

Důvodová zpráva

I. PŘEDMĚT PRODEJE

Předmětem 34. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce bylo **6 volných bytových jednotek, jejichž výčet a základní popis vč. odhadních cen je uveden v příloze č. 1 tohoto materiálu.**

II. ORGANIZÁTOR VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Zajištěním 34. výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek byla pověřena společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., IČO: 272 05 703, se sídlem Praha 10, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38 (dále „Poskytovatel“).

III. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Vyhlášení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 34. bylo schváleno usnesením RMČ Praha 10 č. 722 ze dne 21. 9. 2021 a první kolo výběrového řízení probíhalo **v termínu od 27. 9. 2021 do 1. 11. 2021** (dále též jako „Výběrové řízení“ nebo též „VŘ“).

Soutěžní podmínky výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 34. 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/portalaaukci a Portalaukci.cz. O vyhlášení VŘ se dozvědělo 17 % účastníků z portálu aukcí MČ Praha 10 a 83 % 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 6 volných bytových jednotek se zúčastnilo celkem 198 účastníků. Počty účastníků prohlídek jednotlivých volných bytových jednotek jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Lhůta pro podávání přihlášek trvala od 27. 9. 2021 do 1. 11. 2021 do 16.00 hodin a činila tak 36 kalendářních dnů. V termínu pro podávání přihlášek bylo v rámci celého Výběrového řízení **podáno celkem 61 přihlášek.** Počty přihlášek podaných do VŘ na prodej konkrétních bytových jednotek je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

Přihlášky byly podány do VŘ na prodej pouze 5-ti 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 3. 11. 2021, zkontrolovala úplnost a správnost podaných přihlášek. Jedna přihláška (obálka) byla vyřazena, viz příloha č. 3b) tohoto materiálu.

Do II. kola VŘ (elektronické aukce) Komise zařadila celkem 60 přihlášek. Tito účastníci se poté mohli účastnit II. kola výběrového řízení, tj. elektronické aukce. Seznam účastníků, kteří podali přihlášku do výběrového řízení, tvoří přílohu 3b) 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 zařazení, předkládali cenové nabídky.

Jediným kritériem hodnocení byla výše nabídnuté kupní ceny konkrétní volné bytové jednotky. Cenová nabídka nabídnutá uchazečem v rámci výběrového řízení formou elektronické aukce nesměla být nižší, než základní nabídková cena konkrétních volných bytových jednotek, viz příloha č. 2 tohoto materiálu, 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 8. 11. 2021 v 10.00 hodin a konec byl stanovený na den 10. 11. 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. 2 tohoto materiálu.

V rámci VŘ – 34. byly **E-aukce úspěšné v 5-ti případech a celkem bylo učiněno 522 příhozů.**

Odhadní cena šesti v rámci elektronické aukce prodávaných bytových jednotek činila celkem 30 243 000 Kč. V rámci elektronické aukce se úspěšně prodalo **5 volných bytových jednotek za celkovou kupní cenu ve výši 37 299 000 Kč.** Oproti odhadním cenám 5 volných bytových jednotek, u kterých se konala elektronická aukce (celková kupní cena 27 622 000 Kč), tak došlo k navýšení kupní ceny celkem o 9 677 000 Kč, tj. **o 35,03 %.**

**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 SVJ (%)
1	Kodaňská	444	11	444/05	FO 40,- , AF 700,-	24,94%
2	Bulharská	734	28	734/8	FO 25,- , AF 600,-	45,40%
3	Kodaňská	61	43	61/1	FO 35,- , AF 450,-	33,71%
4	Na Spojce	527	16	527/02	FO 35,- , AF 1100,-	30,95%
5	U Hranic	1936	19	1936/20	FO 30,- , AF 400,-	5,63%

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

Městská část Praha 10

vyhlašuje

MC Praha 10

Doručeno: 24.09.2021

P10-412632/2021

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



np10es1497e03

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 10 č. 722 ze dne 21. 9. 2021

v termínu od 27. 9. 2021 do 1. 11. 2021

**Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek
formou elektronické aukce -34. (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.

I UPOZORNĚNÍ I

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

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

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

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

V Praze dne 24. 9. 2021



Mgr. Tomáš Urbánek

Vedoucí odboru majetkoprávního

Zveřejněno i způsobem umožňujícím

dálkový přístup od 27. 09. 2021 do 2. 11. 2021

27. 09. 2021

vešeno:

-2. 11. 2021

seřazeno:

12

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 34.

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

IČO: 272 05 703

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

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

Bankovní spojení: č. ú.: 193521661/0300

(dále jen „Poskytovatel“)

vyhlašuje na základě pověření

Městské části Praha 10

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

IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941

(dále jen „Vyhlašovatel“)

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

Preambule

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

I. Předmět prodeje

1. Předmět prodeje tvoří těchto 6 Bytových jednotek:

Seznam Bytových jednotek – 34. VŘ						
Pořadí	Ulice/k.ú.	č. p.	č. o.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²
1	Kodaňská/Vršovice	444	11	444/05	2+1	84,7
2	Bulharská/ Vršovice	734	28	734/8	1+1	48,8
3	Kodaňská/ Vršovice	61	43	61/1	2+1	78,0
4	Mrštíkova/ Vinohrady	2450	1	2450/01	1+0	30,4
5	Na Spojce/ Vršovice	527	16	527/02	2+1	71,7
6	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/20	2+1	50,9

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

3. Vyhlašovatel prohlašuje, že
- 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;
 - 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;
 - faktický stav odpovídá tomu, s čím měl účastník možnost se seznámit v rámci prohlídky jednotky;
 - není v nakládání s Bytovými jednotkami omezen předkupním právem ve prospěch třetí osoby;
 - 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

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

IV. Účastníci výběrového řízení

- 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.
- 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. Prohlídky Bytových jednotek

- 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.
- 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 Vyhláшателем 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 základací listinu, která prokazuje vznik právnické osoby, způsob podepisování a případné změny těchto údajů, nebo odkaz na zvláštní zákon, kterým právnická osoba vzniká.
4. Přihláška musí dále obsahovat čestné prohlášení Účastníka,
 - a. že souhlasí s těmito Podmínkami a bude postupovat v souladu s nimi;
 - b. o tom, že splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se tímto vítězem stane;
 - c. o seznámení se se stavem Bytové jednotky;
 - d. o beztrestnosti Účastníka a jeho statutárních orgánů nebo jejich členů;
 - e. o tom, že vůči majetku Účastníka neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů;
 - f. o tom, že Účastník není v likvidaci;
 - g. o bezdlužnosti Účastníka na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice;
 - h. o bezdlužnosti Účastníka vůči MČ Praha 10 a hl. m. Praze.
 - i. o tom, že Účastník je schopen uhradit nabídnutou kupní cenu
5. Přihláška musí také obsahovat doložení schopnosti uhradit následně nabídnutou kupní cenu. Tuto schopnost je možno doložit výpisem z bankovního účtu, doklady o předběžném sjednání hypotečního či jiného úvěru nebo čestným prohlášením o schopnosti uhradit nabídnutou kupní cenu.
6. Přihláška musí obsahovat potvrzení o účasti na prohlídce Bytové jednotky dle čl. V těchto podmínek. Toto potvrzení vydává Poskytovatel.
7. Přihláška musí dále obsahovat Informaci pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů, která tvoří přílohu č. 3 těchto Podmínek.
8. Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána Účastníkem (u právnických osob v souladu se zápisem v Obchodním rejstříku nebo v obdobném rejstříku) s úředně ověřeným podpisem.
9. Nedílnou součástí přihlášky je doklad o složení kauce. Způsoby složení kauce jsou uvedeny v čl. VIII. Podmínek.

10. Přihlášku, která nebude podána na formuláři stanoveném Vyhlášovatelem a která nebude splňovat podmínky výše stanovené, je Vyhlášovatel oprávněn odmítnout.
11. V případě podání jedné společné přihlášky vícero Účastníky, např. manželi (dále též „Spoluúčastníci“), musí být tato přihláška podepsána všemi Spoluúčastníky s jejich úředně ověřenými podpisy. Čestná prohlášení (body VI. 4. popř. též VI. 5. Podmínek) prohlašuje v rámci jedné přihlášky každý Spoluúčastník, přičemž podpisy Spoluúčastníků mohou být na téže přihlášce v části „čestné prohlášení“. Prohlášení o účasti na prohlídce Bytové jednotky prohlašuje alespoň jeden Spoluúčastník. V rámci společné přihlášky je možné složení kauce jedním Spoluúčastníkem společně za všechny Spoluúčastníky.

VII. Předání přihlášek

1. Lhůta pro podání přihlášek končí dne 1. 11. 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. 1. 11. 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 – 34. Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek“

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

číslo bytové jednotky dle Prohlášení vlastníka

VIII. Způsoby složení kauce

1. Účastník je povinen složit Poskytovateli kauci ve výši **10 % z Minimální kupní ceny konkrétní Bytové jednotky**, a to na důkaz vážného zájmu o koupi konkrétní Bytové jednotky. Výše kaucí u jednotlivých Bytových jednotek je uvedena v příloze č. 1 Podmínek. Pokud Účastník podává přihlášky na koupi více Bytových jednotek, je z důvodu jednoznačné identifikace kaucí povinen složit kauci ke každé Bytové jednotce zvlášť a nelze více kaucí spojit do jedné platby.
2. Kauce je možné složit na **účet č. 2112579167/2700 u UniCredit Bank CR, a.s.** a to tak, aby byly připsány na uvedený účet **nejpozději do 1. 11. 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 kauce je pokladní stvrzenka z banky nebo výpis z účtu nebo potvrzení banky o odepsání částky ve výši kauce z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu. Doklad o složení kauce musí být součástí podané přihlášky. Na přihlášky, u nichž Účastník nesloží kauci ve výše stanovené lhůtě některým z výše uvedených způsobů, nebude brán zřetel a přihláška bude odmítnuta.
4. Účastníkům, kteří nebyli vybráni pro účast v E-aukci na prodej konkrétní Bytové jednotky, bude kauce vrácena do 7 pracovních dnů ode dne rozhodnutí komise, kterým budou potvrzeni

Účastníci s právem účasti v E-aukci na prodej konkrétní Bytové jednotky, **a to na číslo účtu pro vrácení kauce, které Účastník uvedl v přihlášce.**

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

IX. Průběh výběrového řízení a výběr vítěze výběrového řízení

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

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

X. Povinnosti vítěze

1. Vítěz je povinen nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k uzavření kupní smlouvy kupní smlouvu předloženou mu Vyhlášovatelem v požadovaném počtu paré platně podepsat (podpis alespoň na jednom paré úředně ověřit).
2. Vítěz je povinen zaplatit Kupní cenu dle podmínek kupní smlouvy do třiceti dnů ode dne doručení výzvy Vyhlášovatele k jejímu zaplacení.
3. Po úhradě Kupní ceny je Vítěz povinen zaplatit odměnu pro Poskytovatele, která bude vypočtena jako součet fixní části odměny ve výši 3 % z Minimální kupní ceny a pohyblivé části odměny ve výši 4 % z rozdílu mezi Kupní cenou dosaženou E-aukcí a Nejnižším podáním, přičemž takto vypočítaná odměna v sobě již obsahuje započtenou DPH dle platných právních předpisů. Úhrada odměny bude provedena ze složené kauce. Bude-li výše odměny převyšovat složenou kauci, bude Vítěz povinen zaplatit část odměny převyšující složenou kauci do 7 dnů ode dne doručení výzvy od Poskytovatele.
4. Vítěz se zavazuje dodržet povinnosti, ke kterým se čestně zavázal v přihlášce do výběrového řízení blíže stanovené v čl. VI. odst. 4. Podmínek výběrového řízení.
5. Oznámení nebo výzvy dle tohoto článku Podmínek budou zasílány do datové schránky vítěze nebo poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v nabídce. V případě, že oznámení nebo výzva budou provozovatelem poštovní služby vráceny Poskytovateli nebo Vyhlášovateli jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky desátý den po odevzdání k poštovní přepravě.
6. V případě, že Vítěz nesplní kteroukoli ze svých povinností uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek, má vyhlášovatel právo neuzavřít s Vítězem kupní smlouvu nebo od kupní smlouvy odstoupit. Vítěz v tomto případě uhradí Vyhlášovateli a Poskytovateli do 10 dnů po nesplnění kterékoli z jeho povinností vítěze uvedených v odst. 1., 2., 3. a 4. tohoto článku Podmínek smluvní pokutu ve výši složené kauce, tj. 10 % Minimální kupní ceny. Konkrétní výše smluvní pokuty je uvedena v příloze č. 1. Podmínek.
7. Vítěz podpisem čestného prohlášení dle čl. VI. odst. 4. Podmínek rovněž dává Vyhlášovateli a Poskytovateli souhlas, aby na úhradu smluvních pokut byla použita kauce složená Vítězem.
8. Pokud dojde ke zrušení vítězství dle odst. 6. tohoto článku, nebude k uzavření kupní smlouvy vyzván jiný Účastník a Vyhlášovatel výběrové řízení zruší.

XI. Závěrečná ustanovení

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

Příloha č. 1 Výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formu elektronické aukce – 34.

