
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 9460
Výměra [m²]: 488
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: č.p. 435

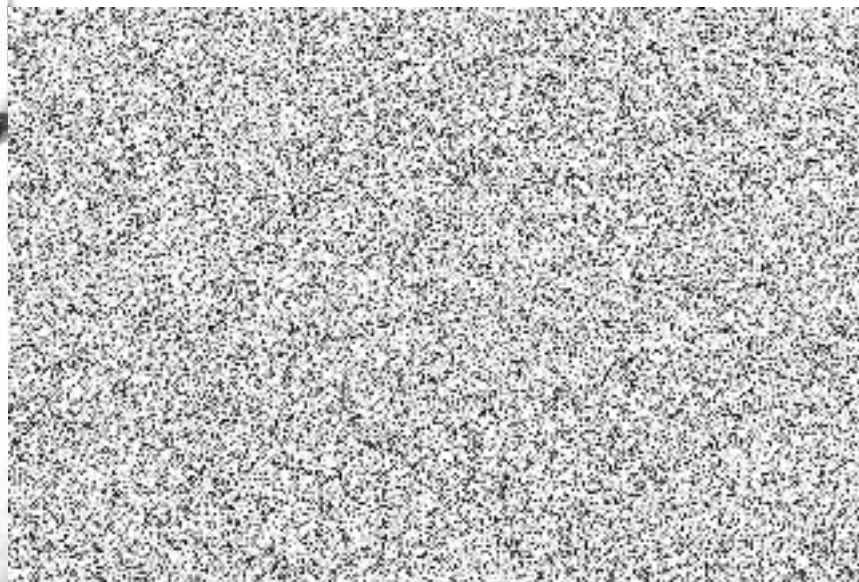


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



Podíl

337/17795
366/17795
633/17795
124/3559
451/17795
1066/17795
809/17795
195/3559
94/3559
83/3559
694/17795
487/17795
723/17795

115/3559

523/17795
567/35590
567/35590

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4179/2021

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně bytové jednotky č.1067/3 v objektu čp. 1067/1, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1847/1, 1847/6 a 1847/7 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1067/3,

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Jerevanská 1067/1, 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

OBJEDNATEL: 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: Pro stanovení tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

6 404 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 25.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 26.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1067/3 v objektu čp. 1067/1, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1847/1, 1847/6 a 1847/7 na katastrálním území Vršovice.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9367, 1339 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 9367 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

NÁLEZ**Celkový popis**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 79.30 m². Objekt je situovaný při ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která jsou spojkou mezi Vršovickou a Vladivostockou. Objekt je koncovým domem. V blízkém okolí v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum Eden a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený dvěma podlažími (2.PP CO kryt) a má šest nadzemních podlaží s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní břidlicová v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře nové hliníkové ze dvou třetin prosklené s otevíráním čípek. Vstup do objektu betonovými ošetřenými předsazenými schody. Podlaha zádveří teracová, schody teracové, podlahy podest a chodby z původní dlažby. Okna plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasicí přístroj. Objekt je běžně udržovaný postavený v roce 1958.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1067/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1847/1, 1847/6 a 1847/7

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1067/3
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1067/3

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1067/3
Adresa předmětu ocenění: Jerevanská 1067/1
100 00 Praha 10
LV: 9367
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1067/3

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním (zvýšeném) nadzemním podlaží dvěma podlažími podsklepeného bytového zděného domu s šesti nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do dvou pokojů dřevěné rámové prosklené do ocelových zárubní, dveře do pokoje a kuchyně, koupelny a WC dřevěné rámové plně do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích parkety vyžadující repasi, v předsíni, WC a kuchyni původní dlažba a v koupelně PVC na původní dlažbu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a keramické obklady jsou nahrazeny polepením stěn PVC, WC samostatné s mísou kombi bez obkladů stěn pouze s nízkým soklem z dlažby. Kuchyň bez vybavení, provedeny jsou obklady k lince a na stropě stopy po zatečení. Bytová jednotka je v původním běžně udržovaném stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 21
Stáří stavby: 63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	10,0 * 1,00 =	10,00 m ²
pokoj:	20,10 * 1,00 =	20,10 m ²
pokoj:	17,10 * 1,00 =	17,10 m ²
pokoj:	17,70 * 1,00 =	17,70 m ²
předsíň:	11,10 * 1,00 =	11,10 m ²
koupelna:	2,30 * 1,00 =	2,30 m ²

WC:

$$1,0 * 1,00 = \frac{1,00 \text{ m}^2}{79,30 \text{ m}^2}$$

Započítaná podlahová plocha bytu:

$$\frac{1,00 \text{ m}^2}{79,30 \text{ m}^2}$$

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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - zvýšené 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - kuchyně a pokoj východ, pokoj jih a východ, pokoj jih	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem, 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: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Mírně snižující cenu - chybí vybavení kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = 0,685$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,685 = 0,588$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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	III	1,00

- lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ I 1,00
ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, I 1,00
služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní
(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ
ocenění je hodnota znaku rovna 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 pozemku

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, dobré parkovací možnosti	VI	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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 71 869,- Kč/m² * 0,588 = 42 258,97 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,30 m² * 42 258,97 Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 3 800 858,82 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 800 858,82 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1847/1, 1847/6 a 1847/7

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 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	1847/1	1 339	6 820,00	9 131 980,-
ostatní plocha	1847/6	430	6 820,00	2 932 600,-
ostatní plocha	1847/7	25	6 820,00	170 500,-
Cenová mapa - celkem		1 794		12 235 080,-

Pozemky parc.č. 1847/1, 1847/6 a 1847/7 - zjištěná cena celkem = 12 235 080,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1847/1, 1847/6 a 1847/7 = 12 235 080,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 12 235 080,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 800 858,82 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 12 235 080,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 793 / 57 637

Hodnota spoluvlastnického podílu:

12 235 080,- Kč * 793 / 57 637 = 168 336,63 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 168 336,63 Kč

Bytová jednotka č. 1067/3 - zjištěná cena = 3 969 195,45 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1067/3

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Analýza tržního nájemného

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.NP - 3+1	79	2 270	15 000	180 000	4,50
Celkový výnos za rok:						180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	79
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 270
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
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	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	162 900
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	3 620 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 570 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1067/3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	79,30 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	Byt 3+1/2 x Lodžie, 81 m2, který se nachází ve 2. patře cihlového domu v Praze 10 - Vršovice. Byt je po úpravách - Nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, plynová varná deska, horkovzdušná trouba, lednice s mrazákem, myčka, digestoř, koupelna s vanou, WC zvlášť, nové stoupačky v plastu, částečně nové rozvody elektřiny v mědi, nový plynový kotel k vytápění bytu a ohřevu vody, nová plastová okna, žaluzie, nové interiérové dveře, nové vchodové dveře, vestavěná skříň v předsíni, na podlahách kvalitní plovoucí podlaha a dlažba. Orientace oken na V. K bytu náleží 2x lodžie (4 m2 a 3,8 m2) a sklep. Možnost

pronajmout si v domě garážové stání. Dům s výtahem je v dobrém stavu. Volné k nastěhování dle dohody. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. na metro A zast. Náměstí Míru. Byt je v OV - možné financovat pomocí hypotečního úvěru.

