

Rada MČ Praha 10

28. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
Dne

Návrh
**na prodej a uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky č. 464/18, ul. 28.
pluku 464/39, k. ú. Vršovice, Praha**

Důvod předložení:

§ 89 odst. 2 písm. e) zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení ZMČ Praha 10 č. 22/4/2021 ze dne 25. 1. 2021
Usnesení RMČ Praha 10 č. 133 ze dne 15. 2. 2022

Obsah:

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: č. 1 - záměr prodeje
 č. 2 - kopie Znaleckého posudku č. 4168/2021
 č. 3 - Usnesení ZMČ Praha 10 č. 22/4/2021 ze dne 25. 1. 2021
 č. 4 - souhlas s kupní cenou
 č. 5 - Usnesení RMČ Praha 10 č. 133 ze dne 15. 2. 2022

Předkládá:

Ing. Petr Beneš, místostarosta

Zpracovala:

Šárka Žiláková, odbor majetkoprávní

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne

k návrhu na prodej a uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky č. 773/7, ul. Minská 773/8, k. ú. Vršovice, Praha

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

prodej a uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky č. 464/18, vymezené v budově č. p. 464 (28. pluku 39), postavené na pozemcích parc. č. 1305/3, zastavěna plocha a nádvoří a parc. 1305/6, ostatní plocha, vše v k. ú. Vršovice, Praha, včetně souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech této budovy ve výši 5680/173880 a spoluvlastnického podílu ve výši 5680/173880 na pozemcích parc. č. 1305/3 a parc. č. 1305/6, k. ú. Vršovice, Praha, oprávněnému nájemci [REDACTED] za cenu 4 542 000 Kč, a to v souladu se změnou *Prováděcího předpisu pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcem* schválenou Zastupitelstvem městské části Praha 10 usnesením č. 22/3/2021 ze dne 25. 1. 2021

II. ukládá

1. Radě MČ Praha 10

- 1.1. rozhodnout o ostatních náležitostech kupní smlouvy dle bodu I. tohoto usnesení a zajistit její uzavření

Termín: 30. 6. 2022

Důvodová zpráva

Usnesením ZMČ Praha 10 č. 22/3/2021 ze dne 25. 1. 2021 byla schválena změna „*Prováděcího předpisu pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcem*“ (dále „Předpis“) V souladu s touto změnou byl schválený usnesením ZMČ Praha 10 č. 22/4/2021 ze dne 25.1.2021 záměr prodeje bytové jednotky č. 464/18, ul. 28. pluku 464/39, k. ú. Vršovice, Praha. Následně byl oslovený oprávněný nájemce pan [REDACTED] (dále jen „oprávněný nájemce“), který má uzavřenou nájemní smlouvu č. 2019/OBN/0675 ze dne 14. 5. 2019 na dobu neurčitou s nabídkou možnosti odkoupit bytovou jednotku č. 464/18, ul. 28. pluku 464/39, k. ú. Vršovice, Praha, do osobního vlastnictví za cenu obvyklou dle znaleckého posudku stanovenou podle stavu ke dni 31. 3. 2021. Oprávněný nájemce s nabídkou odkoupení bytové jednotky za cenu dle znaleckého posudku souhlasil (příloha č. 3).

Předmětný materiál RMČ Praha 10 odsouhlasila usnesením č. 133 ze dne 15. 2. 2022.

MC Praha 10

Doručeno: 03.11.2021

P10 – 463940/2021

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



np10esi49b3c1

Městská část Praha 10 odbor E
Vršovice

zveřejňuje

v souladu s usnesením Zastupitelstva MČ Praha 10
ze dne 25. 1. 2021**Záměr prodeje bytových jednotek oprávněným nájemcům
v domech rozdělených na jednotky**

poř.č.	dům	č.p.	č.o.	Katastrální území	č. BJ	Velikost podílu na pozemcích	Parc. č. pozemku
1	28. pluku	464	39	Vršovice	464/18	5680/173880	1305/3, 1305/6
2	Taškentská	1414	6	Vršovice	1414/20	339/78992	1873/27
3	Moskevská	771	66	Vršovice	771/04	452/22221	1180/1
4	Jakutská	422	6	Vršovice	422/14	584/11747	1524/3
5	Minská	773	8	Vršovice	773/07	453/13975	1181
6	Na Louži	1027	12	Vršovice	1027/5	793/6091	1891
7	Na Louži	1308	23	Vršovice	1308/23	526/33609	1911
8	Ruská	706	72	Vršovice	706/07	737/6470	730