Seznam Bytových jednotek – 34. výběrové řízení										
Pořadí	Ulice/k. ú.	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	Velikost bytu	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	výše kauce (smluvní pokuty) v CZK	datum prohlídek bytových jednotek
1	Kodaňská/Vršovice	444	11	444/05	2+1	84,7	3. NP	6 746 000	674 600	Termín: 11.10., 18.10., 25.10.2021 Čas: 11:00 – 11:20
2	Bulharská/ Vršovice	734	28	734/8	1+1	48,8	4. NP	4 368 000	436 800	Termín: 11.10., 18.10., 25.10.2021 Čas: 10:20 – 10:40
3	Kodaňská/ Vršovice	61	43	61/1	2+1	78,0	2. NP	6 205 000	620 500	Termín: 11.10., 18.10., 25.10.2021 Čas: 11:30 – 11:50
4	Mrštíkova/ Vinohrady	2450	1	2450/01	1+0	30,4	1. PP	2 621 000	262 100	Termín: 11.10., 18.10., 25.10.2021 Čas: 9:40 – 10:00
5	Na Spojce/ Vršovice	527	16	527/02	2+1	71,7	2. NP	5 943 000	594 300	Termín: 11.10., 18.10., 25.10.2021 Čas: 12:10 – 12:30
6	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/20	2+1	50,9	6. NP	4 360 000	436 000	Termín: 11.10., 18.10., 25.10.2021 Čas: 9:00 – 9:20

Příhláška

Výběrové řízení na prodej volných bytových jednotek č. 34

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

Identifikace účastníka - fyzická osoba:

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

(dále jakožto "Účastník")

Identifikace účastníka - právnická osoba:

Název:	
IČO:	
Sídlo:	
Telefon:	
email:	
číslo datové schránky:	
č. ú. pro vrácení kauce:	

(dále jakožto "Účastník")

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

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

úředně ověřený podpis Účastníka

Případné poznámky Účastníka: _____

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

Tento formulář spolu s přílohami je nutné vložit do obálky a obálku 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. 34

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 kauc:	

(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 beztrestnosti Spoluúčastníků a jejich statutárních orgánů nebo jejich členů
- * o tom, že vůči majetkům Spoluúčastníků neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
- * o tom, že Spoluúčastníci nejsou v likvidaci
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění a pojistném či penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti v České republice
- * o bezdlužnosti Spoluúčastníků vůči 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 tři měsíců (originál nebo úředně ověřená kopie, popř. výpis z jiného zákonem určeného rejstříku)
 - 3) Potvrzení o účasti na prohlídce předmětné bytové jednotky (vydá Poskytovatel výběrového řízení na prohlídce bytové jednotky)
 - 4) Doklad o složení kauc

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

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

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

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

případný záměr předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi nebo mezinárodní organizaci	Ne
---	----

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

E-aukce volné byty – 34.														
Poř. č.	Ulice/k. ú.	č.p.	Číslo bytu	č. bytové jednotky	Velikost bytu	Výměra v m ²	Podlažní umístění	Počet účastníků prohlídek	Počet podaných přihlášek	Cena dle znaleckého posudku v Kč	Nejvyšší podání v Kč	Vítěz E-aukce	Počet přihozů	Přesný konec E-aukce (start 8.11.2021 v 10.00 hodin)
1	Kodaňská/Vršovice	444	11	444/05	2+1	84,7	3. NP	42	15	6 746 000	9 350 000		124	10.11.2021 v 14:18:00 hodin
2	Bulharská/ Vršovice	734	28	734/8	1+1	48,8	4. NP	28	7	4 368 000	5 820 000		146	10.11.2021 v 14:44:00 hodin
3	Kodaňská/ Vršovice	61	43	61/1	2+1	78,0	2. NP	46	13	6 205 000	8 895 000		86	10.11.2021 v 14:24:00 hodin
4	Mrštíkova/ Vinohrady	2450	1	2450/01	1+0	30,4	1. PP	13	0	2 621 000	0	neprodáno	0	10.11.2021 v 14:00:00 hodin
5	Na Spojce/ Vršovice	527	16	527/02	2+1	71,7	2. NP	33	9	5 943 000	7 445 000	AH Property s.r.o.	89	10.11.2021 v 15:28:00 hodin
6	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/20	2+1	50,9	6. NP	36	16	4 360 000	5 789 000		77	10.11.2021 v 15:24:00 hodin
	Neoznačená obálka								1					
	celkem							198	61	30 243 000	37 299 000		522	



ZÁPIS č. 34

Komise výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 34.

konané dne 3. 11. 2021

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

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

Omluveni: --

Nepřítomni: --

Hosté: Andrea Landgráfová 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 – 34.
3. Různé
4. Závěr

K projednávaným bodům jednání:

Zasedání komise bylo zahájeno dne 3. 11. 2021 v 9:30 hod., vedl ho předseda Mgr. Václav Vlček, který přivítal všechny přítomné členy komise, seznámil je s navrhovaným programem a skončilo v 10: 23 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 – 34.

Předmětem výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 34. je 6 volných bytových jednotek, které se nachází v domech, ve kterých proběhl prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům.

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

Během I. kola se uskutečnily 3 termíny prohlídek každé volné bytové jednotky pro potenciální zájemce, kterých se zúčastnilo v rámci celého výběrového řízení **celkem 198 zájemců**. Počet účastníků prohlídek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Ve lhůtě pro podání přihlášek, tj. od 27. 9. 2021 do 1. 11. 2021 do 16.00 hod. bylo v rámci celého výběrového řízení **doručeno celkem 61 přihlášek**. Počet doručených přihlášek ke každé konkrétní bytové jednotce je uveden v příloze č. 1 tohoto Zápisu.

Po otevření obálek s přihláškami a kontrole přihlášek komise konstatuje, že z **celkového počtu 61 ve lhůtě podaných přihlášek jich 60 vyhovělo podmínkám** výběrového řízení vč. složené jistoty a 1 podaná přihláška byla vyřazena. Podrobněji viz Příloha č. 2 tohoto Zápisu.

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

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 60 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 Zápisu.

PŘÍTOMNO: 4

PRO: 4

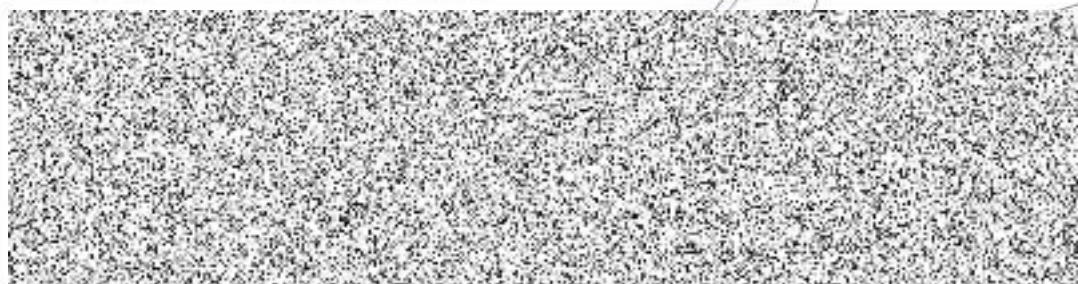
PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Jednání komise bylo ukončeno dne 3. 11. 2021 v 10:23 hodin

Zapsala: Šárka Žiláková, OMP

Schválil: Mgr. Václav Vlček, předseda Komise

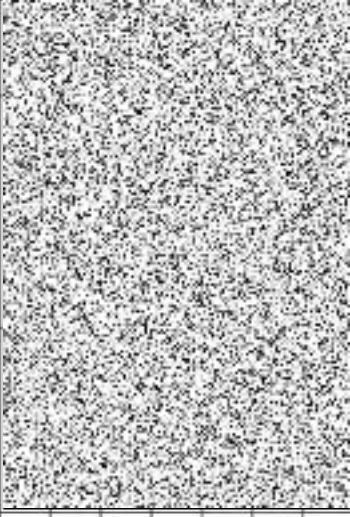
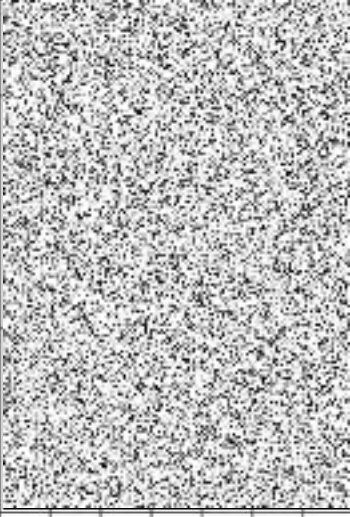
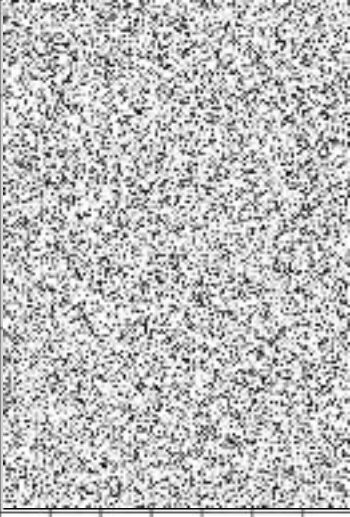
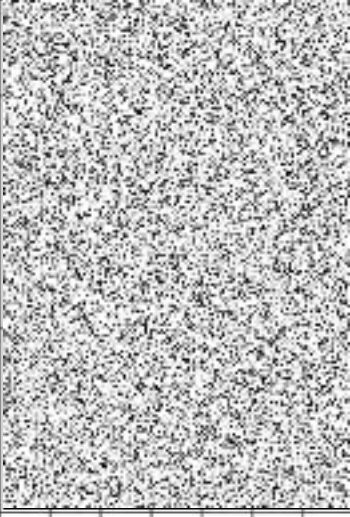


Příloha č. 1 zápisu komise

Pořadí bytové jednot ky	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	výměra v m2	Podlažní umístění	Odhadní cena v CZK	Výše kauce v CZK	počet účastníků prohlídek	počet ve lhůtě doručených příhlášek
1	Kodaňská/Vršovice	444	11	444/05	84,7	3. NP	6 746 000	674 600	42	15
2	Bulharská/ Vršovice	734	28	734/8	48,8	4. NP	4 368 000	436 800	28	7
3	Kodaňská/ Vršovice	61	43	61/1	78,0	2. NP	6 205 000	620 500	46	13
4	Mrštíkova/ Vinohrady	2450	1	2450/01	30,4	1. PP	2 621 000	262 100	13	0
5	Na Spojce/ Vršovice	527	16	527/02	71,7	2. NP	5 943 000	594 300	33	9
6	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/20	50,9	6. NP	4 360 000	436 000	36	16
	Neoznačená obálka									1
	celkem								198	61

Seznam účastníků výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce 34.											
Poř. č.	Bytová jednotka				Účastník			Splnění podmínek vř			
	Ulice	č. p.	č. or.	č. bytové jednotky	pod. č. uchazeče	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	datum narození / k	formální náležitosti	pořadí vř	stanovisko
					pod. č. uchazeče	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	datum narození / k	formální náležitosti	pořadí vř	stanovisko
					pod. č. uchazeče	příjmení a jméno / název	bydliště/sídlo	datum narození / k	formální náležitosti	pořadí vř	stanovisko
1	Kodaňská	444	11	444/05	1				270	270	270
2	Kodaňská	444	11	444/05	2				270	270	270
3	Kodaňská	444	11	444/05	3				270	270	270
4	Kodaňská	444	11	444/05	4				270	270	270
5	Kodaňská	444	11	444/05	5				270	270	270
6	Kodaňská	444	11	444/05	6				270	270	270
7	Kodaňská	444	11	444/05	7				270	270	270
8	Kodaňská	444	11	444/05	8				270	270	270
9	Kodaňská	444	11	444/05	9				270	270	270
10	Kodaňská	444	11	444/05	10				270	270	270
11	Kodaňská	444	11	444/05	11				270	270	270
12	Kodaňská	444	11	444/05	12	AAA Realitní fond, a.s.	Na Struze 227/1, Praha 1	27413934	270	270	270
13	Kodaňská	444	11	444/05	13				270	270	270
14	Kodaňská	444	11	444/05	14				270	270	270
15	Kodaňská	444	11	444/05	15	AH Property s.r.o.	Bakalářská 280/8, Praha 10	27207471	270	270	270
16	Bulharská	734	28	734/8	1				270	270	270
17	Bulharská	734	28	734/8	2	AH Property s.r.o.	Bakalářská 280/8, Praha 10	27207471	270	270	270

18	Bulharská	734	28	734/8	3				ano	ano	ano	oklad o složené kauzi omylem přiložený k BÚ č. 444/05
19	Bulharská	734	28	734/8	4	AAA Realitní fond, a.s.	Na Struže 227/1, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	
20	Bulharská	734	28	734/8	5				ano	ano	ano	
21	Bulharská	734	28	734/8	6	Výběr reality, s.r.o.	nám. Míru 1220/3, Praha 2	25676377	ano	ano	ano	
22	Bulharská	734	28	734/8	7				ano	ano	ano	
23	Kodaňská	61	43	61/1	1				ano	ano	ano	chybně označená BÚ na oblasti
24	Kodaňská	61	43	61/1	2				ano	ano	ano	
25	Kodaňská	61	43	61/1	3				ano	ano	ano	
26	Kodaňská	61	43	61/1	4				ano	ano	ano	
27	Kodaňská	61	43	61/1	5				ano	ano	ano	
28	Kodaňská	61	43	61/1	6				ano	ano	ano	
29	Kodaňská	61	43	61/1	7				ano	ano	ano	
30	Kodaňská	61	43	61/1	8				ano	ano	ano	
31	Kodaňská	61	43	61/1	9				ano	ano	ano	
32	Kodaňská	61	43	61/1	10				ano	ano	ano	
33	Kodaňská	61	43	61/1	11	AAA Realitní fond, a.s.	Na Struže 227/1, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	
34	Kodaňská	61	43	61/1	12	AH Property s.r.o.	Bakalářská 280/8, Praha 10	27207471	ano	ano	ano	
35	Kodaňská	61	43	61/1	13				ano	ano	ano	
36	Na Spoilce	527	16	527/02	1	AH Property s.r.o.	Bakalářská 280/8, Praha 10	27207471	ano	ano	ano	
37	Na Spoilce	527	16	527/02	2	AAA Realitní fond, a.s.	Na Struže 227/1, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	