Užitná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší po celk. rek.	0,90
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - 2x lodžie	0,99
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 999 000	81,00	111 099	0,76	84 435

Název: Kodaňská 597/26, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Kodaňská 597/26, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Jste městský typ člověka, máte rádi dobrou dostupnost služeb? Prostorný byt o výměře užitné plochy 93 m² (včetně 5,2 m² velké sklepní kóje), s dispozicí 3+1, nacházející se ve 2. NP staršího rohového měšťanského domu s výtahem v oblíbené lokalitě pražských Vršovíc, Vás může oslovit. Je vhodný pro malou rodinu i jednotlivce s touhou bydlet v bytě s vysokými stropy, tradičními špaletovými okny renovovanými v roce 2013, mosaznými klikami, trojbokým arkýřovým oknem v hlavní obývací místnosti a prostornou jídelnou. V chodbě bytu (4,3 m²) se nacházejí vstupy do koupelny (3,6 m²), na toaletu (1,0 m²) a velkými prosklenými dveřmi lze směřovat do kuchyně s jídelnou (20,8 m²). Dalšími dveřmi z chodby lze dojít do západně orientovaného pokoje (17,8 m²). Z jídelny vedou dveře naproti sobě stojící dveře, první do neprůchozího pokoje (15,3 m²) a druhé dveře otevírají vstup do největší místnosti bytu (23,7 m²) s arkýřem a dvěma okny, která je spojena se západně orientovaným pokojem. Bytové jádro je zděné. Všechny obytné místnosti kromě neprůchozího pokoje (betonová podlaha krytá PVC) mají podlahu z parket. Vytápění bytu je lokální plynové prostřednictvím topidel WAW. Vodovodní stoupačky byly vybudovány cca v roce 2000. Kanalizační stoupačky jsou původní. Elektroinstalace je cca z roku 1989. Sklepní prostory byly opravované v roce 2015. Jak je již uvedeno výše, k bytu náleží sklepní kóje o velikosti 5,2 m². ČASOVÁ DOSTUPNOST SLUŽEB: MHD:BUS zastávky: Slovinská 3 min.chůze, Kodaňská 4 min.chůze, Na Míčankách 8 min.chůze;TRAM zastávky: Čechovo náměstí 5 min.chůzí, Koh-i-noor 8 min.chůzí, Bohemians 10 min.chůzí, Vršovické náměstí 6 min. chůzí;METRO zastávky: Želivského 13 min. chůzí a MHD, Flora 23 min.chůzí a MHD (21 min.pouze chůzí), Jiřího z Poděbrad 20 min. chůzí a MHD; Nejbližší základní služby:obchod (Tesco Express) : 4 min.chůzí,lékárna: 5 min.chůzí,ZŠ: 4 min.chůzí,lékař (FN Královské Vinohrady): 11 min. chůzí a MHD,dětské hřiště: 2 min. chůzí,pošta: 14 min.chůzí,OC Eden je vzdáleno 14 min.chůzí.

Užitná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná větší	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 8.12.2020	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 950 000	88,00	90 341	0,86	77 693

Název: Gruzínská, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Gruzínská, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Sterling reality zprostředkují ve výhradním zastoupení vlastníka nemovitosti prodej bytu v osobním vlastnictví 3+1/77m² se dvěma balkóny a dvěma neprůchozími pokoji na adrese Gruzínská 5, Praha 10 - Vršovice. Bytová jednotka je po celkové rekonstrukci a disponuje třemi pokoji, z nichž jsou dva neprůchozí, kuchyní, jídelnou, komorou, koupelnou, odděleným wc, dvěma balkóny, sklepní kóji. Rozvody jsou nové (elektřina v mědi, voda v plastu). Veškerá občanská vybavenost se nachází v místě bydliště. Tuto nemovitost doporučuji !!

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - po celk. rek, lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná 70 + 7 m ² balkon	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - 2x balkon	0,99
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 7.1.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 599 000	70,00	94 271	0,85	80 130

Minimální jednotková porovnávací cena

77 693 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

80 753 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

84 435 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

80 753 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

79,30 m²**Výsledná porovnávací hodnota****6 403 713 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1067/3	3 969 195,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 800 858,82 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1847/1, 1847/6 a 1847/7	168 336,63 Kč
	<u>= 3 969 195,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **3 969 195,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 969 200,- Kč**

slovy: Třimilionydevětsetšedesátdevěttisícdvěstě Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 969 200 Kč

slovy: Třimilionydevětsetšedesátdevěttisícdvěstě Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1067/3	3 570 000,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1067/3	6 403 713,- Kč

Porovnávací hodnota	6 403 713 Kč
Výnosová hodnota	3 570 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění tržní ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

Obvyklá cena

6 404 000 Kč

slovy: Šestmilionůčtyřistačtyřitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, databáze VALUO, konzultace s realitními makléři a vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav bytu i domu, technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací metoda má v tomto případě největší vypovídající schopnost, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě, shodného charakteru a po té upraveny korekčními koeficienty.

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. 4179/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4179/2021.

V Praze 26.2.2021

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



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1067/3
Název jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	byt
Adresa:	č. p. 1064, 1065, 1066, 1067
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9367
Podíl na společných částech:	793/57637

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Působ ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nemovitost jsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nemovitost jsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.02.2021 08:00.

Informace o pozemku

celní číslo: 1847/2 

ec: Praha [554782] 

astrální území: Vršovice [732257] 

o LV: 9364

měra [m²]: 1339

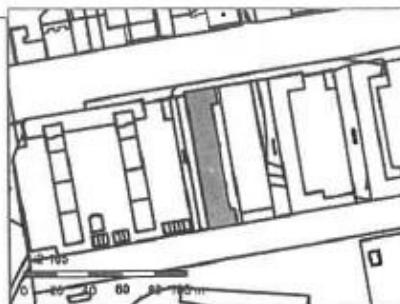
p parcely: Parcela katastru nemovitostí

apový list:

čtení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

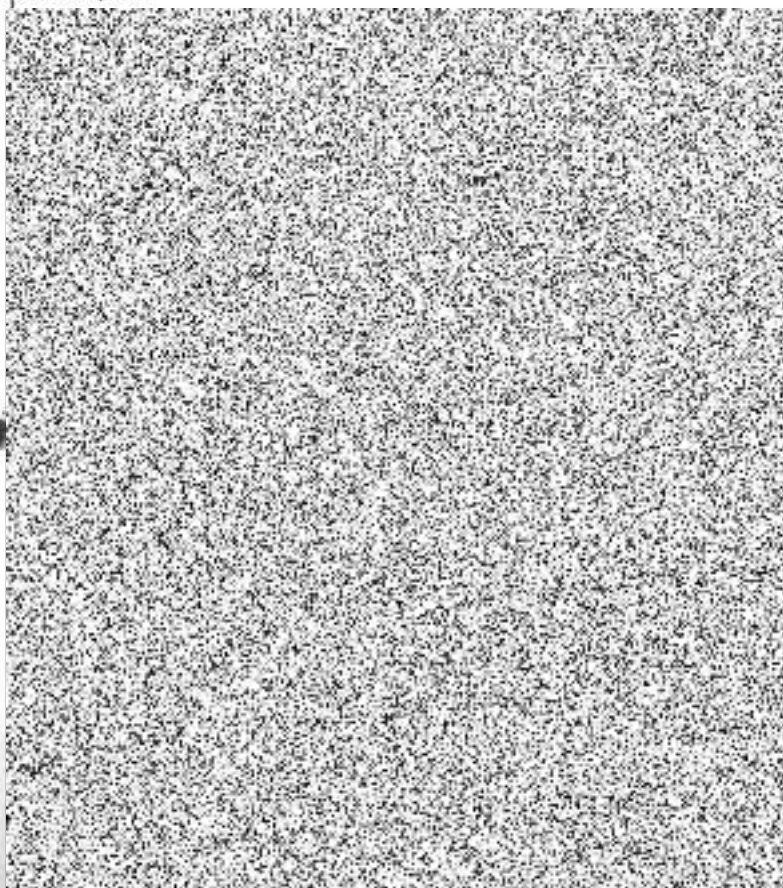
ruh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

avba na pozemku: č. p. 1064, 1065, 1066, 1067



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

619/57637

278/57637

576/57637

592/57637

573/57637

163/57637

619/57637

163/57637

619/115274

163/57637

793/57637

592/57637

163/57637

573/57637

569/57637

609/57637

163/57637

592/57637

619/57637

619/57637

619/57637

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1847/2

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 6820 Kč/m²

Skupina: 4269

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 22/2008 Sb. hl. m. Prahy a cenové mapy stavebních pozemků vydané národním k datu ke kterému se cena

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4181/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 743/10 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 743/10,

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Žitomířská 743/24, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11834, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11834, podíl 1 / 1

OBJEDNATEL: 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: Dmarva@volny.cz



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



OBVYKLÁ CENA

2 093 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 21.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 25.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 743/10 v objektu čp. 743/24, ulice Žitomířská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 625 na katastrálním území Vršovice.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 jednájí 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.11834, 11833 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 11834 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

NÁLEZ

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 21,00 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným při ulici Žitomířská. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská a Ruská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přílehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je patnáct bytových jednotek a jeden nebytový prostor. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře nové dřevěné s nadsvětlíkem, vstupní část oddělena litacími prosklenými původními dveřmi, schody kamenné, podlahy teracové s mozaikou. Vstupní část obložena skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými jednoduchými prosklenými dveřmi. Osazeny jsou hasicí přístroje. Na fasádě, která byla opravena byl proveden nátěr, který oprýskává. Stavebně technický stav objektu je běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech. V budově je 15 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 743/10
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 625