Zveřejněno i způsobem umožňujícím
dálkový přístup od 3. 11. 2021 do 19. 11. 2021

V Praze dne 3. 11. 2021

Mgr. Tomáš
vedoucí odboru

-3. 11. 2021

Vyvěšeno: 19. 11. 2021
Sejmuto: 19. 11. 2021

Příloha č. 2

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 4168/2021

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.464/18 v objektu čp. 464/39, ulice 28. pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na katastrálním území Vršovice.

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

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

OBVYKLÁ CENA

4 542 000 Kč

Počet stran: 17 + 6

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 17.3.2021

Vyhotoveno: V Praze 31.3.2021

1. ZADÁNÍ**1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Obvyklá cena bytové jednotky č. 464/18 v objektu čp. 464/39, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby plánované privatizace.

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 17.3.2021 za přítomnosti pana ing. Luboše Piroutka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7484 a 7483 ze dne 15.3.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021
vymezení jednotek v budově
databáze VALUO
databáze Katastrálního úřadu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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 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: 28.pluku 464/39, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 7484, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 7484, podíl 1 / 1

Na LV č. 7484 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 56,80 m² s balkonem (ze společných částí domu k výhradnímu užívání) o velikosti 1.90 m² (dle vymezení jednotek v budově). Bytový dům je situovaný v ulici 28.pluku se zástavbou bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici 28. Pluku a Bělocerkevská, tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici 28.pluku zvláště ve večerních hodinách omezené.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou. Stavebně technický stav objektu jako celku je udržovaný, nové dřevěné prosklené vstupní dveře s nadsvětlíkem s obkladem v oblasti vstupní části přecházející do soklu. Zádveří s podlahou z dlažby uzavřeno původními litacími dveřmi prosklenými s nadsvětlíkem, podlaha na chodbách a mezipodestách původní dlažba, schody teracové, původní břizolitová fasáda, klempířské prvky z titanžinku, provedena výměna původních oken za plastová. Na mezipodestách hydrant nebo hasící přístroj. Objekt byl postaven v roce 1954.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 464/18
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 646/18
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 464/18

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, 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. 464/18
Adresa předmětu ocenění:	28. pluku 464/39
	100 00 Praha 10
LV:	7484
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

1. Bytová jednotka č. 464/18

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předstíň, koupelny, WC a balkonu - dle vymezení jednotek. (Balkon ze společných částí domu k výhradnímu užívání) Okna plastová s vnitřními parapety z teracových desek, okénko do koupelny a na WC původní dřevěné do světlíku. Dveře koupelny, WC a mezi pokojem a kuchyní hladké do ocelové zárubně, dveře do kuchyně, a pokojů prosklené do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující repasi, v kuchyni betonová mazanina s nátěrem, v předstíni, WC a koupelně původní dlažba, na balkonu teracová dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími bělnicovými obklady, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn, pouze soklík. Kuchyně vybavena sporákem plynovým se zbytky původní linky bez dřezu s původním obkladem stěn a v rohové části původní spízní skříň. V předstíni zbytky vestavěné skříň. Vytápění s ohřevem vody ústřední, radiátory litinové neudržované. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci a je na hranici neobyvatelnosti, proveden byl rozvod plynu ke sporáku vedený po povrchu stěn. V obou pokojích na stropní konstrukci stopy po zatečení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	67 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

	podlahové plochy		
kuchyň:	9,40 *	1,00 =	9,40 m ²
předsíň:	8,70 *	1,00 =	8,70 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
pokoj:	17,70 *	1,00 =	17,70 m ²
pokoj:	16,90 *	1,00 =	16,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			56,80 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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj s balkonem jih a východ, pokoj a kuchyň jih	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 67 let:

$$s = 1 - 0,005 * 67 = 0,665$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,665 = 0,484$$