38	Na Spojece	527	16	527/02	3		AH Property s.r.o.	Bakalářská 280/8, Praha 10	272074371	ano	ano	ano	ano	ano	
39	Na Spojece	527	16	527/02	4					ano	ano	ano	ano	ano	
40	Na Spojece	527	16	527/02	5					ano	ano	ano	ano	ano	
41	Na Spojece	527	16	527/02	6					ano	ano	ano	ano	ano	
42	Na Spojece	527	16	527/02	7		AAA Realitní fond, a.s.	Na Struže 227/1, Praha 1	27413934	ano	ano	ano	ano	ano	
43	Na Spojece	527	16	527/02	8					ano	ano	ano	ano	ano	
44	Na Spojece	527	16	527/02	9					ano	ano	ano	ano	ano	
45	U Hranic	1936	19	1936/20	1					ano	ano	ano	ano	ano	
46	U Hranic	1936	19	1936/20	2		Výběr reality, s.r.o.	nám. Míru 1220/3, Praha 2	25676377	ano	ano	ano	ano	ano	
47	U Hranic	1936	19	1936/20	3					ano	ano	ano	ano	ano	
48	U Hranic	1936	19	1936/20	4					ano	ano	ano	ano	ano	
49	U Hranic	1936	19	1936/20	5					ano	ano	ano	ano	ano	
50	U Hranic	1936	19	1936/20	6					ano	ano	ano	ano	ano	
51	U Hranic	1936	19	1936/20	7					ano	ano	ano	ano	ano	
52	U Hranic	1936	19	1936/20	8					ano	ano	ano	ano	ano	
53	U Hranic	1936	19	1936/20	9					ano	ano	ano	ano	ano	
54	U Hranic	1936	19	1936/20	10					ano	ano	ano	ano	ano	
55	U Hranic	1936	19	1936/20	11					ano	ano	ano	ano	ano	
56	U Hranic	1936	19	1936/20	12					ano	ano	ano	ano	ano	
57	U Hranic	1936	19	1936/20	13					ano	ano	ano	ano	ano	

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4228/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.444/5 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]



Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	6 746 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17 a 3 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.8.2021

Vyhotoveno: V Praze 18.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 444/5 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražby elektronickou aukcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11844 ze dne 13.8.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. 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.

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 intenzitě 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškeré zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Kodaňská 444/11, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční 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

Na LV č. 11844 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

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

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 84.70 m² dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Kodaňská, která je kolmá na ulici Moskevská a souběžná s ulicí Ruskou. Jedná se řadový bytový dům v blízkosti Heroldových sadů. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - v ulici Moskevská, nebo vzdálenější autobusová linka v Kodaňské. Nejbližší metro tři stanice na Náměstí Míru. Občanská vybavenost dobrá - ulice Moskevská a od střední části Kodaňské drobné obchody a služby, restaurace. Jedná se o klidnou jednosměrnou část ulice s parkováním v přilehlých ulicích, které je ve večerních hodinách špatné (malokapacitní)

Bytový dům je podsklepený s pěti nadzemními podlažními, zděné konstrukce bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou krytou taškovou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu vyžaduje lokální opravy a opravy nátěru (oprýskaná) a opravu římsy u balkonů. Vstupní dveře dvoukřídlé původní dřevěné částečně prosklené, dveře uzavírající schodišťový prostor dřevěné původní prosklené a dveře do dvora plastové. Stropní konstrukce průchodu klenby (křížové), podlaha z původní drobné dlažby. Schody kamenné podesty teracové v prvním podlaží původní dlažba. Okna na chodbě jednoduchá, z mezipodest vstup na balkon původními ze dvou

třetin prosklenými dveřmi. Stavebně technický stav objektu odpovídá prováděné základní údržbě. Bytový dům byl postaven ve dvacátých letech a obsahuje 12 bytových jednotek a 4 nebytové jednotky.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 444/5
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 394

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 444/5
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 444/5

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.444/5
Adresa předmětu ocenění:	Kodaňská 444/11
	100 00 Praha 10
LV:	11844
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. 444/5

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, koupelny, WC, před síně, kuchyně, spíže, komory. Skutečný stav - před síní, WC, komora, spíže, koupelna, dva pokoje a kuchyň, kde linka s kamny na tuhá paliva je oddělena dřevěnou příčkou. Okna dřevěná špaletová v koupelně a WC dřevěné jednoduché. Dveře do koupelny, WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevírává klíčem, dveře do spíže, mezi pokoji dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do pokoje a kuchyně rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně, dveře do dřevěné příčky hladké. Vstupní dveře dvoukřídlové dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích parkety a PVC, v před síni původní dlažba + lino, v kuchyni, koupelně a WC lino, v komoře a spíži původní dlažba. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s plastovým dřežem a plynovým sporákem (2009), obklad k lince umakart. Koupelna vybavena vanou bez obezdění a umyvadlem (cca. sedmdesátá léta), nízké obklady. WC samostatné s nádrží bez obkladů stěn pouze tapeta. Vytápění topidly WAW (2009), v kuchyni kamna na pevná paliva a ohřev vody karmou umístěnou v koupelně. V před síni a

komoře stropní konstrukce klenby valené a nad dveřmi vstupními a do pokoje úložný prostor pod stropní konstrukcí. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje provedení rozsáhlejších stavebních úprav a oprav. V předsíni stopy po zatečení. Vedení plynu po povrchu stěn při podlaze.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	101 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1975
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	22,60 * 1,00 =	22,60 m ²
Pokoj:	24,70 * 1,00 =	24,70 m ²
Koupelna:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
WC:	2,00 * 1,00 =	2,00 m ²
Předsíň:	10,00 * 1,00 =	10,00 m ²
kuchyň:	16,00 * 1,00 =	16,00 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
komora:	5,40 * 1,00 =	5,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		84,70 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 - dva pokoje sever a kuchyň jih do ulice	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 - komora v bytě	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW a kamna na pevná paliva	II	-0,02
9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,705 = 0,486$$

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 lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha 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	0,02
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 * 0,486 = 34 928,33 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 84,70 m² * 34 928,33 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 3 386 810,15 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 386 810,15 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 394

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	394	549	10 000,00	5 490 000,-
Cenová mapa - celkem		549		5 490 000,-

Pozemek parc.č. 394 - zjištěná cena celkem = 5 490 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 394 = 5 490 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 490 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 386 810,15 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 490 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 847 / 10 272

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 490 000,- Kč * 847 / 10 272 = 452 689,84 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 452 689,84 Kč

Bytová jednotka č. 444/5 - zjištěná cena = 3 839 499,99 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 444/5

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2+1 3.NP	85	2 479	17 500	210 000	4,50
Celkový výnos za rok:						210 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	85
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 479
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	210 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	199 500
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 800
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	192 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 275 556
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	300 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 975 556

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 444/5

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	84,70 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Tyto ceny však nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny koeficienty

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název: K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita: K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis: Vítejte u prodeje velice prostorného bytu 2+1 v osobním vlastnictví v pražských Vršovcích. V bytě jsou vysoké stropy a při vstupu do bytu vás přivítá prostorná hala na kterou navazují dva pokoje. Kuchyně je po rekonstrukci, je zde nová kuchyňská linka s připraveným prostorem pro myčku. Koupelna s vanou, umyvadlem a přípojkou na pračku je oddělena od WC. V bytě se také nachází dvě malé komory, vhodné pro uskladnění potravin, či úklidových potřeb. K bytu také patří sklep, možné je i využít kočárkárnu v domě. V blízkosti bytu je k dispozici veškerá občanská vybavenost a výborná dopravní obsluha do centra Prahy (MHD) nebo do okolí města (vlak). Bytová jednotka se nachází ve 3. patře cihlového domu s výtahem a bezbariérovým přístupem. Možné financovat hypotéčním úvěrem. Pokud Vás byt zaujal, neváhejte mne kontaktovat a domluvit si prohlídku.

Užitná plocha: 84,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Vybavení - lepší	0,95
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 4.7.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 490 000	84,00	89 167	0,83	74 009

Název: Vršovická 671/77
Lokalita: Bytová jednotka č. 671/192+1/L
Popis: 2+1+ dvě lodžie, celkem 82,2 m², ulice Vršovická 671/77, Praha 10 - Vršovice. K bytu náleží velká sklepní koje 4,8 m². Okna bytu i lodžie jsou do boční klidné ulice a do zahrady (východ, západ). Jedná se o byt v osobním vlastnictví, který se

nachází v druhém patře (3 NP) cihlového domu. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí: nová střecha, fasáda vč. zateplení, sklepy, elektřina a plyn ve společných prostorech atd. V domě je k dispozici sušárna a výtah. Velikost bytu je 78,9 m² + dvě lodžie 1,4 a 1,9 m² + velká sklepní koje 4,8 m². Dispozice bytu tvoří obývací pokoj s jídelnou 34,9 m² a s výstupy na lodžie, kuchyň 10,2 m² (plyn. sporák), ložnice 15,7 m², prostorná chodba 10,6 m², koupelna s vanou a samostatné WC. V bytě jsou nová Eurookna, balkonové dveře (Vekra), bezpečnostní dveře (Next), nové rozvody vody, plynu, nové odpady a také velké úložné prostory - vestavěné skříně. Teplo v bytě zajišťuje zdravé a úsporné stropní topení. V bytě jsou v pokojích a velké chodbě parkety, dále v bytě dlažby (malá chodba, WC, koupelna) a PVC (kuchyň). V bytě je domovní telefon (vrátný). V domě je UPC a O2 Telefonica.

Pozemek: 510,00 m²

Užitná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Vybavení - lepší	0,95
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon, lodžie - lodžie	0,99
K8 Redukce pramene ceny - prodáno V - 23617/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 750 000	79,00	85 443	0,87	74 335

Název: Na Královce čp. 437/7

Lokalita: Bytová jednotka č. 437/6

Popis: Byt 2+1 nacházející se ihned u Havlíčkových sadů, na pomezí dvou oblíbených Pražských čtvrtí – Vršovic a Vinohrad. Činžovní dům po rekonstrukci, ve kterém se byt nachází je postavený na kopci v ul. Na Královce. Samotný byt je po kompletní a náročné rekonstrukci. V bytě je větší a prosvětlený obývací pokoj, orientovaný na jihovýchodní stranu. Současný majitel propojil dva pokoje do jednoho a díky tomu tu vznikl tento nádherný a luxusní prostor. Je tu rozdělení na obýtnou, jídelní a pracovní zóny. Důležité říct že z oken se otevírá malebný výhled do perspektivy kopcovité části Vršovic směrem k Heroldovým sadům, a to díky tomu že naproti nestojí žádný dům, a výstavba, která by omezila výhled není do budoucna možná. Kuchyň z veškerými spotřebiči v elegantní šedé barvě. Ložnice z manželskou postelí, vlastní komorou a vestavěnou skříní. Nevšední koupelna s vířivkou pro dva lidé, sprchovým koutem, umyvadlem a wc. Ložnice a koupelna jsou orientované na severozápadní stranu. Prostorná chodba s posezením a vestavěnou skříní. Technická místnost s místem pro pračku, sušičku a záchodem pro hosty. Je zde možnost využití společného balkónu s výhledem do útulného a zeleného vnitrobloku, kam se dostanete skrz krásné zrestaurované dveře ze strany schodiště. Byt má potenciál do nenáročná proměny, díky které získá plnohodnotnou ložnici navíc. Současná koupelna má plochu 13,5 m², a může se s

toho udělat druhá ložnice, kterou dřív i byla. Proto koupelna by se měla posunout na místo oddělené kuchyně, kuchyň se stane součástí obývacího pokoje, a tak se dispozice bytu se promění do 3+kk, samozřejmě se zachováním otevřeného prostoru obývacího pokoje.