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 743/10

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 743/10

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 743/10
Adresa předmětu ocenění: Žitomířská 743/24
100 00 Praha 10
LV: 11834
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 743/10

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu s pěti nadzemními podlažími objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny s WC - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - předsíň, pokoj s rozvody ke kk, koupelna s WC a malá spížka. Okno dřevěné špaletové a ve spíži dřevěné jednoduché, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní ze dvou třetin prosklené, dveře do spíže dřevěné rámové otevíravé klíčem a dveře do koupelny s WC zatahovací polorozpadlé do dřevěných zárubní. Vstupní dveře původní do dřevěné zárubně dvoukřídlé. Podlahy v předsíni a pokoji staré lino, ve spíži betonová mazanina a v koupelně s WC původní dlažba. V pokoji v rohové části přívod rozvodů ke kk a zbytky obkladu k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn (odhadem z osmdesátých let) a WC mísou se zavěšenou nádržkou. Vytápění - topidlo WAW v době prohlídky odpojená a pravděpodobně nefunkční (vedení po povrchu stěny), ohřev vody boilerem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 21
Stáří stavby: 91 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1971
Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
Koupelna s WC:	2,80 * 1,00 =	2,80 m ²
pokoj:	15,80 * 1,00 =	15,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		21,00 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: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC s nádržkou	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, ohřev vody boilerem	II	-0,02
9. Kritérium 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 stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,456$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní	I	1,00

(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ
ocenění je hodnota znaku rovna 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 pozemku

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 - špatné parkovací možnosti	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neurčené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,456 = 32 772,26 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 21,00 m² * 32 772,26 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 787 871,35 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 787 871,35 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 625

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 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	625	281	10 000,00	2 810 000,-
Cenová mapa - celkem		281		2 810 000,-

Pozemek parc.č. 625 - zjištěná cena celkem = **2 810 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 625 = 2 810 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 810 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **787 871,35 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 810 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 210 / 6 544

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 810 000,- Kč * 210 / 6 544 = 90 174,21 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 90 174,21 Kč

Bytová jednotka č. 743/10 - zjištěná cena = **878 045,56 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 743/10

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajimatelného stavu.

Analýza tržního nájemného

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	3.NP 1+0	21	3 429	6 000	72 000	4,50
Celkový výnos za rok:						72 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	21
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro	3 429

Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	k) Kč/rok	72 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	68 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	250
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 550
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	62 850
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	1 396 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	180 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 216 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 743/10

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	21,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bulharská 619/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Bulharská 619/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	1+kk o velikosti 20 m ² s okny na jih do vnitrobloku se nachází v přízemí (1NP) 5patrového domu. Byt s bezpečnostními dveřmi má podlahovou krytinu převážně z dřevěného masivu a to ve skvělém stavu. Bytová jednotka je kromě drobných úprav v původním stavu a je kolaudována jako byt. Byt disponuje plynovým vytápěním /vafkami/ a plynovým kotlem, který zajišťuje ohřev teplé vody. Tedy celkově levnější provoz bytu díky instalaci plynu. V předstíni je sprchový kout a rovněž z předstíni je vchod na samostatné WC. Byt má menší komoru blízko okna v hlavní místnosti. Byt se nabízí vybaven tak jak je na fotografiích včetně kuchyňské linky, pračky, ledničky a dvojlůžka. Případný nezájem kupujícího o vybavení bytu cenu bytu neovlivní. K bytu je v rámci společných prostor k dispozici sklepni kóje. I díky schopnému vedení SVJ domu je „dům“ schopen průběžně čerpat dotace na údržbu z fondu EU. Výhled z okna je do klidného vnitrobloku na zahradu s minimálním pohybem osob. Poplatky v bytě/měs. bez energií ale i včetně F.O. je 1872 Kč. Pomůžeme s dofinancováním kupní ceny bytu u našeho zkušeného týmu hypotékou.

Užitná plocha: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - shodná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej e. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 680 000	20,00	134 000	0,77	103 180

Název: Košická 66/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Košická 66/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Nabízím k prodeji velmi pěknou garsonku v OV v Košické ulici ve Vršovcích. Jedná se o světlý částečně rekonstruovaný byt ve 3. patře (bez výtahu) cihlového domu s hezkým výhledem do klidného vnitrobloku. V bytě o celkové rozloze 28 m² je k dispozici rohová kuchyňská linka. V obývací části jsou parkety, v prostorné koupelně je sprchový kout. Dům prošel v minulém roce kompletní rekonstrukcí pláště budovy a je po výměně oken. Možnost parkování pro rezidenty hned před domem. Jedná se o klidnou lokalitu s výbornou dostupností do centra Prahy, pouze pár kroků od velmi populární Krymské ulice a parku Gröbovka. Ideální startovací bydlení. Neváhejte a domluvte si prohlídku bytu ještě dnes.

Užitná plocha: 28,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší po část. rek.	0,93
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - mírně větší	1,02
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej e. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 300 000	28,00	117 857	0,81	95 464

Název: K Louži 785/4, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: K Louži 785/4, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Přímý majitel prodává byt o vel 28 m² (21 m² bytová plocha, 7,1 m² terasa) typu 1kk, s krásnou terasou 7 m², umístěné v 5 patře cihlového domu na adrese K Louzi 4, Praha Vršovice. Byt prošel rekonstrukcí, plovoucí podlahy, nová dlažba, nový obklad v koupelně (v koupelně vana). Velmi nízké poplatky (2.450.-) S RK nespolečně

Užitná plocha: 21,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší po rek.	0,85
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - shodný + terasa 7m ²	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - terasa	0,85
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej e. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 31.1.2021	21,00	161 905	0,62	100 381

Minimální jednotková porovnávací cena	95 464 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 675 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	103 180 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	99 675 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	21,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 093 175 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 743/10	878 046,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	787 871,35 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 625	90 174,21 Kč
	<u>= 878 046,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **878 046,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **878 050,- Kč**

slovy: Osmsetsedmdesátosmtisícadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

878 050 Kč

slovy: Osmsetsedmdesátosmtisícadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 743/10	1 216 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 743/10	2 093 175,- Kč

Porovnávací hodnota	2 093 175 Kč
Výnosová hodnota	1 216 667 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kterou považují vzhledem k charakteru nemovitosti a použití již prodaných vzorků za nejvíce vypovídající.

Obvyklá cena

2 093 000 Kč

slovy: Dvamilionydevadesáttřítisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, plocha bytové jednotky, příslušenství, vybavení, standard, stavebně technický stav a celkový pohled na nemovitost.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě, velikosti a charakteru a po té upraveny korekčními koeficienty.

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. 4181/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4181/2021.

V Praze 25.2.2021

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



Informace o jednotce

Číslo jednotky	743/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	byt
Podoba:	č. p. 743
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	11834
Podíl na celkových částech:	210/6544

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Působ ochrany nemovitosti

Název
amátčkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.02.2021 08:00.

Informace o stavbě

stavba: č. p. 743
 obec: Praha [554782] 
 část obce: Vršovice [490237] 
 katastrální území: Vršovice [732257]
 číslo LV: 11833
 stavba stojí na pozemku: p. č. 625
 typ stavby: budova s číslem popisným
 způsob využití: bytový dům



Vymezené jednotky

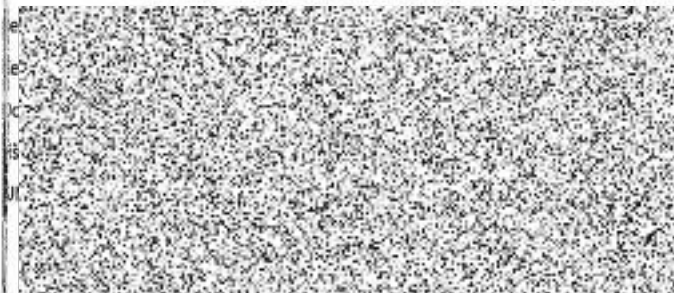
743/1, 743/2, 743/3, 743/4, 743/5, 743/6, 743/7, 743/8, 743/9, 743/10, 743/11, 743/12, 743/13, 743/14, 743/15, 743/16