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: Vlivy zvyšující cenu - ceny trhu s bytovými jednotkami výrazně převyšují ceny stanovené administrativní cenou	III	0,30
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,484 = 34\,784,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,80 \text{ m}^2 * 34\,784,60 \text{ Kč/m}^2 * 1,360 * 1,070 = 2\,875\,133,64 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 875 133,64 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy CMP Prahy 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	1305/3	382	8 470,00	3 235 540,-
ostatní plocha - zeleň	1305/6	89	8 470,00	753 830,-
Cenová mapa - celkem		471		<u>3 989 370,-</u>

Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3 - zjištěná cena celkem = 3 989 370,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3 = 3 989 370,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 989 370,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 875 133,64 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 989 370,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 680 / 173 880

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 989 370,- Kč * 5 680 / 173 880 = 130 317,58 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 130 317,58 Kč

Bytová jednotka č. 464/18 - zjištěná cena = 3 005 451,22 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 646/18

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

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Nám. Svatopluka čecha 2+1, část. rek.	56,00	11 950,00	2 560,71	0,90	2 304,64
Vršovice 2+kk, po rek.	55,40	14 500,00	3 140,79	0,85	2 669,67
Moskevská 2+kk, po rek.	53,00	11 000,00	2 490,57	0,85	2 116,98
Moskevská 2+kk, po rek.	53,00	9 990,00	2 261,89	0,85	1 922,61
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					2 253,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	5.NP - 2+1	57	2 253	10 664	127 970	4,50
Celkový výnos za rok:						127 970	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	57
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 253
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	127 970
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	121 572
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
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	7 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	114 572
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 546 044
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	250 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 296 044

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 464/18

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 56,80 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a databáze Katastru a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	K Louži 1311/2, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	K Louži 1311/2, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Nabízíme k prodeji byt 2+1 o celkové ploše 54,4 m ² (+ sklep), ve 2. nadzemním podlaží dobře udržovaného domu s výtahem. Ložnice a kuchyně nachází na jihojihovýchodní straně směrem do vnitrobloku. Obývací pokoj do ulice K Louži, která je klidná, jednosměrná. Dále je v bytě koupelna s vanou, WC a vstupní chodba s vestavěnou skříní. Rekonstrukce proběhla před 10 lety (elektřina, kuch. linka, koupelna, aj.), vše čisté, zachovalé, k okamžitému nastěhování. Dům se nachází v těsné blízkosti Vršovické ulice a náměstí Svatopluka Čecha. Tramvajová zastávka je 200 m.				
Užitná plocha:	54,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00				
K2 Typ stavby - zděný	1,00				
K3 stavebně technický stav - výrazně lepší	0,88				
K4 výtah - výtah	1,00				
K5 velikost - srovnatelná	1,00				
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90				
K7 Balkon, lodžie - není	1,01				
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 22.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
5 450 000	54,00	100 926	0,80	80 741	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Tolstého 1062/19, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	Tolstého 1062/19, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Nabízím k prodeji byt 2+kk v dobrém stavu s novými okny v osobním vlastnictví. V bytě jsou dva neprůchozí pokoje a předstíh s kuchyňským koutem. Kuchyňská linka je vč. elektrické trouby, varné desky a digestoře. Nízké měsíční platby a skvělá lokalita na rozhraní Vršovice a Vinohrad. K bytu náleží sklep. Před okny krásná a udržovaná předzahrádka.				
Užitná plocha:	54,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 stavebně technický stav - výrazně lepší	0,88
K4 výtah - bez výtahu	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 590 000	54,00	103 519	0,78	80 745