Pozemek: 219,00 m²

Užitná plocha: 83,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,80
K4 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K5 Výtah - bez výtahu	1,00
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno V-42975/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 3.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 985 000	83,40	119 724	0,71	85 004

Název: Finská 600/2

Lokalita: Bytová jednotka 3+kk

Popis: byt 3KK + komora v bytě, o výměře 80 m², v osobním vlastnictví, Praha 10 – Vršovice, na rozhraní Vršovic a Vinohrad. Dům stojí na rohu ulic Finská a Bulharská. Vstup do domu je z ulice Bulharská. Byt je ve 2. patře 5patrového secesního prvorepublikového domu s výtahem. Byt má vysoké stropy (cca 3 m) a je velice vzdušný a světlý. V bytě jsou na podlaže ve všech pokojích dřevěné dubové parkety, na chodbě, na WC, v koupelně a v komoře je dlažba. V koupelně a na WC je provedena rekonstrukce – nové obklady, dlažba, sanita. Byt je vytápěn ústředním topením napojeným na vlastní nový elektro kotel Porotherm, který je umístěn na WC (nad dveřmi). Ohřev vody je řešený novým elektrickým bojlerem. V bytě jsou rozvody elektřiny v mědi, včetně nových jističů, nové rozvody vody a odpadu v plastu, repasovaná všechna okna a dveře. Rozměry pokojů: obývací pokoj cca 25 m², kuchyňský kout cca 7 m² (1,9 x 3,6), pokoj 1 cca 17 m² (3,2 x 5,5), pokoj 2 cca 12 m² (3,5 x 3,5), komora cca 4 m² (1,3 x 3,6), WC cca 1 m², koupelna cca 2,5 m² (1,9 x 1,3), chodba cca 10 m². Malý pokoj je orientovaný do jednosměrné klidné ulice Bulharská na severní stranu. Obývací pokoj je orientovaný do klidné jednosměrné ulice Bulharská a Finska severozápadním směrem. Druhý pokoj je orientovaný do klidné jednosměrné ulice Finská severozápadním směrem (viz příložený plán). Byt je volný ihned k nastěhování. V bytě není zavedený plyn, ale je možné do bytu opět plyn přivést (přípojka na společné chodbě).

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - mírně lepší	0,98
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,85
K4 Vybavení - výrazně lepší	0,90



K5 Výtah - výtah		0,99		Zdroj: Valuo
K6 Velikost - srovnatelná		1,00		
K7 balkon, lodžie - není		1,00		
K8 Redukce pramene ceny - prodáno		1,00		
K9 Prodej el. aukcí		0,98		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 340 000	80,00	116 750	0,73	85 228

Minimální jednotková porovnávací cena	74 009 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	79 644 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	85 228 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	79 644 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	84,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 745 847 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 444/5	3 839 500,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 386 810,15 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 394	452 689,84 Kč
	= 3 839 500,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 839 500,- Kč**

slovy: Třimilionyosmsetřicetdevět tisíc pět set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 839 500 Kč

slovy: Třimilionyosmsetřicetdevět tisíc pět set Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 444/5	3 975 556,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 444/5	6 745 847,- Kč

Porovnávací hodnota	6 745 847 Kč
Výnosová hodnota	3 975 556 Kč

Obvyklá cena

6 746 000 Kč

slovy: Šestmilionůsedmsetčtyřicetšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podpůrně cenou zjištěnou dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou. Porovnávací metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny, kdy jako vzorky byly použity již prodané bytové jednotky.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejtů databáze historie realitní inzerce, databáze VALUO a databáze OctopusPro a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 444/5 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

6 746 000 Kč

slovy: Šestmilionůsedmsetčtyřicetšesttisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 444/5 v objektu čp. 444/11, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 394 na katastrálním území Vršovice.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4228/2021.

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 číslem 4228/2021 evidence posudků.

V Praze 18.8.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	444/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 444
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11844
Podíl na společných částech:	847/10272

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

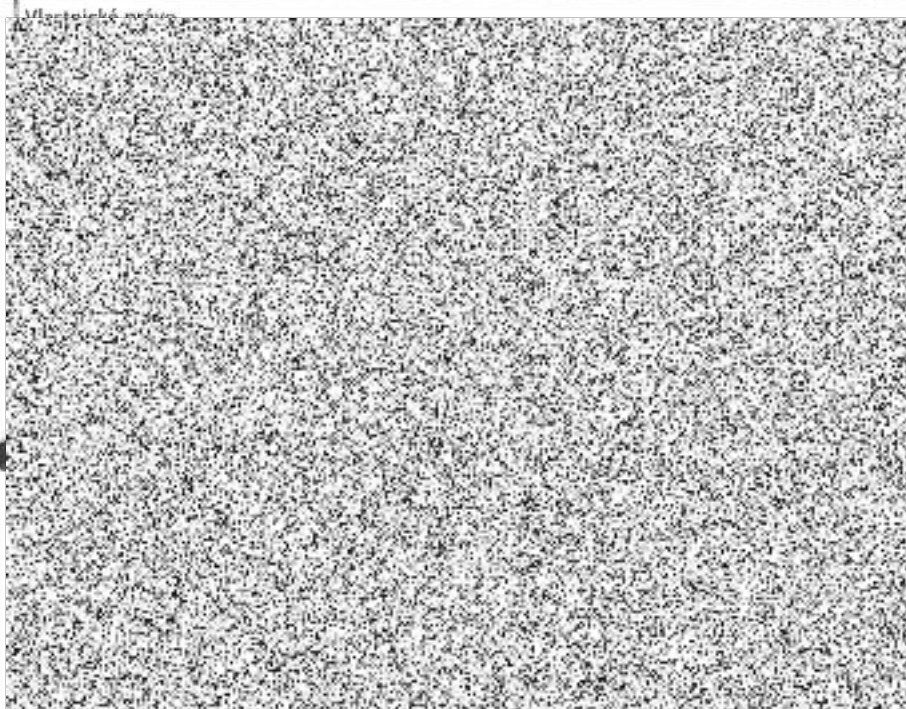
Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.08.2021 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 394 
 Obec: Praha [554782] 
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11843
 Výměra [m²]: 549
 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. 444



Vlastníci, jiní oprávnění



Podíl
 607/10272
 427/1712
 14/321
 763/20544
 15/856
 455/10272
 401/5136
 601/10272
 353/3424

353/3424
 763/20544
 269/3424
 451/10272
 239/5136

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
 Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

Podíl
 427/1712

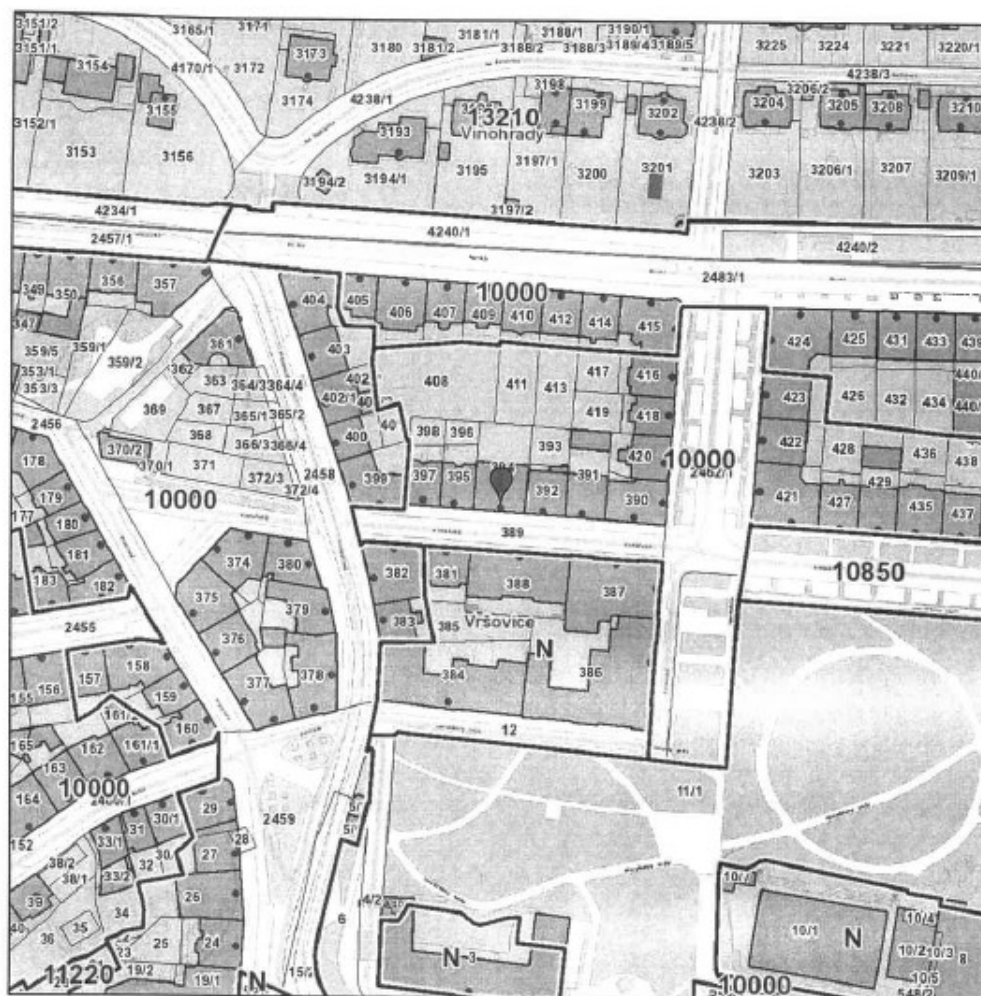
Působ ochrany nemovitosti

Název
 pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
 Památkově chráněné území



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 394

Cena 2021

Mapový list: 60

Cena: 10000 Kč/m²

Skupina: 4131

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2.1.2021-

Vytištěno dne: 13.08.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4229/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.734/8 v objektu čp. 734/28, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 
e-mail: 



Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	4 368 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.8.2021

Vyhotoveno: V Praze 14.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 734/8 v objektu čp. 734/28, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.1.2020.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí

například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištěná
- Metoda porovnávací
- Metoda výnosová

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13455 ze dne 13.8.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

I. Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Bulharská 734/28, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční 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

Na LV č.13455 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 48.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Bulharská v blízkosti Justičního areálu Míčanka. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru, nejblíže metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu průjezdem který zajišťuje úzký vjezd do dvorní části dřevěnými původními vraty a vstup do domu schody

zakončenými mřížemi a následně dřevěnými prosklenými novými dveřmi s nadsvětlíkem. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní vrata hliníková ze dvou třetin prosklená s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy mezipodest teracové a chodby z dlažby. Fasáda průčelí vyžaduje opravy (opadává lokálně římsa). Na podestách osazeny hasicí přístroje nebo hydrant. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech let. V prvním podlaží je nebytová jednotka - pivnice.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 734/8
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.767

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 734/8
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka 734/8

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.734/8
Adresa předmětu ocenění:	Bulharská 734/28 100 00 Praha 10
LV:	13455
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. 734/8

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z kuchyně, pokoje, koupelny, WC, spíže a předsíně - dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci. Dveře do koupelny a WC původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře do pokoje a kuchyně, mezi pokojem a kuchyní původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní do kuchyně a spíže částečně prosklené prosklené, vstupní dveře původní dřevěné rámové dvoukřídle do dřevěných zárubní z interiéru oplechované s nátěrem. Podlahy v předsíni, WC, koupelně, spíži a kuchyni lino, v pokoji parkety vyžadující renovaci. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími obklady stěn a nad dveřmi infrazářič staršího data. Samostatné WC s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladu stěn (pouze soklík). Kuchyňská linka chybí pouze plynový sporák (1997) a keramický obklad a plechový dřez. Vytápění topidlo WAW umístěné v kuchyni a ohřev vody karmou umístěnou v koupelně. V předsíni pod stropem úložné prostory. V pokoji lokálně opadaná omítka na cihlu. Vedení plynu po povrchu stěn při podlaze. Bytová jednotka kromě koupelny ve stavu vyžadující rozsáhlejší stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	19,30 *	1,00 = 19,30 m ²
předstíh:	5,20 *	1,00 = 5,20 m ²
koupelna:	3,40 *	1,00 = 3,40 m ²
WC:	1,00 *	1,00 = 1,00 m ²
pokoj:	18,90 *	1,00 = 18,90 m ²
spíž:	1,0 *	1,00 = 1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		48,80 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW - 1ks v kuchyni	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - plynový sporák, plechový dřež	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 96 let:

$$s = 1 - 0,005 * 96 = 0,520$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,620 = 0,415$$

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 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	0,01
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 $ZCU = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,415 = 29\,825,64 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,80 \text{ m}^2 * 29\,825,64 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 1\,650\,818,16 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 650 818,16 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č.767

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	767	531	10 000,00	5 310 000,-
Cenová mapa - celkem		531		<u>5 310 000,-</u>

Pozemek parc.č.767 - zjištěná cena celkem = **5 310 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.767 = 5 310 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **5 310 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 650 818,16 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 310 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 488 / 9 976

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,310\,000,- \text{ Kč} * 488 / 9\,976 = 259\,751,40 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 259 751,40 Kč

Bytová jednotka č. 734/8 - zjištěná cena = **1 910 569,56 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 734/8

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	4.NP - 1+1	49	3 229	13 130	157 560	4,50
Celkový výnos za rok:						157 560	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	49
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 229
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	157 560
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	149 682
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	143 082
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	3 179 600
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 979 600

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka 734/8

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 48,80 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:	Na Louži 867/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Na Louži 867/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme bytovou jednotku o dispozici 2+kk s výměrou 46,6 m² v osobním vlastnictví na Praze 10 – Vršovice, ulice Na Louži. Nachází se v 6. patře cihlového domu s výtahem, orientace je na západní stranu. Hlavní výhodou bytu je rozhodně poloha. Byt je zároveň i uprostřed veškerého městského dění. V okolí najdete vše, co potřebujete. Městskou hromadnou dopravu, vlakové nádraží Vršovice, poliklinika Vršovice, lékárny, pošty, obchodní centra, supermarkety, park Grébovka, OC Eden, divadla, plavecký stadión a dvě fotbalové hřiště (Bohemians a Slavie).