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

R.G.O. historie pro film, s.r.o., Vinohradská 1107/45, Vinohrady, 12000 Praha 2



Podíl

721/6544

293/6544

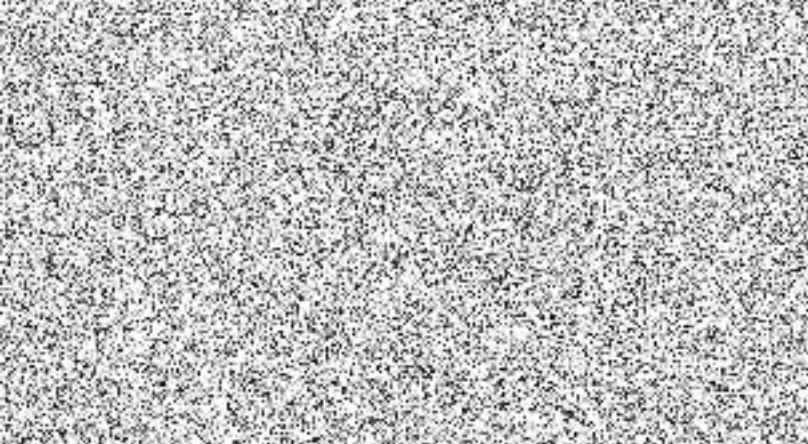
173/3272

34/409

89/1636

561/6544

MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Stará Město, 11000 Praha 1



105/3272

469/6544

27/818

147/3272

483/6544

14/409

883/6544

161/3272

13/409

957/nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=FN-45IUkeULseDURlovkZJ4j2Yq_EA8gUArlwK9psgmazzIsQ3bCcH3TzmZIHvlpLwRg8p... 1/2

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 625

Cena 2021

Mapový list: 60

Cena: 10000 Kč/m²

Skupina: 14560

Obrazené 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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4182/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota bytové jednotky č. 549/5 v objektu čp. 549/54, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1551 a 1552 na katastrálním území Vinohrady.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 549/5,

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

Adresa: Francouzská 549/54, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 10507, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 10507, podíl 1 / 1

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



OBVYKLÁ CENA

3 003 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 27.2.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 28.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 549/5 v objektu čp. 549/54, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1551 a 1552 na katastrálním území Vinohrady.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 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. 10507, 10506 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.10507 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

NÁLEZ

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 42,90 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl ze společných částí domu a to z před síně o velikosti 5,4 m², společné WC o výměře 1 m² a balkonu o velikosti 3,2 m² = ze společných částí domu k užívání a to pro oceňovanou jednotku č. 5 a jednotku č. 6. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Francouzská. Jedná se o zástavbu bytových domů s naproti sousedícím parkem. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a náměstí Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 50 metrů v ulici Francouzská, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novým výtahem s nástupem na mezipodestách, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené s nadsvětlíkem nové. Zádveří uzavřené rovněž hliníkovými prosklenými dveřmi a oba vstupy s otevíráním na čip. Schody kamenné, podlahy na chodbách i podestách teracové v oblasti výtahu dlažba. Osazeny jsou hasicí přístroje, hydrant a v 1.NP čidlo. Fasáda průčelí v dobrém stavu ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 549/5
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1551 a 1552

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 549/5

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 549/5

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.549/5
Adresa předmětu ocenění: Francouzská 549/54
100 00 Praha 10
LV: 10507
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vinohrady
Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 549/5

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu zděné konstrukce s šesti nadzemními podlažími s dodatečně přistaveným výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně a spíže mimo byt přístupný ze společné předsíně s bytovou jednotkou č. 6 dle prohlášení vlastníka. Předsíň, WC a balkon - ze společných částí domu mají obě jednotky k užívání. Vstup do bytové jednotky je tedy přes předsíň, která patří do spoluvlastnického podílu domu. Předsíň je zároveň pro bytovou jednotku č. 6. Z této předsíně je vstup na WC, které bylo stavebně upraveno vlastníky bytu č. 6, dále přístup na balkon dřevěnými prosklenými ošetřenými dveřmi a vstup do spíže k oceňované bytové jednotce. Okna dřevěná špaletová. Hlavní vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně, dveře na WC a spíže dřevěné rámové ošetřené. Vstupní dveře do bytové jednotky hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Dveře do pokoje hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně (tzv. papundeklové). Podlaha v pokoji lino, v kuchyni lino a v oddělené části dřevěnou průhlednou příčkou koberec, podlaha ve spíži betonová mazanina. WC společné přístupné ze společné předsíně s mísou geberit s keramickým obkladem stěn. Koupelna není v kuchyni je v rohové části umístěna vana. Nad vanou je umístěn boiler. Kuchyň vybavena dřezem umístěným samostatně pod oknem a linkou s vrchní částí plechovou a spodní umakartovou a plynovým sporákem. Vytápění lks WAW v pokoji. V bytové jednotce vyšší světlá výška místností. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 2
Stáří stavby: 91 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1975
Základní cena ZC (příloha č. 27): 91 602,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	20,50 * 1,00 =	20,50 m ²
pokoj:	21,40 * 1,00 =	21,40 m ²
spíž mimo byt:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		42,90 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: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj sever a kuchyň jih do vnitrobloku	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství - WC v předsíni - ze společné části domu	I	-0,15
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon společný s byt. jednotkou č. 6 k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW v pokoji	II	-0,02
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 stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = 0,434$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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: Vlivy snižující cenu - WC společné pro dvě bytové jednotky - ze společných částí domu a to včetně předsíně a balkonu	I	-0,15
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 III 1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,910$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: 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 - zájmová lokalita	III	0,05

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 91\,602,- \text{ Kč/m}^2 * 0,434 = 39\,755,27 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,90 \text{ m}^2 * 39\,755,27 \text{ Kč/m}^2 * 0,910 * 1,130 = 1\,753\,766,76 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 1 753 766,76 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1551 a 1552

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 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]
zahrada	1551	144	10 000,00	1 440 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1552	310	10 000,00	3 100 000,-
Cenová mapa - celkem		454		4 540 000,-

Pozemek parc.č. 1551 a 1552 - zjištěná cena celkem = 4 540 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1551 a 1552 = 4 540 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 540 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 753 766,76 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 540 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 429 / 11 396

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 540 000,- Kč * 429 / 11 396 = 170 907,34 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 170 907,34 Kč

Bytová jednotka č. 549/5 - zjištěná cena = 1 924 674,10 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 549/5

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Analýza tržního nájemného

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 1+1	43	2 238	8 000	96 000	4,50
Celkový výnos za rok:					96 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	43
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 238
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	83 800
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	1 862 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 782 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 549/5

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	42,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Chodská 1706/4, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika
Lokalita:	Chodská 1706/4, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika
Popis:	Tento skvělý byt se nachází v srdci Královských Vinohrad, uprostřed klidných ulic, lemovaných krásnými historickými domy. Samotný byt se nachází v 5. nadzemním podlaží domu s výtahem a již cestou vzhůru se budete kochat výhledem do zeleného vnitrobloku s krásnou věžičkou. Byt prošel v roce 2017 kompletní rekonstrukcí a jeho dispozice nabízí

prostornou předsíň, samostatnou ložnici, obývací pokoj s kuchyňskou linkou a koupelnu s vanou. Při rekonstrukci byly zachovány původní prvky. Obě okna jsou orientována do vnitrobloku a poskytují tak zcela klidné bydlení. K bytu přísluší sklep.

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - mírně lepší	0,95
K2 Typ stavby - shodný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,80
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,80
K7 Společné WC mimo byt - není	0,85
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 18.2.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 450 000	44,00	146 591	0,49	71 830

Název: Londýnská 254/7, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika

Lokalita: Londýnská 254/7, Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 12000, Česká republika

Popis: Jedinečná příležitost koupit světlý byt 2+kk (1+1) 41 m² v jedné z nejkrásnějších ulic na Vinohradech. Široká, klidná Londýnská ulice, domy s předzahrádkami, plno stromů, výhledy. Byt má 41 m² a jeho předností je zejména velký pokoj s výhledem do ulice (orientace na jihovýchod) o výměře 25 m². V domě pouze 11 bytů, jen 2 na patře. Velké soukromí. Bezbariérový přístup. Výtah z přízemí až k bytu bez schodů. Pěkný dům s předzahrádkou. V kuchyni francouzské okno. Kousek do Grébovky a Havlíčkových sadů.