Název: Žitomířská 648/36, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Žitomířská 648/36, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Prodáváme krásný klasický prvorepublikový byt s vysokými stropy ve zvýšeném přízemí (parapety 170cm nad zemí) v krásné části pražských Vršovíc. Byt prošel renovací - nově udělané parkety, špaletová okna, původní dveře včetně futek, vymalování včetně oškrábání a ořukání, odstranění starých vrstev včetně starých podkladů stropů. Elektřina je v mědi, topení a ohřev vody na elektřinu. Dva neprůchozí pokoje a samostatný prostor pro kuchyňský kout v hale (voda samozřejmě přivedená), kam se vejde i malý jídelní stůl. Pokoje jsou neprůchozí - jeden větší obývací se vstupem z před síně i kuchyně a jeden menší se vstupem z před síně, prostorná před síň. Díky velikým oknům je byt velmi světlý, výhled je do pěkné, široké ulice a přitom poměrně klidné ulice, lemované stromy.

Užitná plocha: 49,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 stavebně technický stav - výrazně lepší	0,88
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - menší	0,99
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 890 000	49,00	99 796	0,79	78 839

Název: Bytová jednotka 2+1

Lokalita: Praha 10, Náměstí Svatopluka Čecha 1348/3

Popis: Bytová jednotka charakteru 2+1 o velikosti 55 m² umístěná ve zděném sedmipodlažním bytovém domě s výtahem čp. 1348 v Praze 10 Vršovících. Prodáno kupní smlouvou V - 15283/2021-101 dne 1.3.2021

Užitná plocha: 55,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - mírně lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 stavebně technický stav - výrazně lepší	0,90
K4 výtah - výtah	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00

Cena [Kč] k 1.3.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 400 000	55,00	98 182	0,81	79 527

Minimální jednotková porovnávací cena	78 839 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	79 963 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	80 745 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	79 963 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 541 898 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 464/18	3 005 451,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 875 133,64 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 1305/6 a 1305/3	130 317,58 Kč
	<u>= 3 005 451,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **3 005 451,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 005 450,- Kč**

slovy: Třimilionypěttisícčtyřistapadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 005 450 Kč

slovy: Třimilionypěttisícčtyřistapadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 646/18	2 296 044,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 464/18

4 541 898,- Kč

Porovnávací hodnota	4 541 898 Kč
Výnosová hodnota	2 296 044 Kč

Obvyklá cena**4 542 000 Kč**

slovy: Čtyřmilionpětsetčtyřicetdvatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 464/18, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na k.ú. Vršovice je provedeno dle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 464/18 v objektu čp. 464/39, ulice 28.pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1305/3 a 1305/6 na katastrálním území Vršovice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 542 000 Kč

slovy: Čtyřmilionpětsetčtyřicetdvatisíc Kč

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

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

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. 4168/2021.

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 4168/2021 evidence posudků.

V Praze 31.3.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

1. 2021

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	464/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Účel využití:	byt
Podoba:	č. p. 464
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7484
Díl na celkových částech:	5680/173880

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Účel ochrany nemovitosti

Účel	
Územně chráněné území	

Vlastnické právo

Právo	
Právní břemeno užívání	

Zápisy

Nemovitost nemá evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.03.2021 14:00.

2021

informace o pozemku | Nahržení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1305/3
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Stupeň LV: 7483
 Měra (m²): 382
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Popisový list:
 Číslo výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Účel pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Úprava na pozemku: č. p. 464



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jiřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	395/8694
Lovínová Zuzana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Šťábová Anna, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	103/4347
Čížková Petra, Volyňská 1190/3a, Vršovice, 10000 Praha 10	125/2898
Kelka Jan Ing., Modřínová 202/10, Strašín, 25101 Říčany	197/4347
STAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	217/2484
Domazová Daniela, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	551/17388
Procházková Věra Ing., Na Salabce 371/5, Troja, 17100 Praha 7	265/23184
Čížek Tomáš, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/34776
Čížková Lucie, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/34776
Čížek Jakub, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Štábová Zuzana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Čížková Marcela MUDr., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	797/17388
Čížek Filip, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	277/8694
Čížek Zbyněk, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	95/2898
Čížek Radek, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	383/17388
Čížková Kinga Maria, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	757/17388
Vladimír Ing., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	185/11592
Čížková Halířová Dana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	185/11592
Čížková Ivana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	197/17388
Čížek Lukáš, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	197/17388

ehizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=WhDoGG7jw6f9dGaW0WKRzEnap6wdSc4kwLihsazdnCyWl6uX45ghV_kq7WE_ZC38k... 1/2