Užitná plocha: 46,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 balkon - 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 2.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 500 000	46,60	118 026	0,76	89 700

Název: Ruská 614/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Ruská 614/42, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Nabízíme exkluzivně byt v osobním vlastnictví v 1.patře (2.NP) krásného činžovního domu na rohu ulice Ruská a Finská s celkovou užitnou plochou 49,3 m². Dispozice: prostorná vstupní hala, koupelna s menší vanou a WC, komora a vstup do dvou pokojů. Vlevo obývací pokoj s působivým arkýřem a vpravo místnost s kuchyňským koutem. Orientace bytu na západ do klidné Finské ulice. Vytápění WAV, ohřev vody plynová karma. Byt je především určen k celkové rekonstrukci dle Vašich představ, je vyklizen. Pouze vyměněna okna v obou pokojích. Tel./internet UPC (Vodafone) nebo O2. V domě právě dokončena příprava pro rozvod optických kabelů. Dům je ve velmi dobrém stavu, průběžně udržovaný, má nový výtah. Výborná lokalita v širším centru Prahy veškerou občanskou vybaveností, ca. 5 min. od metra A – nám. Míru.

Užitná plocha: 49,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 16.5.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 900 000	49,30	99 391	0,94	93 428

Název: Bytová jednotka č. 734/7
Lokalita: Bulharská 734/28, Praha 10
Popis: Bytová jednotka charakteru 2+kk umístěná v pátém nadzemním podlaží zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka po stavebních úpravách se standardním vybavením.

Užitná plocha: 49,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - mírně lepší	0,98
K7 balkon - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno V - 51842/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč] k 2.7.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	49,50	96 970	0,88	85 334

Název: Bytová jednotka č. 2+kk
Lokalita: Sámova 1179/15
Popis: Bytová jednotka o velikosti 50 m² umístěná v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt 2+kk, na ulici Sámova 1179/15, který je po kompletní rekonstrukci a připravený k předání. Při rekonstrukci používáme kvalitní materiály. Kompletní seznam vybavení a použitých materiálů Vám rádi zašleme na e-mail. Podlahová plocha bytu činí 50 m². Nachází se v 1. nadzemním podlaží cihlového domu. Byt se nabízí bez nábytku. Je zde nová kuchyňská linka, lednička, elektrická trouba, indukční varná deska, uhlíková recirkulační digestoř, myčka, pračka s předním plněním. Všechny spotřebiče jsou značky Elektrolux. V pokojích jsou vinylové podlahy, v koupelně potom dlažba. Byt se nachází v lokalitě s veškerou občanskou vybaveností dobrou dopravní dostupností a zároveň v bezprostřední blízkosti přírody a sportovišť. Lokalita nabízí veškeré občanské vybavení. V okolí naleznete mateřskou i základní školu, obchody, poštu, bankomaty, restaurace a kavárny.

Užitná plocha: 48,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - po rekonstrukci	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99



K5 Velikost - srovnatelná	1,00	Zdroj: Katastrální úřad		
K6 Vybavení - lepší	0,95			
K7 balkon - není	1,00			
K8 Redukce pramene ceny - prodáno V - 43844/2021-101	1,00			
K9 Prodej el. aukcí	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 450 000	48,70	111 910	0,80	89 528

Minimální jednotková porovnávací cena	85 334 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 498 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	93 428 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	89 498 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 367 502 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 734/8	1 910 570,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 650 818,16 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 767	259 751,40 Kč
	<u>= 1 910 570,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem:

1 910 570,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdesettisícpětsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 910 570 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdesettisícpětsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 734/8	2 979 600,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka 734/8	4 367 502,- Kč

Porovnávací hodnota	4 367 502 Kč
Výnosová hodnota	2 979 600 Kč

Obvyklá cena

4 368 000 Kč

slovy: Čtyřmilionytřistašedesátosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno cenou podpůrně zjištěnou, výnosovou a porovnávací. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané bytové jednotky.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 734/8 v objektu čp. 734/28, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 368 000 Kč

slovy: Čtyřmilionytřistašedesátosmtisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 734/8 v objektu čp. 734, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 na katastrálním území Vršovice.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4229/2021.

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 číslem 4229/2021 evidence posudků.

V Praze 14.8.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	734/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č. p. 734, která je součástí pozemku p. č. <u>767</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>13455</u>
Podíl na společných částech:	488/9976

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

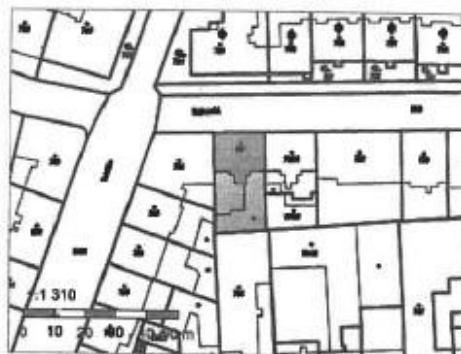
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.08.2021 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 767 
 Obec: Praha [554782] 
 Katastrální území: Vršovice [732257] 
 Číslo LV: 13454
 Výměra [m²]: 531
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Vršovice [490237] ; č. p. 734; bytový dům
 Stavba stojí na pozemku: p. č. 767
 Stavební objekt: č. p. 734 
 Ulice: Bulharská 
 Adresní místa: Bulharská 734/28 

Vymezené jednotky

734/1, 734/2, 734/3, 734/4, 734/5, 734/6, 734/7, 734/8, 734/9, 734/10, 734/11, 734/12, 734/13, 734/14

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

495/9976

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

4529/9976

495/9976

495/9976

495/19952

495/19952

495/9976

61/1247

495/9976

495/9976

61/1247

61/1247

259/4988

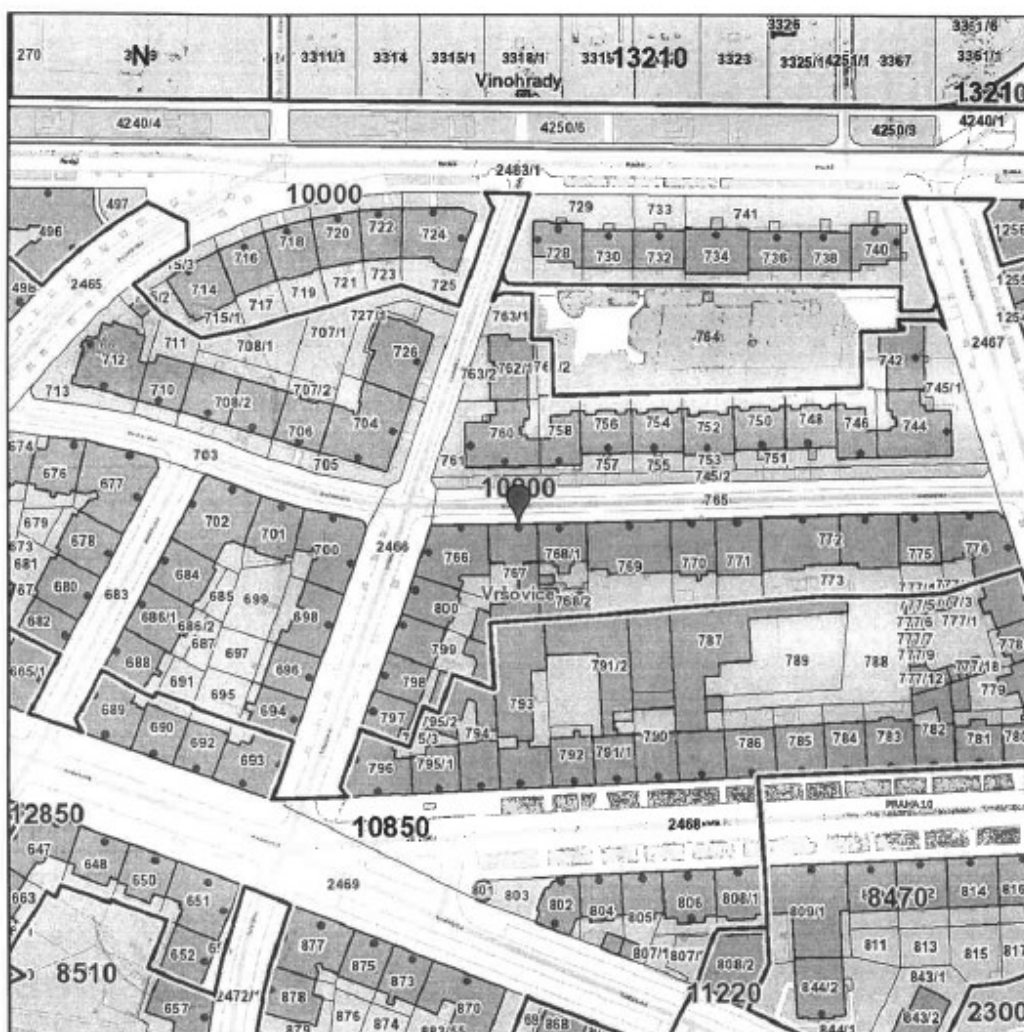
Věřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

4529/9976

.../nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=XIIOSZ6c0f_Gn65ja1fQqfdKIYfgJOAY_0UnHU7Khv9Y4L-nOARg6XZe1wqS6J-Zj_... 1/2



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 767

Cena 2021

Mapový list: 60

Cena: 10000 Kč/m²

Skupina: 4131

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

21.2021-

Vytištěno dne: 13.08.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4230/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]



Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	6 205 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 a 3 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.8.2021

Vyhotoveno: V Praze 16.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11858 ze dne 13.8.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností 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.

Výnosová metoda vzhledem ke stavebně technickému stavu není provedena - bytová jednotka je v nepronažmutelném stavu a náklady na uvedení do pronajímatelného stavu cenu neobjektivně ovlivňuje.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, databáze OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Kodaňská 61/43, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, podíl 1 / 1

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11858, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11858, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 78 m² + balkon

2 m² dle vymezení jednotek v budově. Balkon k výhradnímu užívání ze společných částí domu.

Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Kodaňská v blízkosti Heroldových sadů.

Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě a v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený valbovou střechou se střešní krytinou taškovou s klempířskými prvky nové z pozinkovaného plechu. Využití půdního prostoru pro vestavbu nelze vzhledem k požadavku vybudování výtahu realizovat. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní dřevěné částečně prosklené s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách umístěny hasicí přístroje. Zádveří uzavřeno lítacími ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda v dobrém stavu, soklová část v hrubém provedení, lokálně narušena. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven ve čtyřicátých letech. V budově je 21 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 61/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 512

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka 61/1

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.61/1
Adresa předmětu ocenění:	Kodaňská 61/43 100 00 Praha 10
LV:	11858
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. 61/1

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z předstíň, dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, spíže a komory, balkonu - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předstíň, tři pokoje, kuchyň v předstíni, koupelna, WC, chodba, komora přístupná přes koupelnu, balkon. Okna dřevěná špaletová, dveře do pokoje s balkonem a do chodby dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěných zárubní, dveře do spíže, WC, koupelny a komory dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé na klíč, dveře do pokoje (kuchyň) a pokoje dřevěné rámové z poloviny prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlaha v předstíni PVC, v pokoji (kuchyň), koupelně PVC, v pokoji s balkonem PVC na parkety a v pokoji parkety, v chodbě a komoře původní dlažba, na WC a ve spíži betonová mazanina. Koupelna vybavena vanou, která není obezděna, umyvadlo, stěny opatřeny starým latexovým nátěrem. WC samostatné s WC mísou kombi, bez obkladu stěn, stěny ošetřeny starým nátěrem. V předstíni plechový samostatný drez a průtokový ohříváč vody (přívod vody bez kohoutku) a volně stojící plynový sporák. V pokoji (kuchyň) po výměně stoupačky obklad ze

sádrokartonu neošetřený, v rohové části narušena podlaha a na stropní konstrukci stopy po zatékání. V komoře na stěně plíseň a stopy po zatečení na stropní konstrukci. Vytápění 2 ks WAW. Bytová jednotka vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	84 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1971
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	12,10 * 1,00 =	12,10 m ²
předstíh:	15,20 * 1,00 =	15,20 m ²
koupelna:	4,30 * 1,00 =	4,30 m ²
pokoj:	22,40 * 1,00 =	22,40 m ²
pokoj:	16,80 * 1,00 =	16,80 m ²
WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m ²
komora:	5,30 * 1,00 =	5,30 m ²
spíž:	0,70 * 1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		78,00 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje jih do ulice Kodaňské a kuchyň do dvorní části sever	II	0,00
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 nebo komora nebo sklepní kóje - balkon 2m ² k výhradnímu užívání ze společných částí domu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,286$$

i = 1

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 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	0,01
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 * 0,286 = 20 554,53 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,00 m² * 20 554,53 Kč/m² * 1,060 * 1,070 = 1 818 409,94 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 818 409,94 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 512

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	512	639	10 850,00	6 933 150,-
Cenová mapa - celkem		639		6 933 150,-

Pozemek parc.č. 512 - zjištěná cena celkem = 6 933 150,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 512 = 6 933 150,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 933 150,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 818 409,94 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 933 150,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 780 / 18 974

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 933 150,- Kč * 780 / 18 974 = 285 014,07 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 285 014,07 Kč

Bytová jednotka č. 61/1 - zjištěná cena = 2 103 424,01 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 61/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	78,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Tyto ceny však nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > 1. Získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet.