Užitná plocha: 41,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - výrazně lepší	0,90
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,80
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,80
K7 Společné WC mimo byt - není	0,85
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 5.12.2020	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 199 000	41,00	151 195	0,47	71 062

Název: Černomořská 235/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Černomořská 235/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100,

Popis: Česká republika
Nabízíme Vám byt 1+1, 44 m² ve 2. NP s nájemníkem v blízkosti oblíbeného parku Gröbovky. Byt je v původním stavu, ve stavu před rekonstrukcí. V bytě je předstíh o výměře 7,7 m² s vstupem do samostatného WC 1,5 m². První pokoj 17,1 m² je orientovaný od ulice na východ a druhý pokoj 13,2 m² je orientovaný do klidného dvora na západ, ze kterého je vstup do koupelny 4,7 m² s oknem rovněž do dvora. Pokoje jsou neprůchozí. Nájemce je středního věku, spolehlivý a užívá byt již několik desítek let. Aktuální nájemné je 11.500 Kč + služby. Nájemné je pravidelně a bez pochybení měsíčně hrazeno. Možnost doložit výpisy z účtu. V domě byly vyměněny vodovodní a kanalizační sítě a po rekonstrukci jsou plynové sítě. Dále v roce 2010 byl položen nová střecha vč. konstrukce a nový výtah. V minulém roce byla provedena rekonstrukce zadní fasády vč. klempířských prvků a sanace proti vlhkosti z čelní a dvorní fasády od základu. Podružné vodoměry s dálkovým načtením stavu. Služby 1.620 Kč + fond oprav 1.327 Kč. Průkaz energetické náročnosti nebyl majitelem dodán, proto uvádíme třídu G.

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná (k.ú. Vršovice na hranici s Vinohrady)

1,01

K2 Typ stavby - zděný

1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší

0,90

K4 Výtah - bez výtahu

1,01

K5 Velikost - srovnatelná

1,00

K6 Vybavení - výrazně lepší

0,80

K7 Společné WC mimo byt

0,85

K8 Redukce pramene ceny - prodáno

1,00

K9 Prodej el. aukcí

0,95

Cena [Kč] k 4.2.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 950 000	44,00	112 500	0,59	66 375



Zdroj: Valuo.cz

Název: Sevastopolská 329/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Sevastopolská 329/5, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Byt 1+1 o velikosti 45 m² včetně sklepu. Je blízko k centru a je svojí polohou a velikostí ideální investicí. Nejen na krátkodobý, ale i na dlouhodobý pronájem. Zastávka tramvaje Krymská je 150 m od domu. 2 zastávky tramvaje do metro Náměstí Míru. Blízko se nacházejí sady Bratří Čápků a Havlíčkovy sady. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Bytová jednotka se skládá z kuchyně (14,84 m²), koupelny (3,03 m²), WC (1,78 m²), pokoje (18,67 m²), sklepu (6,37 m²). Celková podlahová plocha je tedy 44,69 m². Byt má 2 okna orientované na ulici a 1 okno orientované do vnitrobloku, takže zde je ticho a klid. Výška stropu 3 m, vzhledem k vyššímu stropu lze zvažovat vybudování patra na spaní. Okna jsou plastové. V pokoji na podlaze je laminát a na kuchyni je dlažba. Je vytápěn elektrickými přímotopy a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně. Zůstává kuchyňská linka bez sporáku. WC je samostatný, v koupelně je umývárka, sprchový kout. Byt je v osobním vlastnictví a lze jej koupit ihned - je volný. Velmi nízké poplatky: 1367 Kč (s fondem oprav)+ elektřina. Majitel má právo prodat byt s nejvyšší cenou.

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - hranice Vinohrady a k.ú. Vršovice	1,01
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - bez výtahu	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,85
K7 Společné WC mimo byt - není	0,85
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 30.11.2020	39,00	117 949	0,60	70 769

Minimální jednotková porovnávací cena	66 375 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 009 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	71 830 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	70 009 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 003 386 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 549/5	1 924 674,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 753 766,76 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1551 a 1552	170 907,34 Kč
	= 1 924 674,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 924 674,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 924 670,- Kč**

slovy: Jeden milion devět set dvacet čtyř tisíc šest set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 924 670 Kč

slovy: Jeden milion devět set dvacet čtyř tisíc šest set sedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 549/5	1 782 222,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 549/5	3 003 386,- Kč

Porovnávací hodnota	3 003 386 Kč
Výnosová hodnota	1 782 222 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

Obvyklá cena

3 003 000 Kč

slovy: Třímilióny třítisíce Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, vlastní databáze, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, , dopravní dostupnost, atraktivita, stavebně technický stav bytové jednotky a celého objektu, vybavení, standard a, technologie provedení a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě, ale s rozdílnou atraktivitou a po té jsou upraveny korekčními koeficienty.

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. 4182/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4182/2021.

V Praze 28.2.2021

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



Informace o jednotce

číslo jednotky	549/5
typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
účel využití:	byt
právní předpis:	č. p. 549
katastrální území:	Vinohrady [727164]
číslo LV:	10507
podíl na celkových částech:	429/11396

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Účel ochrany nemovitosti

Název

Památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Jsou evidována žádná omezení.

Iné zápisy

Jsou evidovány žádné jiné zápisy.

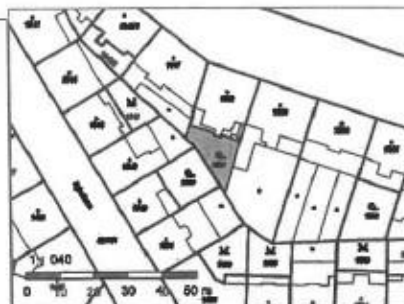
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.02.2021 08:00.

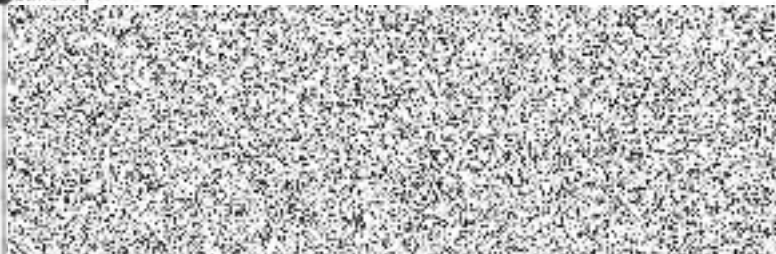
Informace o pozemku

Katastrální číslo: 1551
 Město: Praha [554782]
 Katastrální území: Vinohrady [727164]
 LV: 10506
 Plocha (m²): 144
 Parcela: Parcela katastru nemovitostí
 Katastrální list:
 Měřítko: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Použití pozemku: zahrada

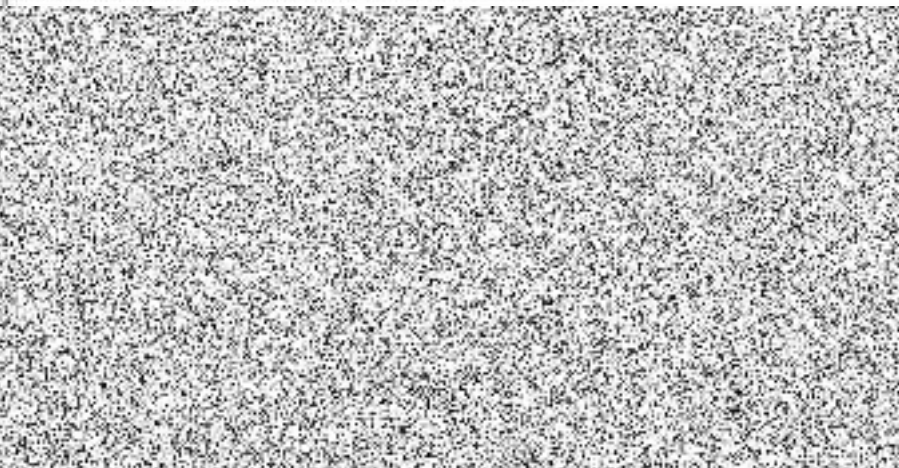


Uplatnění, jiná oprávnění

Uplatnění právo



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

Podíl

85/1036
 565/11396
 321/11396
 443/11396
 461/5698
 859/11396
 39/1036
 1037/22792
 461/5698
 1037/22792
 207/11396
 921/11396
 515/11396
 425/11396
 461/5698
 1035/11396
 67/814
 Podíl
 39/1036