2021

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

M Prudký Lukáš a Pittnerová Ivana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	13/621
Čertová Jiřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	2/63
Čižka Ladislav Ing., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	31/966
M Starý Jindřich Ing. arch. a Stará Vlasta Mgr.	95/2898
Starý Jindřich Ing. arch., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	
Stará Vlasta Mgr., Na rovnosti 2690/17, Žižkov, 13000 Praha 3	
Čochová Andrea, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/17388
Ček Jiří, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	23/756
Čunková Kateřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	107/2484
Čížek Jaromír Doc. Ing. CSc., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	265/11592
Čížek Pavel MUDr., Podjavorinské 1596/2, Chodov, 14900 Praha 4	265/23184
ČER REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2	3/92
Číslená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Čestná část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	217/2484

Úslob ochrany nemovitosti

Název

Národně chráněné území

Název BPEJ

Název nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

O

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

Omezení břemeno užívání

Zápisy

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zadané údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.03.2021 14:00.

© 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 6.0.6 build 1

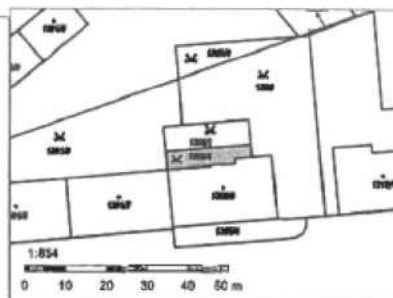
Nahlížení: dokn.cz/cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=WhDcGG7jw6f9dGaW0WKRzEnap6wcSo4kwLihaszdhCyW8uX45ghV_kq7WE_ZC38k... 2/2

3. 2021

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1305/6
 Obec: Praha (554782)
 Katastrální území: Vršovice (732257)
 List LV: 7483
 Měra (m²): 89
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Účelový list:
 Druh výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Účel využití: zeleň
 Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Právní vztah	Podíl
Jiřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	395/8694
Modřínová Zuzana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Modřínová Anna, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	103/4347
Modřínová Petra, Volyňská 1190/3a, Vršovice, 10000 Praha 10	125/2898
Modřín Jan Ing., Modřínová 202/10, Strašín, 25101 Říčany	197/4347
STŘEDNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	217/2484
Modřínová Daniela, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	551/17388
Modřínová Věra Ing., Na Salabce 371/5, Troja, 17100 Praha 7	265/23184
Modřín Tomáš, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/34776
Modřínová Lucie, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/34776
Modřín Jakub, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Modřínová Zuzana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	397/8694
Modřínová Marcela MUDr., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	797/17388
Modřín Filip, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	277/8694
Modřín Zbyněk, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	95/2898
Modřín Radek, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	383/17388
Modřínová Kinga Maria, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	757/17388
Modřín Vladimír Ing., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	185/11592
Modřínová Halířová Dana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	185/11592
Modřínová Ivana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	197/17388
Modřín Lukáš, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	197/17388

Nahližení do katastru nemovitostí: <https://www.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=7V8nnlFBINhlLeleQowX73lQx0aXKWrDexElph4AHldWMm7LixRJTk1rYxpyYqxV7-lxAd...> 1/2

3. 2021

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

M Prudký Lukáš a Pittnerová Ivana, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	13/621
Šifertová Jiřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	2/63
Špička Ladislav Ing., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	31/966
M Starý Jindřich Ing. arch. a Stará Vlasta Mgr.	95/2898
<i>Starý Jindřich Ing. arch., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
<i>Stará Vlasta Mgr., Na rovnosti 2690/17, Žižkov, 13000 Praha 3</i>	
Prochová Andrea, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	751/17388
Šmek Jiří, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	23/756
Šmůnková Kateřina, 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	107/2484
Špítek Jaromír Doc. Ing. CSc., 28. pluku 464/39, Vršovice, 10000 Praha 10	265/11592
Špítek Pavel MUDr., Podjavorinské 1596/2, Chodov, 14900 Praha 4	265/23184
ŠTĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2	3/92
Řešená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Čestná část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	217/2484

Úslob ochrany nemovitosti

Název

Národně chráněné území

Název BPEJ

Nemá evidované BPEJ.