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 vybavení, K5 výtah, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika		
Lokalita:	K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika		
Popis:	Vítejte u prodeje velice prostorného bytu 2+1 v osobním vlastnictví v pražských Vršovcích. V bytě jsou vysoké stropy a při vstupu do bytu vás přivítá prostorná hala na kterou navazují dva pokoje. Kuchyně je po rekonstrukci, je zde nová kuchyňská linka s připraveným prostorem pro myčku. Koupelna s vanou, umyvadlem a přípojkou na pračku je oddělena od WC. V bytě se také nachází dvě malé komory, vhodné pro uskladnění potravin, či úklidových potřeb. K bytu také patří sklep, možné je i využít kočárkárnu v domě. V blízkosti bytu je k dispozici veškerá občanská vybavenost a výborná dopravní obsluha do centra Prahy (MHD) nebo do okolí města (vlak). Bytová jednotka se nachází ve 3.patře cihlového domu s výtahem a bezbariérovým přístupem. Možné financovat hypotéčním úvěrem. Pokud Vás byt zaujal, neváhejte mne kontaktovat a domluvit si prohlídku.		
Užitná plocha:	84,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Lokalita - srovnatelná		1,00	 Zdroj: Valuo.cz
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00	
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší		0,90	
K4 Vybavení - lepší		0,95	
K5 Výtah - výtah		0,99	
K6 Velikost - srovnatelná		1,00	
K7 balkon - není		1,01	
K8 redukce pramene ceny - prodáno		1,00	

K9 Prodej el. aukcí

Cena [Kč] k 4.7.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	0,98 Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 490 000	84,00	89 167	0,84	74 900

Název: Na Královce čp. 4377**Lokalita:** Bytová jednotka č. 6

Popis: Byt 2+1 nacházející se ihned u Havlíčkových sadů, na pomezí dvou oblíbených Pražských čtvrtí – Vršovic a Vinohrad. Činžovní dům po rekonstrukci, ve kterém se byt nachází je postavený na kopci v ul. Na Královce. Samotný byt je po kompletní a náročné rekonstrukci. V bytě je větší a prosvětlený obývací pokoj, orientovaný na jihovýchodní stranu. Současný majitel propojil dva pokoje do jednoho a díky tomu tu vznikl tento nádherný a luxusní prostor. Je tu rozdělení na obytňou, jídelní a pracovní zóny. Důležité říct že z oken se otevírá malebný výhled do perspektivy kopcovité části Vršovic směrem k Heroldovým sadům, a to díky tomu že naproti nestojí žádný dům, a výstavba, která by omezila výhled není do budoucna možná. Kuchyň z veškerými spotřebiči v elegantní šedé barvě. Ložnice z manželskou postelí, vlastní komorou a vestavěnou skříní. Nevšední koupelna s vřivkou pro dva lidi, sprchovým koutem, umyvadlem a wc. Ložnice a koupelna jsou orientované na severozápadní stranu. Prostorná chodba s posezením a vestavěnou skříní. Technická místnost s místem pro pračku, sušičku a záchodem pro hosty. Je zde možnost využití společného balkónu s výhledem do útulného a zeleného vnitrobloku, kam se dostanete skrz krásné zrestaurované dveře ze strany schodiště. Byt má potenciál do nenáročný proměny, díky které získá plnohodnotnou ložnici navíc. Současná koupelna má plochu 13,5 m², a může se s toho udělat druhá ložnice, kterou dřív i byla. Proto koupelna by se měla posunout na místo oddělené kuchyně, kuchyň se stane součástí obývacího pokoje, a tak se dispozice bytu se promění do 3+kk, samozřejmě se zachováním otevřeného prostoru obývacího pokoje.

Pozemek: 219,00 m²**Užitná plocha:** 83,40 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší	0,85
K4 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K5 Výtah - bez výtahu	1,00
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon - není	0,99
K8 redukce pramene ceny - prodáno V- 42975/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 3.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	0,74 Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 885 000	83,40	118 525	0,74	87 709

Název: Vršovická 671**Lokalita:** Bytová jednotka č. 19

Popis: 2+1+ dvě lodžie, celkem 82,2 m², ulice Vršovická 671/77, Praha 10 - Vršovice. K bytu náleží velká sklepní koje 4,8 m². Okna bytu i lodžie jsou do boční klidné ulice a do zahrady (východ, západ). Jedná se o byt v osobním vlastnictví, který se nachází v druhém patře (3 NP) cihlového domu. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí: nová střecha, fasáda vč. zateplení, sklepy, elektřina a plyn ve společných prostorech atd. V domě je k dispozici sušárna a výtah. Velikost bytu je 78,9 m² + dvě lodžie 1,4 a 1,9 m² + velká sklepní koje 4,8 m². Dispozice bytu tvoří obývací pokoj s jídelnou 34,9 m² a s výstupy na lodžie, kuchyň 10,2 m² (plyn. sporák), ložnice 15,7 m², prostorná chodba 10,6 m², koupelna s vanou a samostatné WC. V bytě jsou nová Eurookna, balkonové dveře (Vekra), bezpečnostní dveře (Next), nové rozvody vody, plynu, nové odpady a také velké úložné prostory - vestavěné skříně. Teplo v bytě zajišťuje zdravé a úsporné stropní topení. V bytě jsou v pokojích a velké chodbě parkety, dále v bytě dlažby (malá chodba, WC, koupelna) a PVC (kuchyň). V bytě je domovní telefon (vrátný). V domě je UPC a O2 Telefonica.

Užitná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší	0,95
K4 Vybavení - mírně lepší	0,97
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon - lodžie	1,00
K8 redukce pramene ceny - prodáno V- 23617/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 750 000	79,00	85 443	0,89	76 044

Minimální jednotková porovnávací cena	74 900 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	79 551 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	87 709 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	79 551 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 204 978 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 61/1	2 103 424,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 818 409,94 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 512	285 014,07 Kč

= 2 103 424,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 103 424,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 103 420,- Kč**

slovy: Dvamilionyjedenstotřítisícčtyřistadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 103 420 Kč

slovy: Dvamilionyjedenstotřítisícčtyřistadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 61/1

6 204 978,- Kč

Porovnávací hodnota

6 204 978 Kč

Obvyklá cena

6 205 000 Kč

slovy: Šestmilionůdvěstěpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění ceny nemovitosti je provedeno dle platného cenového předpisu a porovnávací metodou. Výnosová metoda vzhledem ke stavebně technickému stavu nebyla použita, vzhledem k vyšším nákladům nutným k uvedení do stavu pronajmutelnosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí

jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	6 205 000 Kč
slovy: Šestmilionůdvěstěpětistíc Kč	

Obvyklá cena bytové jednotky č. 61/1 v objektu čp. 61/43, ulice Kodaňská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 512 na katastrálním území Vršovice.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4230/2021.

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 číslem 4230/2021 evidence posudků.

V Praze 16.8.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	61/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 61
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11858
Podíl na společných částech:	780/18974

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.08.2021 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 512 
 Obec: Praha [554782] 
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11857
 Výměra [m²]: 639
 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. 61

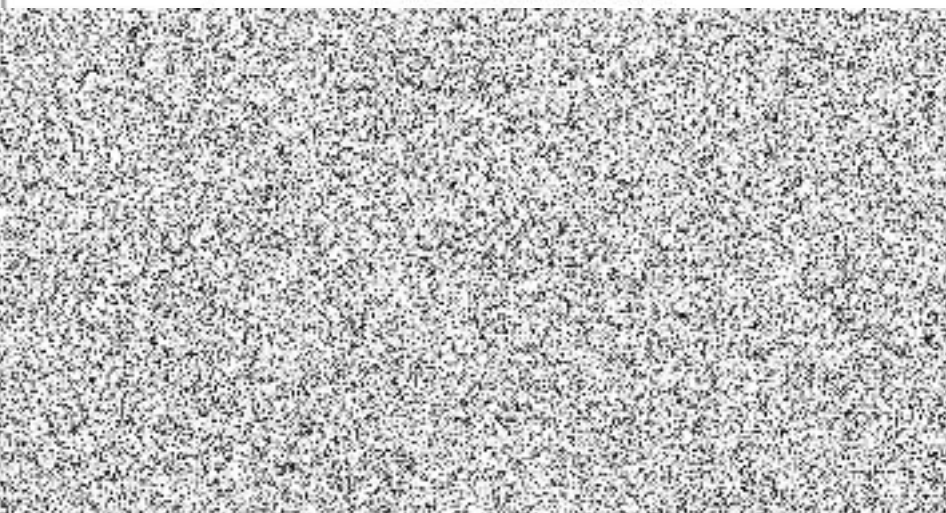


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



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



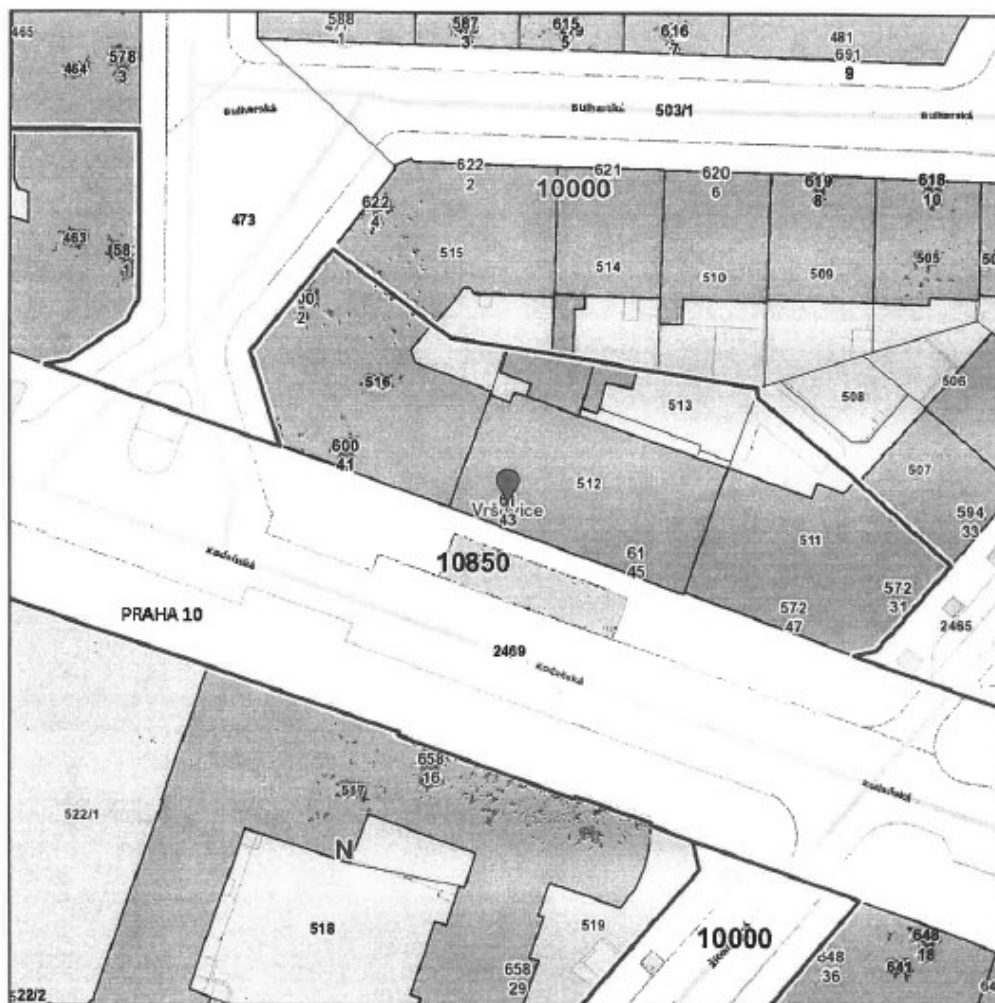
Provozovna s.r.l., Krušná 61/43, Vršovice, 10100 Praha 10



Podíl
 514/47435
 771/47435
 210/9487
 487/18974
 455/18974
 805/18974
 3198/9487
 805/18974
 413/9487
 243/9487
 210/9487
 197/18974
 210/9487
 413/9487
 455/18974
 817/18974
 817/18974
 413/9487
 805/18974
 240/9487
 1717/18974



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 512

Cena 2021

Mapový list: 60

Cena: 10850 Kč/m²

Skupina: 4133

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

2.1.2021-

Vytlačeno dne: 13.08.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4231/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 527/2 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon:
e-mail:



Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	5 943 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.8.2021

Vyhotoveno: V Praze 17.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 527/2 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11840 ze dne 13.8.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. 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 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo, databáze OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Na Spoje 527/16, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční 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

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

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 71.70 m² - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Na Spoje v blízkosti ulice Moskevské jako řadový dům. Jedná se o zástavbu bloků řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická a tramvaj v Minské, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v dobrém stavu. Vstupní dveře původní dřevěné prosvětlené okénky s nadsvětlíkem, dveře do dvorní části původní dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírací

zádveří se vstupními schody, kde stropní konstrukce je klenba neckovitá. Schody kamenné a stěny u ramen ošetřeny latexovou barvou, podlahy původní dlažby. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna. Objekt je v původním stavu udržovaný, v chodbě při vstupu do dvorní části projevující se vlhkost stěn (opadávající omítka). Objekt byl postaven mezi dvacátým a třicátým rokem. V budově je 10 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.(Bio potraviny)