Působ ochrany nemovitosti

Název

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=9Yck5BdG4OkowuG9qv0BaKTO42bXNRjWbRcbGotJiaqYpUnJP3Y6X0j15IPvxvZ27JJG...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1552
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Vinohrady [727164]
 List LV: 10506
 Výměra [m²]: 310
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Užití pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 549

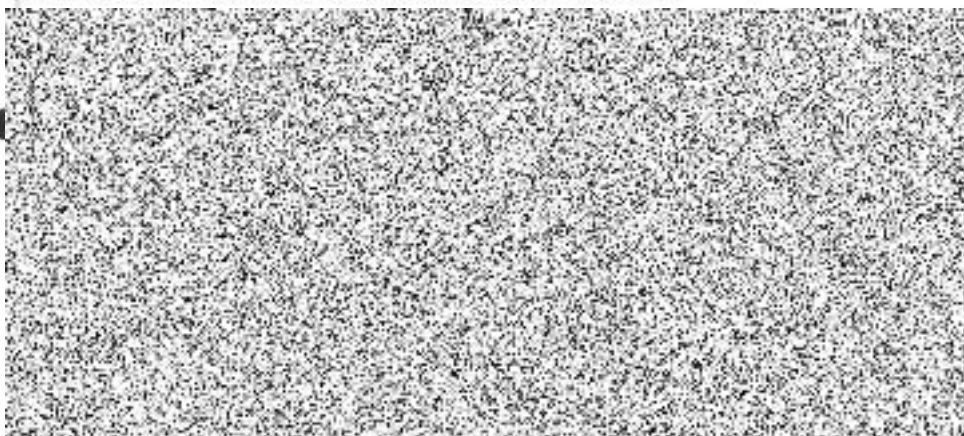


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1



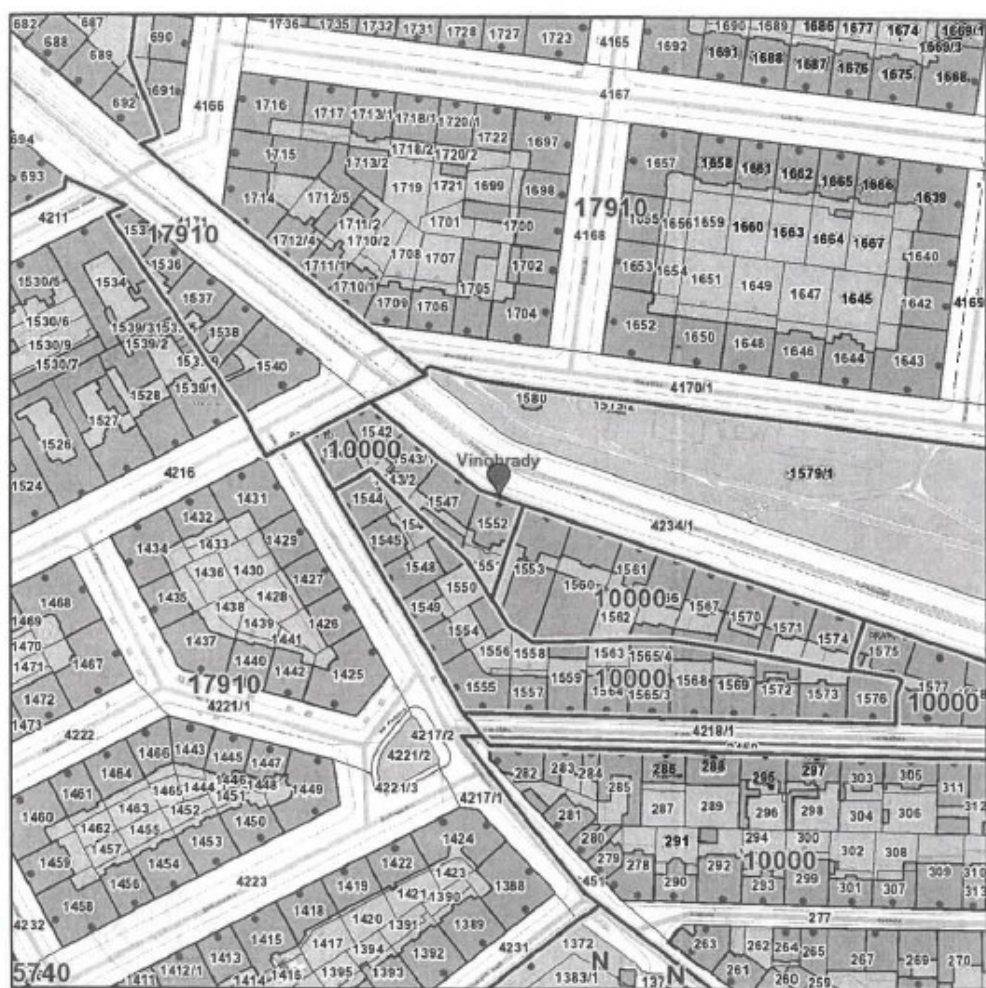
Tržní správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

	Podíl
	85/1036
	565/11396
	321/11396
	443/11396
	461/5698
	859/11396
	39/1036
	1037/22792
	461/5698
	1037/22792
	207/11396
	921/11396
	515/11396
	425/11396
	461/5698
	1035/11396
	67/814
	Podíl
	39/1036

Působ ochrany nemovitosti

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vínohrady

Parcela

Číslo parcely: 1552

Cena 2021

Mapový list: 60

Cena: 10000 Kč/m²

Skupina: 4117

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 22/1998 Sb. hl. m. Prahy a cenová mapa stavebních pozemků vaření nlatnám k dotu ke kterému se cen

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4183/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1293/6 v objektu čp. 1293/19, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1820/4 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1293/6

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Vladivostocká 1293/19, 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

OBJEDNATEL: 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: Pro stanovení tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí
(ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

5 050 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 20.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 23.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1293/6 v objektu čp. 1293/19, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1820/4 na katastrálním území Vršovice.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

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 kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 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. 11923 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
databáze VALUO

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11923 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

NÁLEZ

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 2 o velikosti 59.30 m² dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Vladivostocká v zástavbě bytových domů s naproti sousedícím areálem Slavie. Jedná se o bytový dům uzavírající celý blok začínající u Edenu a končící u Kubánského náměstí. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici V Olšinách a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici V Olšinách nebo Na Hroudě. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné, modré zóny. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z titanzinku (nové). Provedeno je zateplení objektu. Vstup do objektu je zajištěn předsazenými betonovými schody (místy narušené), vstupní dveře prosklené v prosklené stěně s nadsvětlíkem. Vstupní část uzavřena lítacími původními prosklenými dveřmi. Podlaha zádveří z nové dlažby. Schody teracové, podlahy teraco. Okna plastová. Osazeny jsou hydranty. Objekt je udržovaný postavený v šedesátých letech. V budově je 34 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1293/6
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1820/4

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1293/6
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1293/6

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1293/6
Adresa předmětu ocenění: Vladivostocká 1293/19
100 00 Praha 10
LV: 11923
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1293/6

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu s šesti nadzemními podlažími a podsklepením. Objekt je zděné konstrukce s nově provedeným zateplením s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Přičky hygienického zázemí siporexové. Okna plastová, v obývacím pokoji francouzské okno plastové. Dveře do pokojů a kuchyně dřevěné rámové částečně prosklené do ocelových zárubní, dveře do spíže, koupelny a WC dřevěné rámové plné do ocelových zárubní, vstupní hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v obývacím pokoji parkety vyžadující renovaci, v pokoji PVC, v kuchyni lino ve spíži původní dlažba a v koupelně a WC lino na původní dlažbu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny nejsou keramické obklady ale latexový nátěr, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádrží v technickém prostoru a s latexovým nátěrem stěn nahrazující obklad. Kuchyně vybavena plynovým sporákem a původní linkou s plastovým dřezem bez obkladu k lince (latex). Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 21
Stáří stavby: 61 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	9,20 * 1,00 =	9,20 m ²
pokoj:	18,60 * 1,00 =	18,60 m ²
pokoj:	14,10 * 1,00 =	14,10 m ²
předsíň:	12,50 * 1,00 =	12,50 m ²

koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		59,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - zděná + zateplení	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - prádelna, sušárna, kočárkárna	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 3. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih a sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - na WC a koupelně, v kuchyni obklad nahrazuje latexový nátěr, vedení topení po povrchu stěn	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = 0,483$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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	III	1,00

- katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna - pro tento typ I 1,00
ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, I 1,00
služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní
(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ
ocenění je hodnota znaku rovna 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 pozemku

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: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 71 869,- Kč/m² * 0,483 = 34 712,73 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,30 m² * 34 712,73 Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 2 334 710,88 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 334 710,88 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1820/4

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové

mapy Prahy CMP 2021 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	1820/4	507	6 820,00	3 457 740,-
Cenová mapa - celkem		507		3 457 740,-

Pozemek parc.č. 1820/4 - zjištěná cena celkem = 3 457 740,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1820/4 = 3 457 740,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 457 740,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 334 710,88 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 457 740,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 593 / 20 984

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 457 740,- Kč * 593 / 20 984 = 97 714,44 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 97 714,44 Kč

Bytová jednotka č. 1293/6 - zjištěná cena = 2 432 425,32 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1293/6

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajimatelného stavu).