Název vlastnického práva

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

Zápisy

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zadané údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.03.2021 14:00.

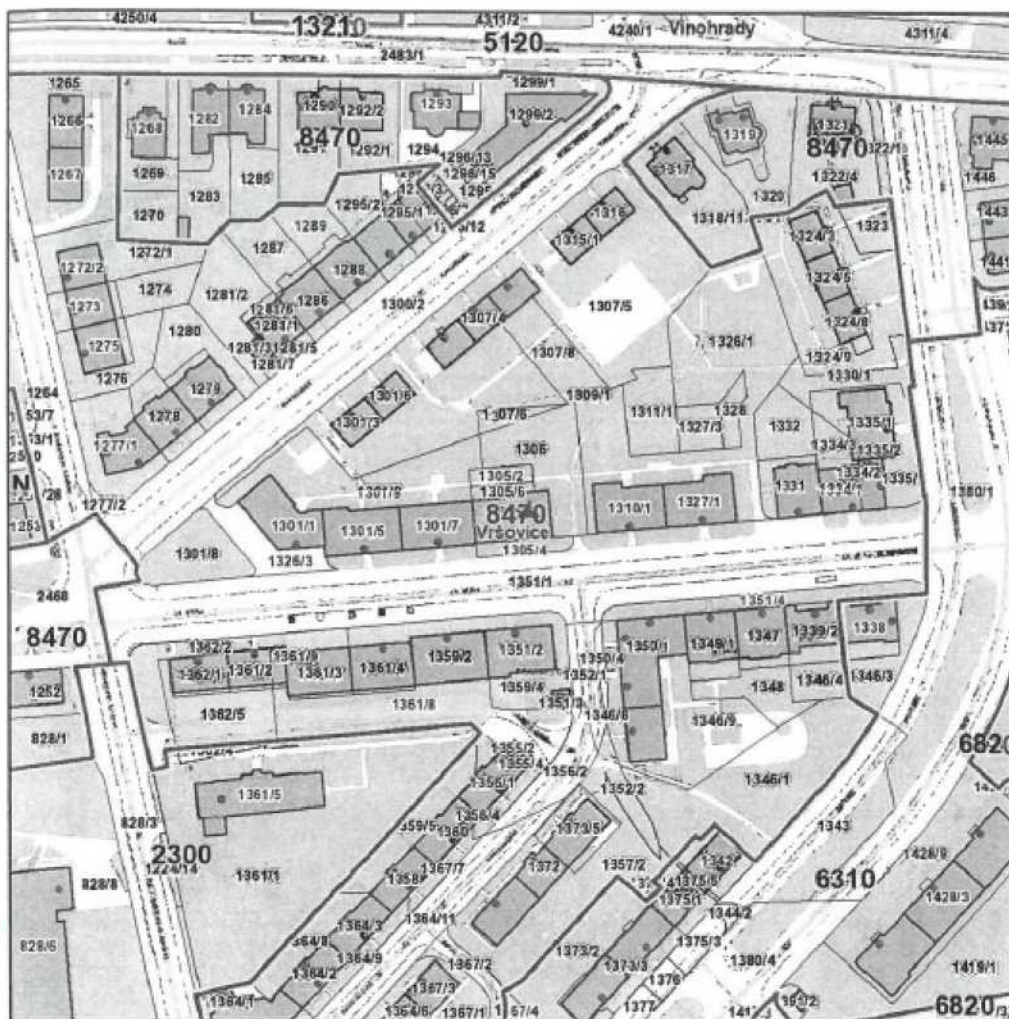
3. 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 6.0.6 build 1