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 527/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 904

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 527/2
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 527/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.527/2
Adresa předmětu ocenění:	Na Spoje 527/16 100 00 Praha 10
LV:	11840
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. 527/2

1.1. bvt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC - dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová, okna do koupelny a WC dřevěná jednoduchá. Dveře do koupelny původní dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně, dveře na WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otvorem ve spodní části dveří, dveře do pokojů dřevěné rámové dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní a dveře do kuchyně dřevěné rámové plné dvoukřídlé do dřevěné zárubně. Vstupní dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně dvoukřídlé. Podlahy v pokojích a kuchyni lino, v předsíni původní dlažba, v koupelně dlažba ze sedmdesátých let a na WC plovoucí laminátová podlaha. Kuchyň bez vybavení (pouze baterie k dřezu) provedeny jsou starší obklady k lince a prostor pro umístění linky je obezděn nízkou zděnou příčkou zakončenou ker. obkladem (barový způsob oddělení). Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a provedeny jsou obklady dle typu šedesátá až sedmdesátá léta, vana není obložena. WC samostatné s mísou s keramickou závěšenou nádržkou a obklad stěn je proveden z vytvarované dýhy. Vytápění 1 ks WAW v kuchyni (1970)

a 1 ks pokoj staršího data. Ohřev vody karmou, která chybí. V předsíni stropní konstrukce klenba valená a v koupelně pod stropní konstrukcí vestavený úložný prostor. Mezi pokoji v rohové části vybouraný malý otvor. Stavebně technický stav vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1971
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	19,20 *	1,00 = 19,20 m ²
pokoj:	20,50 *	1,00 = 20,50 m ²
pokoj:	22,40 *	1,00 = 22,40 m ²
předsíň:	5,40 *	1,00 = 5,40 m ²
Koupelna:	3,40 *	1,00 = 3,40 m ²
WC:	0,80 *	1,00 = 0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		71,70 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje severozápad a kuchyň jihovýchod (dvorní část)	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks, ohřev vody karmou, která chybí	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - vedení rozvodu plynu povrchově, kuchyň bez vybavení, chybí karma,	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,685 = 0,463$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha 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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,463 = 33\,275,35 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,70 \text{ m}^2 * 33\,275,35 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 2\,731\,312,60 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 731 312,60 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 904

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	904	251	10 000,00	2 510 000,-
Cenová mapa - celkem		251		2 510 000,-

Pozemek parc.č. 904 - zjištěná cena celkem = 2 510 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 904 = 2 510 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 510 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 731 312,60 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 510 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 717 / 5 968

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,510\,000,- \text{ Kč} * 717 / 5\,968 = 301\,553,28 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 301 553,28 Kč

Bytová jednotka č. 527/2 - zjištěná cena = 3 032 865,88 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 527/2

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	2+1 - 2.NP	72	2 762	16 500	198 000	4,50
Celkový výnos za rok:						198 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	72
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 762
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	188 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	181 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 031 111
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 531 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 527/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	71,70 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Tyto ceny však nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní

ceny vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet.

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 vybavení, K5 výtah, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Lokalita:	K Louži 1258/12, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika			
Popis:	Vítejte u prodeje velice prostorného bytu 2+1 v osobním vlastnictví v pražských Vršovcích. V bytě jsou vysoké stropy a při vstupu do bytu vás přivítá prostorná hala na kterou navazují dva pokoje. Kuchyně je po rekonstrukci, je zde nová kuchyňská linka s připraveným prostorem pro myčku. Koupelna s vanou, umyvadlem a přípojkou na pračku je oddělena od WC. V bytě se také nachází dvě malé komory, vhodné pro uskladnění potravin, či úklidových potřeb. K bytu také patří sklep, možné je i využít kočárkárnu v domě. V blízkosti bytu je k dispozici veškerá občanská vybavenost a výborná dopravní obsluha do centra Prahy (MHD) nebo do okolí města (vlak). Bytová jednotka se nachází ve 3.NP cihlového domu s výtahem a bezbariérovým přístupem. Možné financovat hypotéčním úvěrem.			
Užitná plocha:	84,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	 Zdroj: Valuo.cz
K2 Typ stavby - mírně horší			0,99	
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší			0,95	
K4 Vybavení - mírně lepší			0,95	
K5 Výtah - výtah			0,99	
K6 Velikost - větší			1,01	
K7 balkon, lodžie - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
K9 Prodej. el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 490 000	84,00	89 167	0,88	78 467

Název:	Oblouková 545/28, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Oblouková 545/28, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100,

Popis: Česká republika
Přímý majitel nabízí byt 2+kk o rozměru 73,29 m² + 3 m² sklep na adrese Oblouková 545/28, Praha 10. Byt je ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci, která proběhla v roce 2017. Na domě bude v tomto roce realizována nová fasáda. Více na přiložených fotografiích. rk nevolat.

Užitná plocha: 73,30 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 29.7.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 815 000	73,30	120 259	0,79	95 005

Název: Bytová jednotka č. 671/19 - 2+1

Lokalita: Vršovická 671

Popis: 2+1+ dvě lodžie, celkem 82,2 m², ulice Vršovická 671/77, Praha 10 - Vršovice. K bytu náleží velká sklepní koje 4,8 m². Okna bytu i lodžie jsou do boční klidné ulice a do zahrady (východ, západ). Jedná se o byt v osobním vlastnictví, který se nachází v druhém patře (3 NP) cihlového domu. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí: nová střecha, fasáda vč. zateplení, sklepy, elektřina a plyn ve společných prostorech atd. V domě je k dispozici sušárna a výtah. Velikost bytu je 78,9 m² + dvě lodžie 1,4 a 1,9 m² + velká sklepní koje 4,8 m². Dispozice bytu tvoří obývací pokoj s jídelnou 34,9 m² a s výstupy na lodžie, kuchyň 10,2 m² (plyn. sporák), ložnice 15,7 m², prostorná chodba 10,6 m², koupelna s vanou a samostatné WC. V bytě jsou nová Eurookna, balkonové dveře (Vekra), bezpečnostní dveře (Next), nové rozvody vody, plynu, nové odpady a také velké úložné prostory - vestavěné skříně. Teplo v bytě zajišťuje zdravé a úsporné stropní topení. V bytě jsou v pokojích a velké chodbě parkety, dále v bytě dlažby (malá chodba, WC, koupelna) a PVC (kuchyň). V bytě je domovní telefon (vrátný). V domě je UPC a O2 Telefonica.

Užitná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší	0,95
K4 Vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Výtah - výtah	0,99
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 balkon, lodžie - není	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K8 Redukce pramene ceny - prodáno V- 23617/2021-101 1,00				
K9 Prodej. el. aukcí 0,98				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 750 000	79,00	85 443	0,88	75 190

Minimální jednotková porovnávací cena	75 190 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	82 887 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	95 005 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	82 887 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	71,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 942 998 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 527/2	3 032 866,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 731 312,60 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 904	301 553,28 Kč
	= 3 032 866,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 032 866,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 032 870,- Kč**

slovy: Třímilionytřicetdvatisícsmsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 032 870 Kč

slovy: Třímilionytřicetdvatisícsmsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 527/2	3 531 111,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 527/2	5 942 998,- Kč

Porovnávací hodnota	5 942 998 Kč
Výnosová hodnota	3 531 111 Kč

Obvyklá cena

5 943 000 Kč

slovy: Pětmilionůdevětsetčtyřicettřítisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejtů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 527/2 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spoje, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 943 000 Kč

slovy: Pětmilionůdevětsetčtyřicettřítisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 527/2 v objektu čp. 527/16, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 904 na katastrálním území Vršovice.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4231/2021.

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 číslem 4231/2021 evidence posudků.

V Praze 17.8.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	527/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Podoba:	č. p. 527
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11840
Podíl na společných částech:	717/5968

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.08.2021 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 904

Obec: Praha [554782]

Katastrální území: Vršovice [732257]

Číslo LV: 11839

Výměra [m²]: 251

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. 527



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	717/5968
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1847/5968
	499/5968
	239/2984
	495/5968
	727/5968
	239/2984
	727/5968
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1847/5968

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

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=acNS_sjz3C077JlpPWL-Z6zll8Qvipxw_3-6Hll0H2PpHbYHdF4CmToLvm8WM2LsMY... 1/2

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 904

Cena 2021

Mapový list: 60
Cena: 10000 Kč/m²
Skupina: 4146

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

2.1.2021-

Vytištěno dne: 13.08.2021

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4180/2021

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1936/20 v objektu čp. 1936 a 1937, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice.

NEMOVITÁ VEC: Bytová jednotka č. 1936/20,

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa: U Hranic 1936/19, 100 00 Praha 10

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16962, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16962, 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: e-mail:



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



OBVYKLÁ CENA

4 360 000 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: 4

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 26.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1936/20 v objektu čp.1937 a 1936, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 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 snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při 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 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. 16962 a 16961 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.16962 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 50,90 m² s terasou 3,60 m², která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky dle vymezení jednotek. Bytová jednotka je umístěna v šestém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem. Objekt je situovaný v ulici U Hranic v bloku bytových domů v řadové zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a ulici Nad Olšinami. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 200 m od domu v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje z ulice Průběžná k metru Strašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novým výtahem osobním a výtahem nákladním. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střešou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Fasáda objektu břízlitová, soklová část obložena pásky, vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené. Zádveří uzavřeno litacími původními prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Okna plastová. Hydrant v suterénu a v šestém podlaží v ostatních podlažích hasicí přístroje. Stavebně technický stav odpovídá stáří, objekt udržovaný. Stáří objektu polovina šedesátých let. V budově je 53 bytových jednotek.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1936/20
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1936/20

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1936/20

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1936/20
 Adresa předmětu ocenění: U Hranic 1936/19
 100 00 Praha 10
 LV: 16962
 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. 1936/20

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží podsklepeného zděného bytového domu s šesti nadzemními podlažími s osobním a malým nákladním výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předstíň, spíže, koupelny, WC a terasy. Okna plastová, vstupní dveře původní do ocelové zárubně hladké, dveře do obývacího pokoje, kuchyně a pokoje dřevěné rámové do ocelových zárubní, dveře do spíže, koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety (vyžadují renovaci a v jednom z pokojů chybí olištování) v předstíni, spíži, koupelně a WC původní dlažba, v kuchyni lino, na terase dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem (osmdesátá léta), provedeny jsou nižší keramické obklady stěn, samostatné WC s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn pouze se soklíkem. Kuchyň vybavena linkou s plastovým dřezem, plynovým sporákem bez digestoře, provedeny jsou obklady k lince (odhadem osmdesátá léta). Vytápění ústřední s ohřevem vody, tělesa litinová. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – oblast 10
 Stáří stavby: 66 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 67 720,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,30 *	1,00 =	9,30 m ²
pokoj:	17,20 *	1,00 =	17,20 m ²
pokoj:	12,10 *	1,00 =	12,10 m ²
předstíň:	7,50 *	1,00 =	7,50 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²

WC:	1,50 * 1,00 =	1,50 m ²
spíž:	0,70 * 1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		50,90 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a pokoj sever do dvorní části, pokoj s terasou na jižní stranu	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - terasa	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = 0,670$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,670 = 0,621$$

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	III	1,00

- lokalita - 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: 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: 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 * 0,621 = 42 054,12 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,90 m² * 42 054,12 Kč/m² * 1,060 * 1,010 = 2 291 677,87 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 291 677,87 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice 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	686	333	6 310,00	2 101 230,-
zastavěná plocha a nádvoří	685/1	265	6 310,00	1 672 150,-
Cenová mapa - celkem		598		3 773 380,-

Pozemky parc.č. 686, 685/1 - zjištěná cena celkem = **3 773 380,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1 = **3 773 380,- Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 773 380,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 291 677,87 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 773 380,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 509 / 25 259

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 773 380,- Kč * 509 / 25 259 = 76 038,26 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **76 038,26 Kč**

Bytová jednotka č. 1936/20 - zjištěná cena = **2 367 716,13 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1936/20

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	6.NP - 2+1	51	2 475	10 500	126 000	4,50
Celkový výnos za rok:						126 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 475
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	126 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	119 700
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	112 250
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	2 494 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	20 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 474 444

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1936/20

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,90 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:	Tejnická 1455/11, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika
Lokalita:	Tejnická 1455/11, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi bytovou jednotku dispozičně řešenou jako 2+1 o podlahové ploše 53 m ² ve vyhledávané lokalitě pražských Strašnic. Bytový dům je perfektně lokalizován v klidné části Strašnic, v těsné blízkosti zastávky MHD Limuzská, respektive Černokostelecká, kde naleznete jak autobusy, tak tramvaje. Do centra města se pohodlně dostanete do 15 minut. V docházkové vzdálenosti najde vše, co byste mohli potřebovat - poštu, několik supermarketů, mateřskou, základní i střední školu, nebo nedaleký Malešický park, či polikliniku Plaňanská. Byt se sestává z prostorné před síně, obývacího pokoje, kuchyně, ložnice, koupelny a wc. Součástí prodeje bytové jednotky je i sklepni koje (1,5 m ²) v suterénu domu. Samotný dům prošel rekonstrukcí společných

prostor, stoupaček, střechy, společné elektřiny a výměnou oken za plastová. V letošním roce se plánuje zateplení domu. Velmi dobře fungující SVJ hospodařící s přebytkem. Bytová jednotka je v původním stavu, určená k rekonstrukci. Díky pouhým 12 bytovým jednotkám je dům velmi klidný. Okna jsou orientovaná na jih. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví, není tedy problém ji financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme. Doporučujeme prohlídku.