Analýza tržního nájemného

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	3.NP - 1+2	59	2 327	11 500	138 000	4,50
Celkový výnos za rok:						138 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	59
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 327
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	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	123 600
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	2 746 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	80 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 666 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1293/6

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	59,30 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Sportovní 823/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Sportovní 823/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	Prodej nádherného bytu 2 + 1/B, 59m ² , OV, Praha 10, Sportovní. V exkluzivním zastoupení nabízíme atraktivní byt po celkové rekonstrukci ve 4. patře nově zrenovovaného činžovního domu. Byt je opravdu nádherný a zároveň velmi tichý, perfektní rozložení místností, nadčasový design, vinylové podlahy v kombinaci s dřevěnými plovoucími, 2 x komora v bytě, atypická koupelna se sprchovým koutem, velké pokoje. Byt rozhodně ohromí i všechny fotbalové fanoušky a hlavně příznivce klubu Bohemians Praha, neboť z kuchyně a hlavně z balkonu je možné krásně sledovat fotbalová utkání. Výborná poloha

blízko k MHD, k dispozici upravený vnitroblok domu s posezením a možností grilování a kolárna. Doporučujeme. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen, proto dle zákona uvádím hodnotu G. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy (nabídka) ve smyslu § 1731 a §1732 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku. Společnost Edox reality s.r.o. si vyhrazuje právo uzavření všech smluvních vztahů písemně. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a mohou se v průběhu inzerce změnit.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - shodný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - ano	1,00
K5 Velikost - porovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - balkon	0,99
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 10.1.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 460 000	59,00	109 492	0,76	83 214

Název: Slovinská 991/31, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Slovinská 991/31, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Lokalita Vršovic kombinuje klidné bydlení s výbornou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Pěší chůzí se dostanete za 10 minut k obchodnímu centru Atrium Flora, které má bohaté zázemí obchodů, restaurací, kina a supermarketu. Flora dále představuje rychlé a pohodlné dopravní spojení především stejnojmennou linkou metra A a také několika linkami tramvají a autobusů. Nedaleko od domu je také obchodní centrum Eden a dále široké sportovní zázemí v podobě atletického a fotbalového stadionu a krytého bazénu. Pro volnočasové aktivity můžete využít i Havlíčkovy Sady, které se nacházejí zhruba 15 minut chůze od domu. Byt k prodeji představuje velmi komfortní bydlení, dispozičně řešené jako 2+kk. Byt je umístěn ve třetím nadzemním podlaží s výměrou necelých 56 m². Hlavní část bytu tvoří obývací pokoj s kuchyní, která je i s jídelním prostorem prakticky oddělena kuchyňským pultem. Z obývacího pokoje je přístup na balkon s hezkým výhledem, orientovaným do Bulharské ulice. Ložnice je velmi světlá a je doplněna o samostatnou šatnu. Velmi příjemným a nečekaným prvkem v bytě je prostorná koupelna vybavená jak sprchovým koutem, tak rohovou vanou. Byt je klidný a působí útulně. Dům má zrekonstruovaný výtah, opravené společné prostory, je finančně stabilizovaný. Byt má nové bezpečnostní dveře, obývací pokoj a ložnice mají položené dřevěné parkety. Kuchyňská linka je vybavena základními spotřebiči a vytápění zajišťuje samostatný plynový kotel.

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - mírně lepší	0,99
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - ano	1,00



K5 Velikost - srovnatelná	1,00	Zdroj: Valuo.cz		
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90			
K7 Balkon, lodžie - balkon	0,99			
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00			
K9 Prodej el. aukcí	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 400 000	55.00	116 364	0,75	87 273

Název: Oblouková 1254/6, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Oblouková 1254/6, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Ke koupi Vám nabízíme velmi zajímavou příležitost v podobě bytu 2+1 s potenciálem úpravy dispozice na 3+kk. Důležité informace o nemovitosti:- Dispozice 2+1 o výměře 66 m².- Byt je kompletně vyklizen (vizualizace na fotografiích slouží k inspiraci)- Byt je v původním, před rekonstrukčním stavu.- Balkón k dispozici.- Plastová okna.- Původní dřevěné parkety.- 3. Patro s výtahem.- Sklepní kóje.- Cihlový dům.- Skvělá lokalita Vršovic. Pokud jste ve fázi hledání bytu, který si budete moct zrekonstruovat přesně podle svých představ, pak jste tu správně. Byt o dispozici 2+1 nabídne velkorysých 66 m². Při budoucí rekonstrukci je možné zachovat aktuální dispozici a naplno tak využívat prostor pro velkou kuchyni a jídelnu, nebo posunutím přčky upravit dispozici na 3+kk a mít tak možnost příjemného rodinného bydlení. Jednotka sestává ze vzdušné vstupní haly, kde stojí za zmínku prostor přímo vyzývající k vestavbě šatní skříně na míru. Dále ze dvou samostatných pokojů a kuchyně s výstupem na balkon. Koupelna je oddělena od toalety. Jako bonus je zde spíž, kterou lze využít jako malou šatnu. Co se týče lokality, Vršovice netřeba dlouze představovat. V blízkém okolí se nachází rozmanitý dopravní uzel, který nabídne skvělou dostupnost téměř po celé Praze. Přímo před domem se nachází parčík s dětským hřištěm a venkovní posilovnou. V okolí ulice Oblouková pak naleznete nepřeberné množství kaváren a restaurací. Parkování je v okolí domu na modrých zónách. Více informací naleznete na webových stránkách bytobloukova.cz. Byt lze financovat hypotečním úvěrem. René Muška, Realitní makléř.

Užitná plocha: 66,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší	0,97
K4 Výtah - ano	1,00
K5 Velikost - mírně větší	1,00
K6 Vybavení - mírně lepší	0,97
K7 Balkon, lodžie - balkon	0,99
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 299 000	66,00	95 439	0,88	83 986

Název: K Louži 1311/2, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100,

Lokalita: Česká republika
K Louži 1311/2, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1 o celkové ploše 54,4 m² (+ sklep), ve 2. nadzemním podlaží dobře udržovaného domu s výtahem. Ložnice a kuchyně nachází na jihojihovýchodní straně směrem do vnitrobloku. Obývací pokoj do ulice K Louži, která je klidná, jednosměrná. Dále je v bytě koupelna s vanou, WC a vstupní chodba s vestavěnou skříní. Rekonstrukce proběhla před 10 lety (elektřina, kuch. linka, koupelna, aj.), vše čisté, zachovalé, k okamžitému nastěhování. Dům se nachází v těsné blízkosti Vršovické ulice a náměstí Svatopluka Čecha. Tramvajová zastávka je 200 m.

Užitná plocha: 54,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - ano	1,00
K5 Velikost - porovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 22.1.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 450 000	54,40	100 184	0,86	86 158

Minimální jednotková porovnávací cena	83 214 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	85 158 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	87 273 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	85 158 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	59,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 049 869 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1293/6	2 432 425,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 334 710,88 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1820/4	97 714,44 Kč
	<u>= 2 432 425,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 432 425,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 432 430,- Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistatřicetdvatisícčtyřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 432 430 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřicetdvatisícčtyřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1293/6	2 666 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1293/6	5 049 869,- Kč

Porovnávací hodnota	5 049 869 Kč
Výnosová hodnota	2 666 667 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

Obvyklá cena

5 050 000 Kč

slovy: Pětmilionůpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, databáze VALUO, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav bytu i domu, technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo podobné lokalitě a po té upraveny korekčními koeficienty.