Nahlázení: dokn.cz/cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=7V8nnlFBInHlLeoQowX73iQx0aXKWrdexEip4AHldWMm7LixRJTk1rYxpyYqxV7-bxAd... 2/2



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1305/3

Cena 2021

Mapový list: 61

Cena: 8470 Kč/m²

Skupina: 4251

Všechny údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat
vzhledem k 12/1009 Sb. m. Pr. a cenová mapa stavebních pozemků ve znění platném k datu ke kterému se cena

P10-034195/2021



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 22/4/2021

ze dne 25. 1. 2021

k návrhu záměru na prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům v domech rozdělených na jednotky

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

- a) záměr prodeje bytových jednotek specifikovaných v prohlášení vlastníka budovy, včetně souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na zastavěném pozemku s oprávněnými nájemci, dle níže uvedené tabulky, v souladu se schválenou změnou prováděcích předpisů privatizace bytového fondu

Adresa	číslo BJ dle PV	k. ú.
28. pluku 464/39	464/18	Vršovice
Taškentská 1414/6	1414/20	Vršovice
Moskevská 771/66	771/04	Vršovice
Jakutská 422/6	422/14	Vršovice
Minská 773/8	773/07	Vršovice
Na Louži 1027/12	1027/5	Vršovice
Na Louži 1308/23	1308/23	Vršovice
Ruská 706/72	706/07	Vršovice

- b) záměr prodeje funkčně souvisejícího spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 1305/6, k. ú. Vršovice, který se váže k jednotce 464/18, k. ú. Vršovice

P10-034195/2021

- 2 -


Renata Chmelová
starostka

Ing. Jar
1.

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-015531/2021

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř. č. vidimace 2A/0203/2021
tato úplná kopie obsahující 2 strany
souhlasí doslovně s předloženou listinou,
z níž byla pořízena,
a tato listina je **prvopisem** obsahujícím 2 strany.
Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena,
neobsahuje viditelný zajišťovací prvek.



Osvobozeno od poplátku dle § 68 zák. 634/2004 Sb., odst. 2, písm. c
V Praze 10 dne 1.2.2021 Vidimací provedla
Dana Hanzlíková

Příloha č. 4

P10-066386/2022
Příloha k P10-045199/2022

Já, 
souhlasím s koupí bytové jednotky č. 464/18 za kupní cenu ve výši 4.542.000,- Kč.

V Praze dne 14. 2. 2022


.....
podpis



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 133
ze dne 15. 2. 2022

k návrhu na prodej a uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky č. 464/18, ul. 28. pluku 464/39, k. ú. Vršovice, Praha

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

- a) s prodejem a uzavřením smlouvy o převodu bytové jednotky č. 464/18, vymezené v budově č. p. 464 (28. pluku 39), postavené na pozemcích parc. č. 1305/3, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1305/6, ostatní plocha, vše v k. ú. Vršovice, Praha, včetně souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech této budovy ve výši 5680/173880 a spoluvlastnického podílu ve výši 5680/173880 na pozemcích parc. č. 1305/3 a parc. č. 1305/6, k. ú. Vršovice, Praha, oprávněnému nájemci panu [REDACTED] za cenu 4 542 000 Kč, a to v souladu se změnou Prováděcího předpisu pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům schválenou Zastupitelstvem městské části Praha 10 usnesením č. 22/3/2021 ze dne 25. 1. 2021
- b) s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle části IV. předloženého materiálu

II. pověřuje

Ing. Beneše, místostarostu, předložit na nejbližším zasedání ZMČ Praha 10 návrh na prodej a uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky č. 464/18, ul. 28. pluku 464/39, k. ú. Vršovice, Praha 10

- 2 -

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
I. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: byty; privatizace obecního majetku
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Mgr. Urbánek, ved. OMP
Číslo tisku: P10-045199/2022; P10-066386/2022