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - mírně lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie, terasa - chybí	1,03
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 26.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 790 000	53,00	90 377	0,94	84 954

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 stoupačí 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 - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie, terasa - chybí	1,03
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 29.10.2020	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 490 000	51,00	88 039	0,98	86 278

Název: Nad Primaskou 2469/1b, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Nad Primaskou 2469/1b, Vinohrady, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Ul. Nad Primaskou, byt s orientací do ulice (ob.pokoj) a do klidného vnitrobloku (ložnice a kuchyň). Vysoké zvýšené přízemí domu (cca 2,5 metru nad chodníkem).Plocha bytu 53m2 + sklep 2m2. Byt v udržovaném stavu, vhodný k úpravám dle vlastních představ. Bezbariérový přístup, nízké měsíční poplatky.Dům - stoupačky, střecha, výtah, spol.prostory.Dobrý dopravní dostupnost - metro A nebo přímá tramvajová spojení - centrum 15 minut.Osobní vlastnictví - hypotéka možná.

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná (hranice Strašnic)	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - chybí	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie, terasa - chybí	1,03
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 18.11.2020	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 590 000	53,00	86 604	0,99	85 738

Minimální jednotková porovnávací cena	84 954 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	85 657 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	86 278 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	85 657 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,90 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 4 359 941 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1936/20	2 367 716,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 291 677,87 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1	76 038,26 Kč
	<u>= 2 367 716,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 367 716,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 367 720,- Kč**

slovy: Dvamilionytřistašedesátsedmtisícšedmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 367 720 Kč

slovy: Dvamilionytřistašedesátsedmtisícšedmsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1936/20	2 474 444,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1936/20	4 359 941,- Kč

Porovnávací hodnota	4 359 941 Kč
Výnosová hodnota	2 474 444 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

4 360 000 Kč

slovy: Čtyřmilionytřistašedesáttisíc 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, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav bytové jednotky a domu jako celku, vybavení, standard, 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, jsou 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. 4180/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4180/2021.

V Praze 26.2.2021

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1936/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	byt
Podoba:	č. p. 1936, 1937
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16962
Podíl na společných částech:	509/25259

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
Samotkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nemov. jsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nemov. 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.

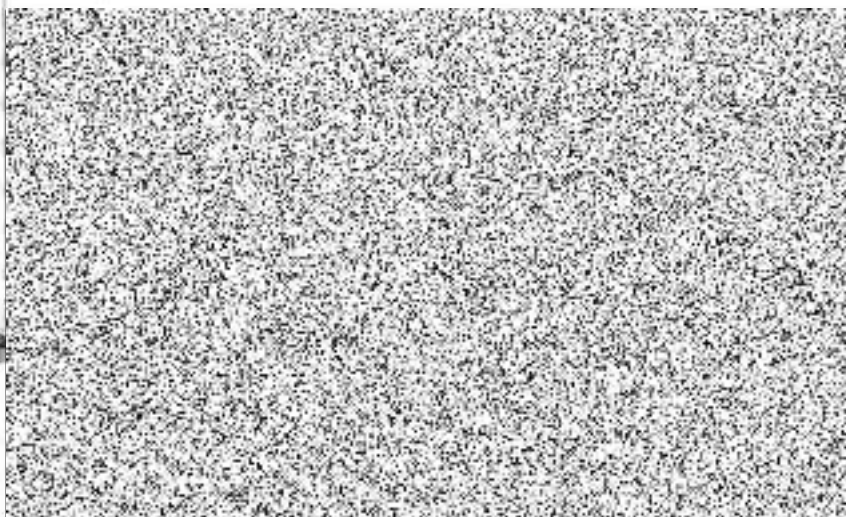
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 686
 Obec: Praha (554782)
 Katastrální území: Strašnice (731943)
 Číslo LV: 16961
 Výměra [m²]: 333
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 1936, 1937

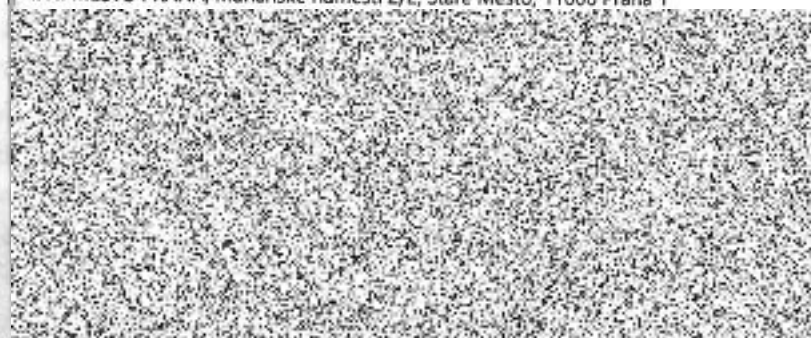


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



STAVNÍ MĚSTO PRAHA, MARIÁNSKÉ NÁMĚSTÍ 2/2, STARE MĚSTO, 11000 PRAHA 1

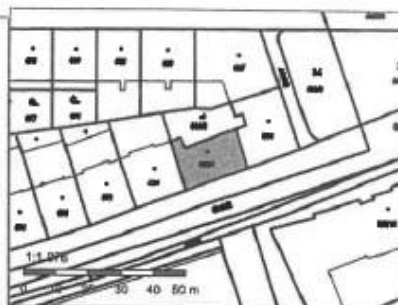


Podíl

554/25259
 383/25259
 383/25259
 24/1943
 554/25259
 660/25259
 373/25259
 387/25259
 309/25259
 373/25259
 662/25259
 373/50518
 882/25259
 692/25259
 660/25259
 578/25259
 391/25259
 373/25259
 373/25259
 803/25259
 683/25259

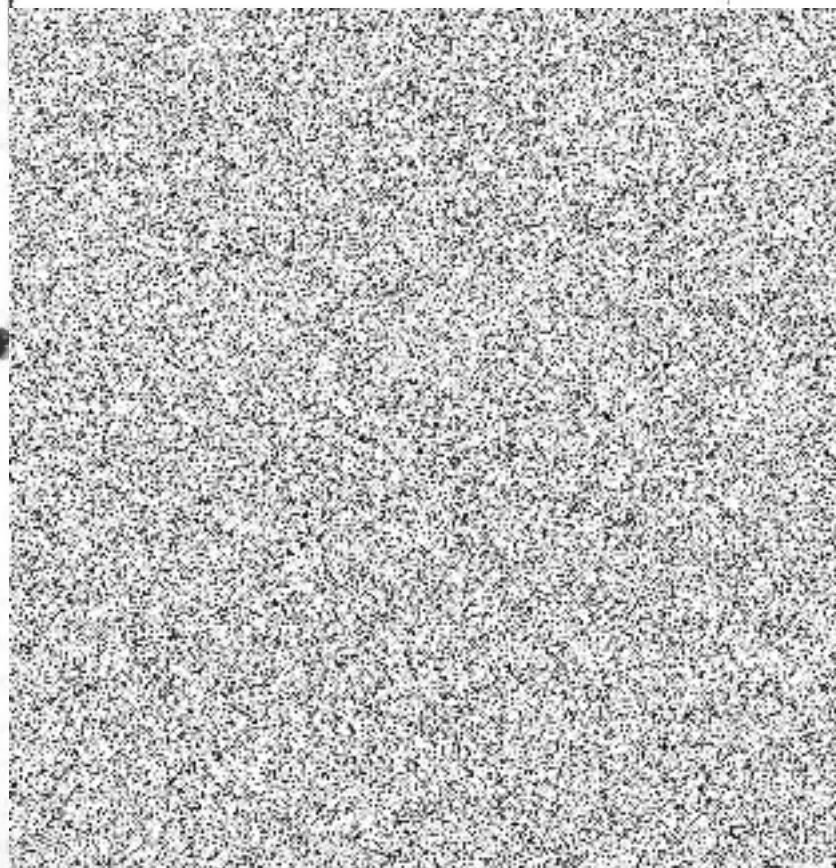
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 685/1
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Strašnice [731943]
 Číslo LV: 16961
 Výměra [m²]: 265
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č. p. 1936, 1937



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

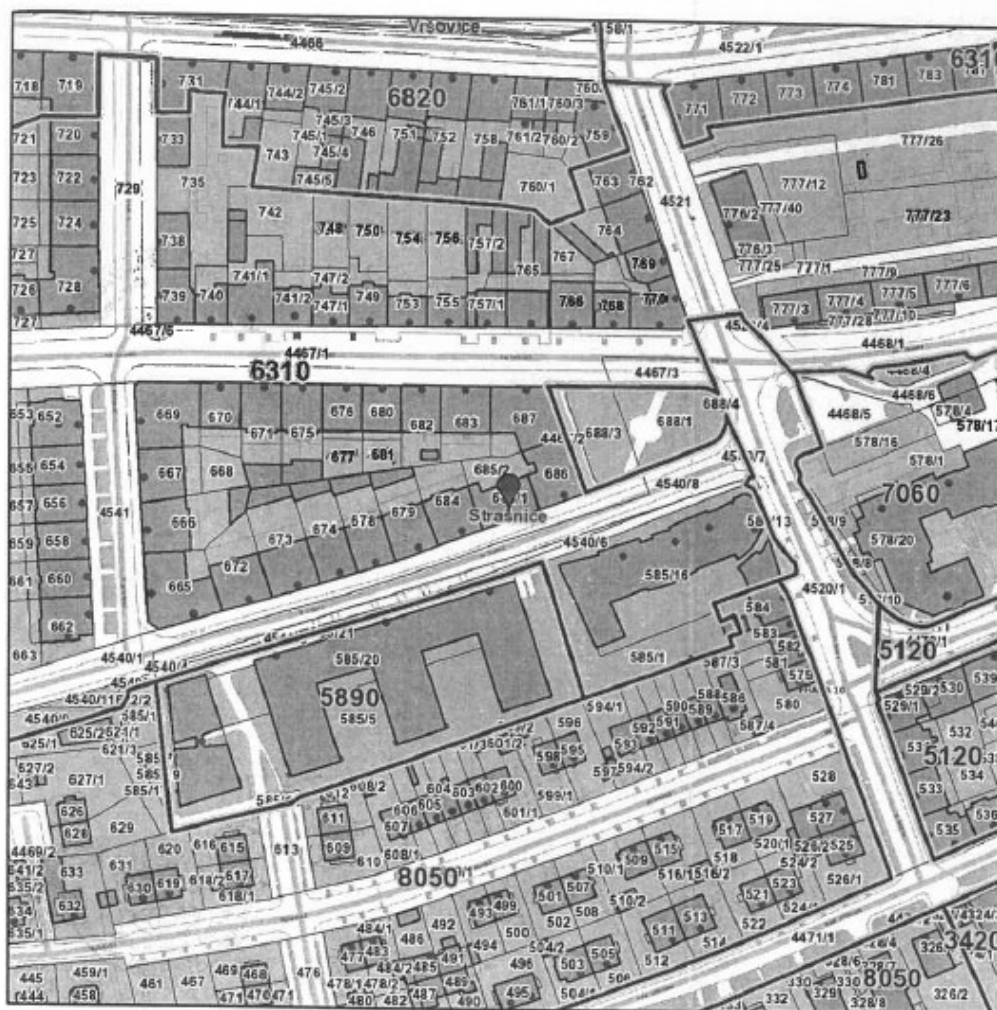


Podíl

554/25259
 383/25259
 383/25259
 24/1943
 554/25259
 660/25259
 373/25259
 387/25259
 309/25259
 373/25259
 662/25259
 373/50518
 882/25259
 692/25259
 660/25259
 578/25259
 391/25259
 373/25259
 373/25259
 803/25259
 683/25259

http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=qqQIK8Edv1j3_elSI70R6IXedMV6TbMaZrLV6dpGZBWcqJloDQnjNAIRAiKYaoMzRHfdg... 1/3

Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	685/1
Cena 2021	
Mapový list:	61
Cena:	6310 Kč/m ²
Skupina:	4272

Obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
 dle vyhlášky č. 32/1008 Sb. hl. m. Prahy o cenové meně stavebních pozemků ve vnitřní plošném k. dle k. kterému se cena

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 – 34.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o průběhu výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 34., dle důvodové zprávy předloženého materiálu

II. schvaluje

- a) vyhodnocení výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce – 34., dle přílohy č. 2 předloženého materiálu
- b) prodej volných bytových jednotek na základě výběrového řízení na prodej volných bytových jednotek formou elektronické aukce - 34., 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	Kodaňská/Vršovice	444	11	444/05	2+1	6 746 000	9 350 000		
2	Bulharská/ Vršovice	734	28	734/8	1+1	4 368 000	5 820 000		
3	Kodaňská/ Vršovice	61	43	61/1	2+1	6 205 000	8 895 000		
4	Na Spojce/ Vršovice	527	16	527/02	2+1	5 943 000	7 445 000	AH Property s.r.o.	27207471
5	U Hranic/Strašnice	1936	19	1936/20	2+1	4 360 000	5 789 000		

III. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. rozhodnout o ostatních náležitostech kupních smluv dle bodu II. b). tohoto usnesení a zajistit jejich uzavření

Termín: 30. 6. 2022

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-476500/2021