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. 4183/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4183/2021.

V Praze 23.2.2021

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



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1293/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	byt
Číslo podlaží:	č. p. 1293, 1294
Katastrální území:	Vršovice (732257)
Číslo LV:	11923
Podíl na společných částech:	593/20984

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	

Působ ochrany nemovitosti

Název
amátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Iné zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

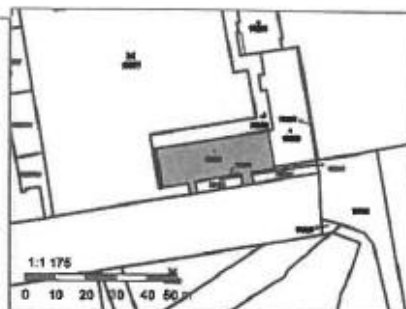
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.02.2021 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1820/4
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11922
 Výměra [m²]: 507
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 1293, 1294

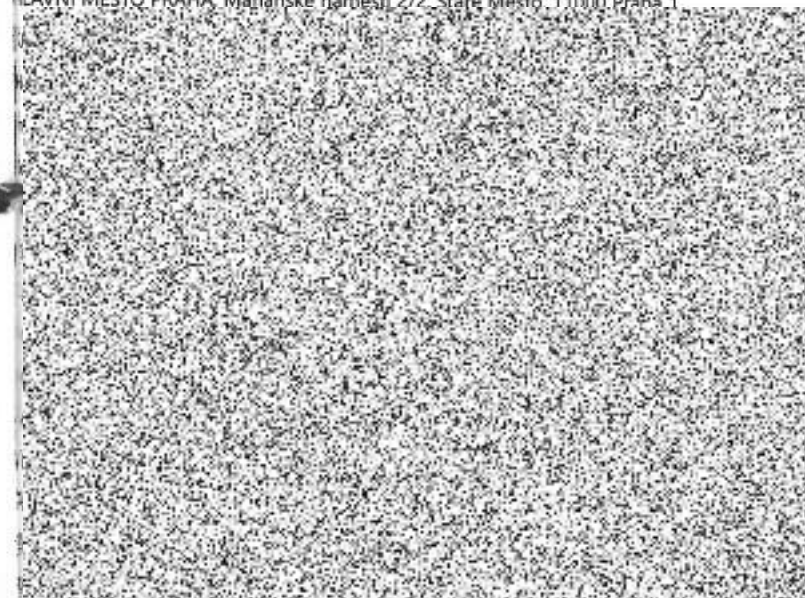


U vlastníka, jiní oprávnění

Vlastnické právo



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

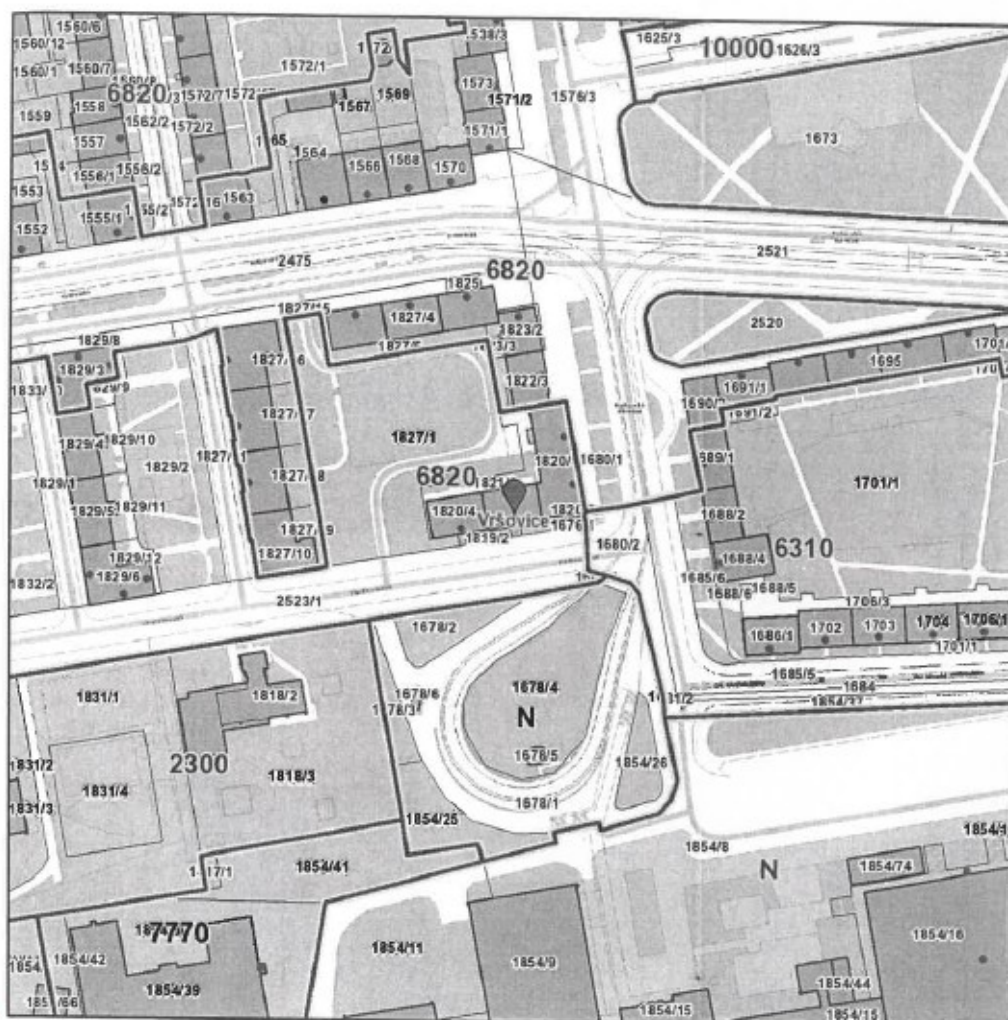


Podíl

291/20984
 291/20984
 593/20984
 5/172
 779/20984
 593/20984
 2779/20984
 779/20984
 593/20984
 593/20984
 593/20984
 5/172
 291/10492
 291/10492
 94/2623
 593/20984
 593/20984
 53/2623
 53/2623
 779/20984
 53/2623

http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=1YUuJu2Pegfv8v4jeVlPOyoK4w_CcksYM9xGSMHWyd2vbMkedkzwsn7GrQqILLipGM9R... 1/2

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1820/4

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 6820 Kč/m²

Skupina: 4314

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
 podle vyhlášky č. 22/4002 Sb. hl. m. Prahy o cenové mapě stavebních pozemků ve znění platném k datu, ke kterému se cena

Stanovisko právního odd. KS

Interní sdělení

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

odbor KS

oddělení Právní

referent Mgr. et Mgr. Šárka Míková

datum 3.9.2021

číslo jednací P10-370833/2021

věc Stanovisko k materiálu č. j. P10-293441/2021

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 – 33.“, č. j. P10-293441/2021, 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. Tereza Vincúrová
vedoucí oddělení právního Kanceláře starostky



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 687

ze dne 7. 9. 2021

k návrhu na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 33.

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 33., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. souhlasí

- a) s návrhem na vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 33., dle přílohy č. 3 předloženého materiálu
- b) s návrhem na prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 33., včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích, kupujícím dle této tabulky:

Pořadí	Ulice/k. ú.	Č. p.	Č. o.	Č. bytové jednotky dle prohlášení vlastníka	Velikost bytu	Odhadní cena v Kč	Kupní cena v Kč	Kupující	Datum narození/ IČO
1	Na Spojce/ Vršovice	731	1	731/02	1+1	3 067 000	3 067 000		
2	Průběžná/ Strašnice	1827	65	1827/7	2+1	4 003 000	4 900 000		
3	Na Míčáncích/ Vršovice	435	1	435/15	3+1	6 525 000	7 530 000		
4	Jerevanská/ Vršovice	1067	1	1067/3	3+1	6 404 000	6 800 000		

5	Žitomířská/ Vršovice	743	24	743/10	1+0	2 093 000	3 111 750	
6	Francouzská/ Vinohrady	549	54	549/5	1+1	3 003 000	4 900 000	
7	Vladivostocká/ Vršovice	1293	19	1293/6	2+1	5 050 000	6 080 000	

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 - 33.

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: Mgr. Urbánek, ved. OMP
Číslo tisku: P10-296441/2021